

Analyse-System ermöglicht Einblicke in Qualität und Struktur der Anbieter

Bei der Auswertung von QPR-Berichten genau hinschauen

In den vergangenen Monaten mehrten sich Medienberichte zu angeblichen Missständen in Pflegeheimen. Die Analysten von Immotiss ordnen ein, wie es tatsächlich um die Qualität privater Pflegeeinrichtungen steht und worauf Investoren achten sollten.

Bereits mit Einführung des neuen Qualitäts- und Prüfsystem (QPR) für die vollstationäre Pflege am 1. Oktober 2019 wurde eine Lösung zur Analyse und Vergleichbarkeit der neuen Bewertungsergebnisse entwickelt. Mittlerweile wurden über 9.300 QPR-Berichte untersucht (80 Prozent aller Pflegeeinrichtungen). Dafür sammelt das Unternehmen Trasenix als

Teil der Immotiss-Gruppe die Informationen der QPR-Berichte in einer eigenen Datenbank.

Pflegeeinrichtungen stehen insgesamt gut da

Der Analyseprozess geht dabei allerdings noch einen Schritt weiter, indem die QPR-Berichte gewichtet und somit vergleichbar zu bisherigen Methoden gemacht werden. Bei dieser Gewichtung werden die relevanten Bewertungskriterien, insbesondere pflegerische und medizinische Aspekte, aber auch lebensnahe Qualitäten in den Vordergrund gestellt. Anschließend werden diese systema-



MEHR ZUM THEMA
Aktuelle News zur Marktentwicklung bei Pflegeimmobilien und Betreibern unter careinvest-online.net

tisch ausgewertet und fachlich interpretiert. So wird eine Transparenz für den Markt geschaffen, die Betreibern und Investoren helfen soll, die Qualität von Einrichtungen besser einschätzen zu können. Fazit: Insgesamt stehen die Pflegeeinrichtungen in Deutschland sehr gut da.

Gewichtung der Resultate liefert neue Erkenntnisse

Alle Einrichtungen zusammen erreichen einen Durchschnitt von 3,72 von vier möglichen Punkten. Es gibt eine große Spitzengruppe: Dabei werden über 2.500 Einrichtungen mit der Spitzenwertung 4,0 bewertet, das ent-

Immobilien

► **IN LEIPZIG** hat Auriscare nach fünf Jahren Planungs- und Bauzeit jetzt die ersten Bewohner begrüßt. Es ist die erste Einrichtung des Berliner Betreibers in Sachsen. Das „Seniorenheim am Stadtplatz“ bietet insgesamt 147 stationäre Pflegeplätze auf einer Bruttogeschossfläche von 7.800 Quadratmetern. „Mit seiner Großzügigkeit ist das Haus eine der modernsten Einrichtungen im Großraum Leipzig“, so die Auriscare-Geschäftsführer Christoph Hama und Andreas Priefler.

► **IN SINSHEIM-WEILER** hat Diring & Scheidel (D&S) ein neues Haus an ihre Tochtergesellschaft Avendi Senioren Service als Betreiber übergeben. Die Einrichtung verfügt über 75 stationäre Pflegeplätze in 65 Einzel- und fünf Doppelzimmern. Das Konzept sieht vor, dass Pflegebedürftige aller Pflegegrade versorgt werden. Die Wohneinheiten sind in fünf Wohngruppen eingeteilt, von denen eine speziell auf die Bedürfnisse von an Demenz erkrankten Menschen zugeschnitten ist. Für D&S ist es die 21. Pflegeeinrichtung

► **IN SENDENHORST** bei Münster entsteht auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Raiffeisen Waren-

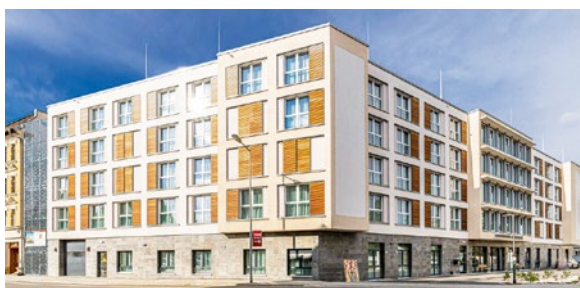


Foto: Kirschner

Am Standort Leipzig will Auriscare langfristig bis zu 160 qualifizierte Arbeitsplätze schaffen.

dorf eG ein barrierefreies Wohnquartier. Die Konzeption liegt bei der Düsseldorfer Soleo GmbH, Bauherr ist die Raiffeisen Warendorf eG. Geplant sind 35 barrierefreie Appartements für Service Wohnen, die durch Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen und eine Sozialstation ergänzt werden. Ausgeführt wird das Projekt nach dem Energieeffizienzhausstandard KfW40. ┘



MEHR IMMOBILIEN-NEWS
careinvest-online.net



„Qualität hat nichts mit der Art des Betreibers zu tun. Auch private Einrichtungen können über gute Qualität verfügen.“

Jochen Zeeh, Immotiss

spricht 27 Prozent der vorliegenden QPR-Berichte. Negative Ausreißer sind selten, das Feld homogen: Die Hälfte aller bewerteten Einrichtungen erhielt mindestens 3,85 Punkte. Jedoch lassen sich deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Betreibern erkennen.

Dafür reicht bereits die Analyse der Top 20-Betreiber von vollstationären Pflegeeinrichtungen. An der Spitze stehen neben der Evangelischen Heimstiftung als freigemeinnützigem Betreiber auch private Betreiber wie die K&S Unternehmensgruppe oder Pflege & Wohnen Hamburg als Tochtergesellschaft des Immobilienkonzerns Deutsche Wohnen SE beziehungsweise Vonovia, die beide deutlich über dem Durchschnitt liegen.

Mängel in der Qualität bilden die Ausnahme

Das zeigt: Qualität hat nichts mit der Art des Betreibers zu tun – auch privat geführte Einrichtungen können über gute Qualität verfügen. Bei den in deutschen und französischen Medien diskutierten Pflegeskandalen handelt es sich gemäß den ausgewerteten QPR-Berichten also um Einzelfälle und nicht um ein strukturelles Problem. Jedoch wird durch die Berichterstattung auch ersichtlich, dass falsche Investitions-Ent-

scheidungen in der Pflegebranche zu einem Reputationsschaden führen können. Immobilieninvestoren sollten deswegen darauf achten, in qualitativ hochwertige Einrichtungen und Betreiber zu investieren.

Eine Analyse der Portfolien der Immobilieninvestoren zeigt, dass es hier erhebliche Unterschiede gibt. Beispielsweise erreichen die Einrichtungen der Deutsche Wohnen SE einen Durchschnittswert von 3,76 und befinden sich damit im Spitzenbereich. Gleiches gilt für die Einrichtungen der durch die Immac Holding AG gemanagten Immobilienfonds, die in den QPR-Berichten durchschnittlich 3,73 Punkte erzielen, ebenfalls ein guter Wert. Es gibt jedoch auch Immobilienfonds, deren Einrichtungen nur über eine durchschnittliche Punktzahl von 3,5 verfügen.

Es empfiehlt sich vor diesem Hintergrund, sowohl beim Ankauf als

auch bei der Verwaltung des Immobilien-Portfolios den Betreiber und seine Pflegeeinrichtungen ausführlich und kontinuierlich zu analysieren. Sollten dabei Anzeichen von Qualitätsmängeln auftauchen, gilt es allerdings sofort zu handeln. Denn egal ob Finanzinstitut oder institutioneller Investor – eine einzige Einrichtung, die in einen medienwirksamen Skandal verwickelt ist, kann dem gesamten Portfolio nachhaltig schaden.

Die vorhandenen Daten, Auswertungen und weiteren Erhebungsmethoden der Immotiss-Gruppe können solche Skandale schon im Vorfeld vermeiden helfen, indem damit die Qualität von Betreibern und einzelnen Einrichtungen überprüft wird. Individuelle Marktberichte – von deutschlandweit bis Landkreis-Ebene – sorgen für Transparenz und Sicherheit bei Investment-Entscheidungen. └

GASTAUTOR
dieses Beitrags
ist Jochen Zeeh,
geschäftsführender
Gesellschafter der
Immotiss Gruppe.



Ihr verlässlicher Nachfolger oder Partner für Ihren Pflegedienst

Sie möchten Ihren ambulanten Pflegedienst in Halle/Saale verkaufen oder Sie suchen einen starken Partner, der Sie unterstützt und mit Ihnen gemeinsam dafür sorgt, dass Ihre Kunden weiterhin sicher versorgt werden?

Wir bieten Ihnen:

- Stabile und nachhaltige Zukunft für Ihren Pflegedienst bzw. Ihre Teams und Kund*innen
- Viel Freiraum für die lokale Entfaltung eines Pflegedienstes vor Ort und diverse Angebote zur Unterstützung
- Einen transparenten Verkaufsprozess mit offener Kommunikation und kurzen Entscheidungswegen
- Ein bonitätsstarkes, langjähriges Unternehmen mit großer Expertise im Pflege- und Gesundheitsbereich

gemeinnützige ProCurand Ambulante Pflege GmbH

Matthias Winkler, Fachberater Ambulante Pflege
Französische Straße 55 • 10117 Berlin
Telefon 0171 5352616 • matthias.winkler@procurand.de
www.procurand.de