

FOKUS: HEALTHCARE REAL ESTATE

Immobilienbewertung by IMMOTISS valuation

**Mehrwert & Erkenntnisgewinn
durch komplementäres Markt-
Know-how & ergänzende
(Betreiber-) Perspektiven**

VALUER

IMMOTISS

UNSER BERATUNGSANSATZ

Wir verbinden die Akteure im Markt

Unsere Kernkompetenz liegt in der ganzheitlichen Betrachtung der Perspektiven und Ziele aller Akteure während aller Lebenszyklen der Immobilie und des operativen Betriebs. Unser Ziel ist es, alle Beteiligten bei einem profitablen und nachhaltigen Wirtschaften zu unterstützen. Wir sind überzeugt, dass wir durch die Entwicklung gemeinsamer Lösungen und den Aufbau von Brücken zwischen den Akteuren einen wesentlichen Beitrag leisten können.



BETREIBER

Ein reibungsloser Betrieb mit qualitativer Versorgung & Serviceangebot: Wir helfen, betriebliche Schwachstellen zu erkennen, Wirtschaftlichkeit zu steigern und gleichzeitig hohe Standards zu sichern.



INVESTOREN

Zuverlässige Daten, Analysen und Wertgutachten: Wir liefern klare Einschätzungen zu Markttrends, Standortbewertungen und Betreiberanalysen und helfen so, lohnende Investitionen zu tätigen.



KOMMUNEN

Altersgerechte Infrastruktur: Wir unterstützen bei der Planung und Realisierung von Gesundheits-, Pflege- und Seniorenimmobilien, identifizieren Standorte und entwickeln Konzepte, die auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung abgestimmt sind.



ASSET-MANAGER

Erfolgreiches Asset- und Portfolio-Management: Chancen erkennen, Risiken minimieren – wir bieten umfassende Analysen und Reportings, um sicherzustellen, dass Investitionen nachhaltig positioniert sind.



BANKEN

Wertgutachten, Risikobewertung und Überwachung: Monitoring-Service mit detaillierten Einschätzungen von Immobilie und Betrieb. Fundierte Entscheidungen treffen und rechtzeitig Maßnahmen zur Werterhaltung einleiten.



PROJEKTENTWICKLER

Den Bedürfnissen des Marktes entsprechen: Zukunftsweisende Konzepte entwickeln und geeignete Betreiber finden. Projekte realisieren, die den Anforderungen der alternden Bevölkerung und den nachfolgenden Generationen gerecht werden.

SEIT WANN WIR BERATEN

BERATUNGSENTWICKLUNG

Schritt für Schritt in Richtung Ganzheitlichkeit

IMMOTISS hat sich von einem Spezialisten für Gesundheits-, Pflege- und Seniorenimmobilien zu einem ganzheitlichen Berater für alle relevanten Marktfragen entwickelt. Wir beherrschen die individuellen Sprachen, Sichtweisen und Perspektiven aller am Markt aktiven Akteure.

ETAPPEN-HIGHLIGHTS

2024 WHITE PAPER KLASSIFIZIERUNG

2024 SENIORENWOHN-REPORT (SEWO)

2023 GOOD CARE AWARD

2019 PFLEGEHEIM-RADAR

2018 TRASENIX DATENBANK

2017 PFLEGEIMMOBILIEN-REPORT

2013 PFLEGEHEIM-REPORT

MEILEN
STEINE

2024 BEWERTUNGS-PERSPEKTIVE

- » Gründung IMMOTISS valuation GmbH
- » Immobilienbewertung mit Fokus auf Healthcare-Immobilien
- » Mitglied in der Fachgruppe Sozialimmobilien der HypZert GmbH

2023 (RE-)FINANZIERUNGS-PERSPEKTIVE

- » Gründung Business Unit Refinanzierung & Betriebsentwicklung (Standort Bremen)
- » Stationäre Pflege, ambulante Pflege, Betreutes Wohnen
- » Betreiber Netzwerk, Kassen und Kostenträger
- » Politisches Umfeld, Landkreise & Kommunen

2020 BETRIEBS-PERSPEKTIVE

- » Gründung Business Unit Operatives & Interim Management
- » Konzeptentwicklung & Umsetzung
- » Ramp-up, operatives Krisenmanagement

2018 MARKT-DATEN-PERSPEKTIVE

- » Go-live Datenbank Trasenix® für den gesamten Gesundheitsmarkt
- » Datenmanagement & Gesamtmarkterfassung
- » Analysen, Monitorings & Customer-Tools

2017 PROJEKTENTWICKLUNGS-PERSPEKTIVE

- » Konzeptionierung & Aufbau neuer Marktakteure
- » Modernisierung & Restrukturierung Bestandsobjekte
- » Greenfield Developments

2012 M&A-PERSPEKTIVE

- » Beratung bei Expansion & Aufbau Pflegeheimbetreiber
- » Due Diligence Advisory

2009 IMMOBILIEN-INVESTOREN-PERSPEKTIVE

- » Fokus Healthcare, Pflege- & Seniorenimmobilien
- » Aufbau Investoren-Netzwerk
- » Analysen & Transaktionsberatung

2008 GRÜNDUNG & GRUNDSTEINLEGUNG

- » Gründung IMMOTISS als Immobilienberatung & Plattform

GUTACHTERQUALITÄT PLUS MARKTEXPERTISE

Valuation by IMMOTISS



„MOIN“ an der Weser
Karl-Ferdinand-Braun Str. 9
28359 Bremen
bremen@immotiss.de



„GUDE“ am Main
Kaiserstraße 53
60329 Frankfurt am Main
frankfurt@immotiss.de

- » > 20 Jahre am Markt
- » > 30 Mitarbeiter:innen
- » Zwei Bürostandorte
 - Büro Frankfurt
 - Büro Bremen
- » Weitere Dependancen
 - Berlin
 - München
 - Niederrhein
- » Bundesweite Abdeckung für lokale Marktexpertise und ad-hoc-Besichtigungen
- » Abdeckung aller Nutzungsarten (Wohnen, Büro, Einzelhandel etc.)
- » Expertise in Betriebskonzepten und Betreiben von Healthcare-Immobilien
- » Umfangreiches Netzwerk zu relevanten Akteuren der Branche
- » Langjährige Reputation als innovatives und Transparenz schaffendes Beratungsunternehmen am Markt

INHALTSVERZEICHNIS

1 Auftrag	6
1.1 Auftraggeber	6
1.2 Auftragnehmer	6
Qualifikation	6
Unabhängigkeit und Objektivität	6
Vertraulichkeit	6
Qualitätssicherung	6
Verbandszugehörigkeit und Überwachung	7
1.3 Auftragsumfang	7
Grundlage der beauftragung	7
Wertdefinition	7
Gutachtenverwendung und Urheberrecht	8
Werteermittlung	
Verfahrensbeschreibung	
Besichtigung	
Unterlagen	
1.4 Bewertungsmethoden	
Grundbuch	
Zustand	
2 Lage- und Standortfaktoren	
2.1 Makroökonomische Lage	
Bevölkerung	
Wirtschaft	
PROGNOSIS	
Verkehrsmittel	
Facit Makro	
2.2 Mikroökonomische Lage	
2.3 Umgebungsbedingungen	
2.4 Hotelmarkt	
2.5 Investitionsrendite	
Allgemeines	
Hotelinvestitionsrendite	

IMMOTISS

WERTGUTACHTEN SENIORENHAUS SONNENSCHN

Marktwert 3.880.000 EUR **Beleihungswert 2.400.000 EUR**

S STRENGTHS (STÄRKEN)
gute Makrolage am Rand der Altstadt; guter Objektzustand und 4*-Klassifizierung, langfristige Vermietung an erfahrenen Betreiber der Kettelhofkette, ausreichende objektinterne Parkplätze in der Tiefgarage

W WEAKNESSES (SCHWÄCHEN)
begrenzte touristisches Potenzial der Makrolage, partieller Denkmalschutz

O OPPORTUNITIES (CHANCEN)
Potential für Umsatzsteigerungen bei weiterer Konsolidierung des Tourismusmarktes

T THREATS (RISIKEN)
Etwasliche Ausfallrisiken bei Pandemien, unsichere gesamtwirtschaftliche Prognose aufgrund geopolitischer Verwerfungen, Erreichung klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045

BEWERTUNGSEXPERTISE „PLUS“

Fokus auf Healthcare & Senior Living

Die Bewertung von Healthcare-Immobilien erfordert spezialisierte Expertise, da neben klassischen Kriterien auch gesetzliche Regularien, Betreiberrisiken und die dynamische Entwicklung der Entgelte berücksichtigt werden müssen. Für institutionelle Investoren und Finanzdienstleister sind fundierte Analysen unverzichtbar, um Investitionsrisiken präzise einschätzen zu können. Unsere Expertise vereint immobilienwirtschaftliche Kompetenz mit umfassendem Know-how im Pflege-, Seniorenwohn- und Gesundheitsimmobiliensektor und ermöglicht so eine ganzheitliche Bewertung dieser spezialisierten Assetklasse.



MARKTKENNTNIS

Fundierte Analyse für Ihren Erfolg

Unsere Bewertungen basieren auf fundiertem Wissen über regionale Marktgegebenheiten und spezifische Anforderungen der Assetklasse.



TERMINTREUE

Pünktlich und zuverlässig

Wir garantieren die Einhaltung vereinbarter Fristen und sorgen für eine schnelle und präzise Bereitstellung Ihrer Gutachten.



KUNDENFOKUS

Individuell und klar kommuniziert

Ihre Bedürfnisse stehen im Mittelpunkt – maßgeschneiderte Lösungen und klare Kommunikation sind für uns selbstverständlich.



Wir bieten zertifizierte Qualität!

Die Bezeichnungen „Sachverständiger“ und „Gutachter“ sind nicht gesetzlich geschützt, weshalb eine anerkannte Qualifikation und fundierte Expertise entscheidend sind.



HEALTHCARE-SPEZIALIST & MARKTEXPERTE

Tim Schulte

Healthcare Real Estate

EXPERTISE

- » **Immobilienbewertung & -beratung:** Langjährige Erfahrung in der Bewertung von Einzelimmobilien und Portfolios im Rahmen von Investmenttransaktionen, Bilanzierungen und Finanzierungen – national und international.
- » **Fokus auf Spezialimmobilien:** Pflegeheime, betreutes Wohnen, Ärztehäuser, (Reha-) Kliniken sowie modernes Wohnen wie studentisches Wohnen und Co-Living.
- » **Marktanalysen & Investmentstrategien:** Verantwortlich für Marktanalysen und die Entwicklung von Investmentstrategien, insbesondere für Gesundheitsimmobilien.
- » **Regulatorische Expertise:** Tiefes Wissen über regulatorische Rahmenbedingungen im Immobiliensektor, speziell bei Gesundheits- und Wohnimmobilien.

WERDEGANG

- » Geschäftsführer, IMMOTISS valuation GmbH
- » Senior Director & Teamleiter Operational Real Estate, CBRE Valuation Advisory Services, Berlin
- » Angermann Valuation and Advisory GmbH
- » Sachverständigenkanzlei Schlicht und Kollegen
- » TÜV SÜD ImmoWert GmbH

ZERTIFIZIERUNG

- » MRICS – RICS Registered Valuer – HypZert (F) nach DIN EN ISO/IEC

„Bewerten heißt verstehen – gerade bei Spezialimmobilien, die eng mit Betrieb und Betreiber verwoben sind. Mit IMMOTISS schaffen wir die Verbindung, die echten Mehrwert generiert.“



ERFAHRENER IMMOBILIENGUTACHTER

Nico Schultz

HypZert (F), RICS

EXPERTISE

- » Immobilienwertermittlung (Marktwert- und Beleihungswertgutachten)
- » Bewertung aller gängigen Assetklassen (Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien)
- » Fokus auf nationale und internationale Bewertungsverfahren
- » Bewertung für Finanzierungen, Transaktionen, Bilanzierungen, Börsengänge
- » Bewertung von Non-Performing Loans und Wohnportfolios
- » Projektleitung bei großvolumigen Bewertungsprojekten

WERDEGANG

- » Schultz & de Vries Immobilienbewertung PartG mbB (Partner)
- » Schultz Immobilienbewertung (Freier Immobiliensachverständiger)
- » apollo valuation & research GmbH (Director – Valuation)
- » JKT Immobilien GmbH (Niederlassungsleiter Frankfurt, Prokurist)
- » apollo valuation & research GmbH (Director – Valuation)
- » Jones Lang LaSalle GmbH (Senior Consultant / Principal Consultant Residential Valuation)
- » Dr. Lübke GmbH (Consultant Valuation Advisory)
- » Schultz GmbH Immobilien & Hausverwaltung (Hausverwalter, Makler, Sachverständiger)

ZERTIFIZIERUNGEN

- » MRICS – RICS Registered Valuer – HypZert (F) nach DIN EN ISO/IEC – BAFIN § 216 KAGB – LANDKREIS MILTENBERG - ehrenamtlicher Gutachter

„Jede Pflegeimmobilie stellt eine einzigartige Herausforderung dar und erfordert eine maßgeschneiderte Bewertung. Kein Auftrag ist wie der andere – und genau das macht meine Arbeit so spannend.“



STRATEGISCHER IMMOBILIENEXPERTE

Rainer de Vries

HypZert (F), RICS

EXPERTISE

- » Immobilienwertermittlung (Marktwert- und Beleihungswertgutachten)
- » Bewertung aller gängigen Assetklassen (Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien)
- » Fokus auf nationale und internationale Bewertungsverfahren
- » Bewertung für Finanzierungen, Transaktionen, Bilanzierungen, Börsengänge
- » Bewertung von Non-Performing Loans und Wohnportfolios
- » Projektleitung bei großvolumigen Bewertungsprojekten

WERDEGANG

- » Schultz & de Vries Immobilienbewertung PartG mbB (Partner)
- » RDeVries Immo | Immobilienbewertung & Consulting (Freiberuflicher Immobiliengutachter)
- » Persch Consult GmbH (Geschäftsführer, Senior Gutachter)
- » CBRE GmbH (Associate Director, Leiter Immobilienbewertung Standort Düsseldorf)
- » Deutschen Postbank AG (Leiter Immobilienbewertung)
- » Deutschen Pfandbriefbank AG (Associate Director, Bürostandort Düsseldorf)
- » TÜV SÜD ImmoWert GmbH (Leitungsfunktionen für mehrere Bereiche, Kommissarische Geschäftsführung, Prokurist, Regionalleiter Nordwest)
- » BHW Bausparkasse AG (Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke)

ZERTIFIZIERUNGEN

- » MRICS – RICS Registered Valuer – HypZert (F) nach DIN EN ISO/IEC – BAFIN § 216 KAGB – STADT RATINGEN ehrenamtlicher Gutachter



„Unsere Gutachten erfüllen höchste Qualitätsansprüche und sind auf die speziellen Anforderungen und Herausforderungen dieser Assetklasse zugeschnitten.“

EFFIZIENZ DURCH STRUKTUR

Der Schlüssel zu qualitativ hochwertigen Gutachten

Klare Prozesse sind in der Immobilienbewertung nicht nur eine Frage der Effizienz sondern entscheidend für die Qualität und Genauigkeit eines jeden Gutachtens. Unsere strukturierte Vorgehensweise garantiert, dass alle Bewertungen systematisch und nach höchsten Standards durchgeführt werden. Dazu gehört die genaue Definition der Projektphasen von der ersten Datenerhebung bis zur abschließenden Dokumentation. Durch die Festlegung klarer Abläufe und Zuständigkeiten innerhalb des Teams stellen wir sicher, dass kein Detail übersehen und alle Termine strikt eingehalten werden.

So gewährleisten wir, dass unsere Gutachten nicht nur fundiert und präzise sind, sondern auch termingerecht fertiggestellt werden, um den Anforderungen unserer Auftraggeber jederzeit gerecht zu werden.

KUNDENZENTRIERTER PROJEKTABLAUF

Ein abgestimmter und für den Kunden optimierter Projektablauf ist unsere wichtigste Grundlage für jede einzelne Bewertung. So sichern wir die hohe Qualität unserer Gutachten und halten die vereinbarten Parameter des Projekt-Settings ein.

FINALES GUTACHTEN

ENTWURFSGUTACHTEN

PROJEKT-SETTINGS

UNTERLAGENPRÜFUNG

RESEARCH

BESICHTIGUNG

MARKTWERTKALKULATION

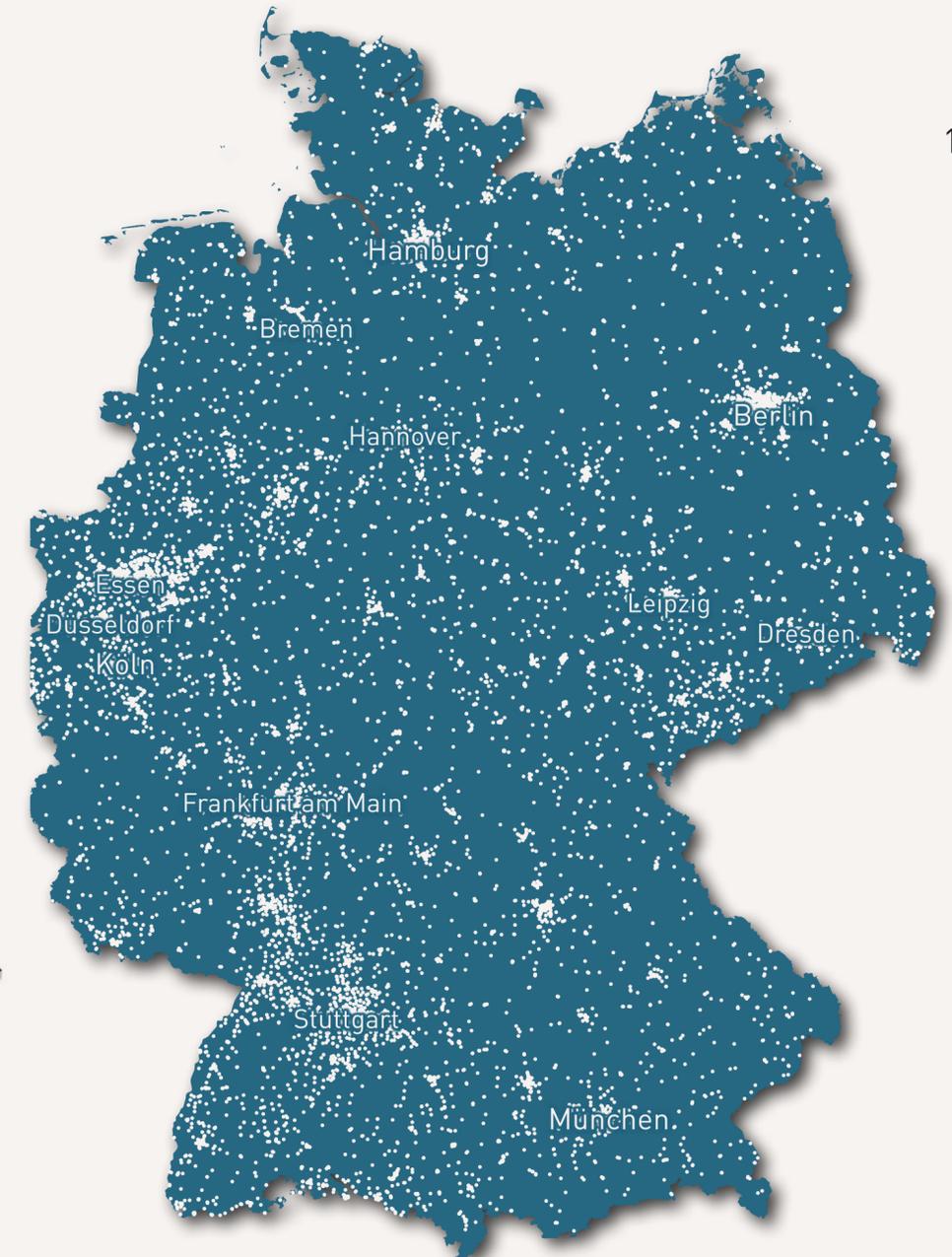
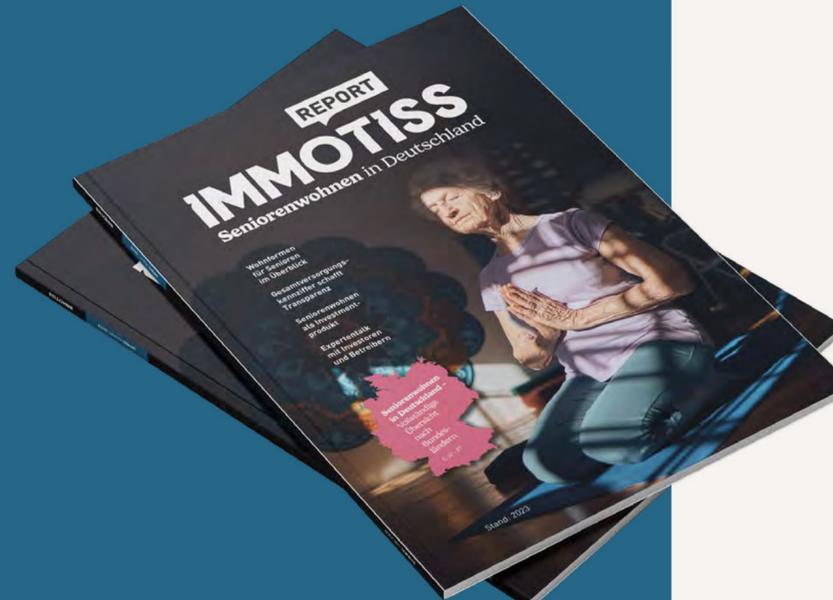
PLAUSIBILISIERUNG

TIEFE HEALTHCARE-MARKTEXPERTISE ALS USP

Wir „können“ den Markt

Seit mehr als einem Jahrzehnt ist IMMOTISS tief im Gesundheits-, Pflege- und Seniorenwohnmarkt verwurzelt, unterstützt durch unsere umfassende Vernetzung mit wesentlichen Akteuren wie Investoren, Betreibern, Kostenträgern und Behörden. Unsere Inhouse-Datenbank Trasenix ermöglicht es uns, mit führenden Branchenpartnern präzise Marktdaten und Analysen zu entwickeln, die den Markt transparenter machen.

Als Experten, die das Thema Healthcare & Senior Living aus allen Perspektiven beleuchten, von der Immobilienanalyse bis zur Betriebsführung, setzen wir neue Standards im Markt. Mit IMMOTISS valuation erweitern wir unser Angebot um die Immobilienbewertung, um ganzheitliche Lösungen aus einer Hand zu bieten.



Werte durch Wissen - Die Brücke zwischen Healthcare & Real Estate

Unsere Immobilienbewertungen gehen über die klassische Bewertung hinaus. Mit den zusätzlichen Modulen und Analysen der IMMOTISS-Plattform schaffen wir einen klaren Mehrwert für unsere Kunden und den gesamten Markt. So entsteht eine stabile Brücke zwischen den Akteuren, die das gemeinsame Verständnis stärkt und den komplexen Herausforderungen der Branche gerecht wird.

VALUATION SPEZIAL: HEALTHCARE ADD-ONS

Präzision und Marktwissen für fundierte Entscheidungen

Die Assetklasse Healthcare stellt eine der komplexesten und dynamischsten Bereiche des Immobilienmarktes dar. Angesichts der aktuellen Marktsituation sind für eine fundierte Bewertung nicht nur exzellente Gutachterkompetenzen, sondern auch ein tiefes Verständnis der branchenspezifischen Strukturen und Herausforderungen unerlässlich.

Auf Basis umfassender Marktkenntnis und unserer spezialisierten Fachkompetenz wurden vier Add-ons entwickelt, die über das klassische Wertgutachten hinausgehen. Sie bieten zusätzliche, aufschlussreiche Einblicke und gewährleisten damit ein Höchstmaß an Transparenz. Diese ergänzenden Analysen machen unsere Gutachten zu wertvollen Entscheidungshilfen, die über die Aussagekraft herkömmlicher Bewertungen hinausreichen.

HEALTHCARE-ADD-ONS
– Ergänzend zu der
Immobilienbewertung

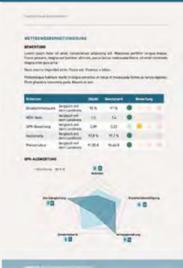
DRITTBETREIBER-
FORTFÜHRUNGS-
INDEX



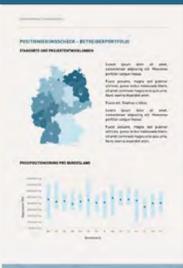
INVESTITIONSKOSTEN-
STEIGERUNGS-
POTENZIAL



WETTBEWERBS-
POSITIONIERUNG
„CARE“



BETREIBER-
CHECK
„FUNDAMENTALS“



Service- und Beratungsleistungen



MARKTVERSTÄNDNIS

Analysen & Monitoring

- » STANDORT-ANALYSEN
- » WETTBEWERBS-ANALYSEN
- » BETREIBER-ANALYSEN
- » MARKTPOTENZIALE
- » MONITORING



IMMOBILIENTRANSFERS

Transaktionsbegleitung & Vermittlung

- » AN- UND VERKAUF
- » BETREIBERVERMITTLUNG
- » DUE DILIGENCE



WIRTSCHAFTLICHKEIT

Refinanzierung & Betriebsentwicklung

- » ENTGELTVERHANDLUNG
- » ÜBERNAHME/GRÜNDUNG
- » KONZEPTE/ANTRÄGE
- » KOSTENMANAGEMENT



TRASENIX® DATENBANK

**Marktdatenbank
Research & Reports**

- » PFLEGEHEIM-RADAR
- » UMKREIS-REPORT
- » WETTBEWERBS-REPORT
- » QPR-REPORT
- » ASSET-MANAGEMENT-REPORT



BETREIBERKOMPETENZ

Operatives & Interim Management

- » INTERIM MANAGEMENT
- » RESTRUKTURIERUNG
- » RAMP-UP



IMMOBILIENBEWERTUNG

Markt- & Beleihungswertermittlung

- » AN- UND VERKAUF
- » BILANZIERUNG
- » KAPITALANLAGENGESETZBUCH
- » FINANZIERUNG
- » KAPITALMARKTTANSAKTIONEN



**Beratung,
die verbindet.**

**IMMC
D TISS**

**IMMOTISS
valuation GmbH**

Kaiserstraße 53
60329 Frankfurt a. M.
valuation@immotiss.de

Tim Schulte
+49 152 08072158
ts@immotiss.de

 WWW.IMMOTISS.DE