

HEALTH CARE  
IMMOBILIEN  
GANZ DENKEN

---

Dienstleistungsangebot

# VORSTELLUNG UNTERNEHMEN

---

Die HCRE – mit Hauptsitz in Berlin-Mitte – entwickelt, plant und baut in ganz Deutschland anspruchsvolle Sozialimmobilien – von Wohnungen mit und ohne Service über Pflegeheime und Gesundheitszentren bis hin zu integrierten Quartieren. Sie verbindet ihr in den Mitarbeiter gewachsenes Know-how mit einem klaren Blick für Standorte und Produkte mit Zukunft.

Dabei versteht sich die HCRE als **ganzheitlicher Anbieter für die Entwicklung, Errichtung und den Betrieb von Sozialimmobilien mit dem Focus auf das Wohnen im Alter** wie:

- Servicewohnanlagen
- Residenzen
- ambulant und stationär betreute Wohngruppen
- Tagespflegen
- Pflegeheime
- Arzt- und Therapieeinrichtungen
- niederschwelliges Barrierefreies Wohnen

## Team

Die HCRE besteht aus einem 20-köpfigen **interdisziplinären, kreativen und kompetenten Team**, aus unterschiedlichen Fachrichtungen: Ingenieure, Architekten, Bankfachwirten und Geografen sowie Real Estate-, DGNB ESG-Managern und DGNB-Consultants sowie zertifizierten DGNB-Auditoren.



Unser Management: v.l. Jonas Rabe, Jens Wittenberg, Fabian Blanda, Sandra Verfürth

# BESONDERHEITEN, HERAUSFORDERUNGEN UND MÖGLICHKEITEN VON HEALTH CARE

Im Health Care-Sektor liegt der Fokus neben der Vermögensrendite und seiner Resilienz auf der durch das Investment erzielten Wirkung in und für das Gemeinwesen. Grundvoraussetzung dafür ist jedoch ein tiefgehendes Verständnis für die Betreiber und Endnutzer.

## Megatrend „Demographie“ – die Babyboomer werden pflegebedürftig

Die Altersgruppe der Menschen über 67 Jahre stellt im Jahr 2050 rund 27% der Gesamtbevölkerung in Deutschland dar. Der Anteil der Altersgruppe 80+ beträgt davon ca. 12%. Aufgrund der steigenden Lebenserwartung ist dies somit die am stärksten wachsende Altersgruppe des Landes (Statistisches Bundesamt, 2021).

Laut „Gesundheitsberichterstattung des Bundes“ steigen die Krankheitskosten der Menschen in der Gruppe der Hochbetagten ab 85 Jahren auf rund 12.000 Euro (pro Person p.a.). Die Ausgaben in der Gruppe der 65- bis 84-Jährigen liegen bei rund 6.000 Euro (pro Person p.a.).

Das wachsende Gesundheitsbewusstsein und der medizinisch-technische Fortschritt sichern die konstant steigende Nachfrage nach medizinischen Leistungen.



**Deutschland in 2050**  
27% gehören zur  
Altersgruppe Ü67

## Langfristiger, krisensicherer Cashflow

Die Pflege- und Gesundheitsversorgung ist grundrechtlich gesichert. Ihren Auftrag der Daseinsfürsorge können Kommunen und die Länder nicht abtreten. Es fehlt ihnen Liquidität und freies Kapital. Dieser Umstand kann z. B. durch Sale-and-Lease-back Vereinbarungen gelöst werden. Auch beginnen viele Kommunen, explizit Bauland für den Health Care-Sektor auszuweisen und für einen vertretbaren Preis abzugeben.

Dass der gesamte Sektor systemrelevant ist, war schon vor dem Frühjahr 2020 bekannt, doch seit der Pandemie zweifelt das niemand mehr an. Betreiber-Immobilien zeichnen sich immer durch langfristige, indexierte Mietverträge aus. Das beugt Leerständen und damit Mietausfällen vor. Durch die Indexierung entsteht ein natürliche Inflationsabsicherung.

Gesundheits- und Pflegeleistungen benötigen die Menschen im Bedarfsfall immer, unabhängig von konjunkturellen Schwankungen.



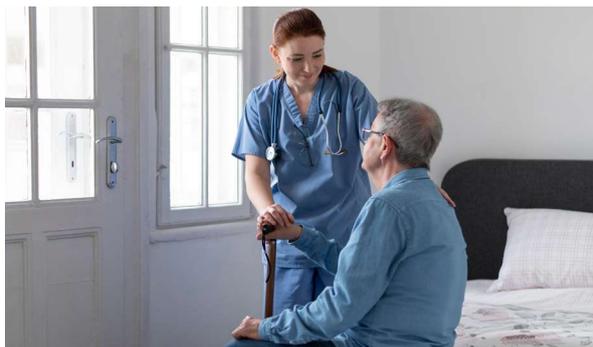
### Gesellschaft – Wegfall familiärer Strukturen

Die Versorgung der Alten und Pflegebedürftigen findet weitgehend nicht mehr familiär, sondern institutionell statt.

Um das Zusammenleben der Gesellschaft zu sichern, bedarf es passgenauer Angebote für jede Lebenslage und Lebensphase. Zusätzlich erfordert es ausreichender Angebote, um das soziale Gleichgewicht zu erhalten.

### Homeoffice vs. Büro- und Gewerbeflächen

Health Care findet in der Immobilie statt und ist People-Business. Die Gebäudeinfrastruktur muss solide, abgestimmt auf die Nutzergruppe und zumindest in großen Teilen barrierefrei sein. Selbst ambulante Dienste benötigen mindestens ein Büro, Lagerflächen und Stellplätze für ihre Fahrzeuge. Gemäß Bundesverband Medizinische Versorgungszentren (BMVZ) gibt es bundesweit derzeit rund 5.500 human- und zahnmedizinische Versorgungszentren mit mehr als 25.000 angestellten Ärztinnen und Ärzten.



Im Jahr 2023 gab es 918.084 Plätze in der stationären Altenhilfe, diese verteilen sich auf 11.683 Pflegeheime. Im Januar 2023 befanden sich 229 Pflegeheime im Bau und 319 in Planung. Im Gegensatz zur ambulanten Pflege ist der Markt der vollstationären Pflegeheime überwiegend freigemeinnützig geprägt. Rund 53% aller Pflegeheime befinden sich in der Trägerschaft freigemeinnütziger Träger. Pflegeheime kommunaler Anbieter machen nur rund 4% aller Pflegeheime aus, während private Betreiber rund 43% aller Pflegeheime stellen. In diesen Einrichtungen sind insgesamt 1,2 Millionen Personen beschäftigt.

6.547 Tagespflegeeinrichtungen mit insgesamt 106.255 Plätzen stehen seit 2023 zur Verfügung.

**Health Care verfügt somit über eine hohe Marktkapitalisierung mit erheblichem Wachstumspotential.** Durch die aktuellen Markteinflüsse finden Bereinigungen statt, die sowohl Betreiber als auch Investoren betreffen. Aufgrund der steigenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Immobilien steigt zusätzlich der Investitionsdruck. In dieser Gesamtgemengelage sind wir in der Lage Ihre Investments langfristig zu sichern.

**Welcher Nutzungsschwerpunkt machen an einem Standort Sinn? Welcher Betreiber ist belastbar und wo bestehen Risiken? Welche Sanierungsmaßnahmen bringen den meisten Impact? Welches Investment ist sinnvoll? Wie restrukturieren ich meine Projekte, Objekte oder Portfolien?**



# UNSERE HCRE-EXPERTISE

Wir bieten Ihnen ein vollumfassendes Leistungsspektrum. Das Angebot umfasst die Entwicklung und den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.

Die HCRE unterteilt sich in **drei Kompetenzbereiche:**



## HCRE DEVELOPMENT

Akquiriert & entwickelt die Projekte vor der Bauphase

### Leistungsbereiche:

- Akquisitionsmanagement
- Ankaufsprüfung
- Marktanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Baurechtschaffung und Quartiersentwicklung
- Revitalisierung
- Transaktionsmanagement



## HCRE CONSTRUCTION

Steuert & managt Projekte während des Baus

### Leistungsbereiche:

- Bauherrenleistungen
- Projektleitung
- Projektsteuerung
- Kommunikationsmanagement
- Projektdokumentation
- Qualitätsmanagement
- Kostenmanagement
- Terminmanagement
- Vertragsmanagement



## HCRE OPERATIONS

Mietet & betreut die Projekte nach Fertigstellung

### Leistungsbereiche:

- Management von Service- oder Betreiberimmobilien
- Beratung und Konzeption bei operativer und strategischer Ausrichtung des Betriebs von Immobilien im Health Care-Umfeld
- Interim Management
- Erarbeiten von Nachfolgelösungen

# UNSER VERSPRECHEN

## Wir beraten/begleiten Ihren Ankauf

Standort-, Markt-, Bedarfs-, Betriebs- und Betreiberanalysen  
Transaktionsberatung, TDD, ESG-DD und Betriebs-DD  
Beratung durch zertifizierte DGNB Auditoren

## Wir monitoren den laufenden Betrieb

Rollierende Betriebs- und Betreiberanalyse  
Managementberatung  
Betriebsberatung

## Wir entwickeln Standorte weiter

Machbarkeitsstudien  
Projektentwicklung  
Baucontrolling  
Baumanagement

## Wir managen gemeinsam die Krise

Interimsmanagement  
Troubleshooting im gestörten Bauablauf

## Projekte in Realisierung



## Unsere Mitgliedschaften in Verbänden und Organisationen



DGNB



DUCAH



IHK-Ausbildungsbetrieb



Die HCRE GmbH ist eine Beteiligung der Berliner Volksbank.

# LEISTUNGS- SPEKTRUM



## HCRE DEVELOPMENT

In der Projektentwicklung profitieren wir von unserem **interdisziplinären Team**, welches uns erlaubt, die Immobilie ganz zu denken. Die besondere Herausforderung liegt für uns darin, Standort und Projektidee so zu verbinden, dass neben dem Entwicklungserfolg ein **langfristig funktionierendes Produkt** entsteht. Aufgrund der Vielzahl an Projektbeteiligten, den rechtlichen Rahmenbedingungen und veränderter gesellschaftlicher Anforderungen legen wir großen Wert auf eine **genaue Prüfung der Mikro- und Makrolagen, der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Entwicklungstendenzen**.

ANALYSE / SEITE 08    ENTWICKLUNG / SEITE 10  
MACHBARKEITSSTUDIE / SEITE 12    TRANSAKTIONSBERATUNG / SEITE 14



## HCRE CONSTRUCTION

Bauen wird immer komplexer und teurer. Neben der ständig wachsenden Anzahl von einzuhaltenden Vorschriften und mitbestimmenden Beteiligten, **gilt es eins nicht aus den Augen zu verlieren: Das Projektziel**. Hierfür ist von Anfang an eine sorgfältige Planung des gesamten Projektverlaufs notwendig. Das **Erkennen und Verknüpfen der projektbestimmenden Faktoren** gehören hierbei zu den wesentlichen Grundlagen des Erfolgs. Auf dieser soliden Grundlage können über den gesamten Entstehungsprozess der Erfolg und die Einhaltung aller Termine, Kosten und Qualitäten sichergestellt werden.

ENGINEERING / SEITE 15



## HCRE OPERATIONS

In der HCRE Operations wird die **betriebliche Kompetenz der HCRE** zusammengefasst. Aus diesem Bereich können **Interimsmanagement Projekte für interne und externe Gesundheitsunternehmen realisiert werden**. Expertisen bestehen hier für Turnaround Management, Krisenmanagement, Personalführung und weitere Betriebsthemen.

BETRIEBSBERATUNG / SEITE 20



## HCRE DEVELOPMENT / ANALYSE



### ADRESSATEN

**EIGENTÜMER**  
ZUR EINSCHÄTZUNG  
IHRER BESTÄNDE BEI  
MÖGLICHEN HERAUS-  
FORDERUNGEN ODER  
BEI ANSTEHENDEN  
MIETVERTRAGSVER-  
HANDLUNG, ODER  
ZUR PRÜFUNG DER  
EIGNUNG BESTIMM-  
TER GRUNDSTÜCKE

**BANKEN**  
ALS ERSTEIN-  
SCHÄTZUNG ODER  
BEI BEDENKEN IM  
KREDITFALL, ZUR  
BETREIBEREINSCHÄT-  
ZUNG

**BETREIBER**  
ZUR EXTERNEN  
EINSCHÄTZUNG  
ZUM BETRIEB EINER  
EINRICHTUNG

**PROJEKTENTWICKLER**  
ZUR BEWERTUNG  
DER EIGNUNG EINES  
OBJEKTES ODER  
GRUNDSTÜCKES  
FÜR NUTZUNGS-  
VARIANTEN



### BEWERTUNG

## ANALYSE

Ausgehend von unterschiedlichen Perspektiven in der Beurteilung eines Standortes werden alle bestimmenden Faktoren bewertet: Lage in Bezug auf Mikro- und Makrostandort, der Betrieb und der Betreiber sowie die bauliche Qualität (auch in Bezug auf Instandhaltungsnöwendigkeiten).

### 1. MARKT- UND STANDORTANALYSE

- Mikrolage, Makrolage, Wohnlage
- Bedarfs- und Konkurrenzanalyse für unterschiedliche Versorgungsformen
- Demographischer Status und Prognosen
- Einkommen, Umverteilung und Preisniveau sowie Miet- und Kaufpreise im Vergleich
- Mietpreisvalidierung über Wohnungsmarkt, Einkommens- und Vermögensanalysen nach Altersklassen, Stationäre Pflege
- Flächenanalyse und Mietbelastungsfähigkeit der Senioren
- Prüfung der Fachkräfteknappheit



## HCRE DEVELOPMENT / ANALYSE

### 2. BETREIBERANALYSE

- Gesellschaftsrechtliche Struktur
  - Prüfung der Standorte und der konzeptionellen Ausrichtung
  - Nachhaltigkeit und Risiken im Betrieb
  - Einordnung im Betreiberranking
- 

### 3. BETRIEBSANALYSE

- Prüfung der BWA und Auslastungszahlen
  - Prüfung der Positionierung und der konzeptionellen Aufstellung
  - Ermittlung der Optionen einer konzeptionellen Anpassung
  - Zusammenstellen der CAPEX-Bedarfe (kurz-/mittel-/langfristig)
- 

### 4. ANALYSE DER BAULICHEN QUALITÄT

- Sichtprüfung der baulichen Qualität der Anlage
  - Einschätzung zum Instandhaltungs- und Instandsetzungsstatus
  - Erstprüfung CAPEX-Maßnahmen
- 

### 5. POTENTIALANALYSE

- Baurechtsreserven
- ESG-Beitrag
- Förderkulisse

Im Rahmen eines **Quick Checks** wird mittels einer Besichtigung eine Ersteinschätzung zum Standort in Form eines kurzen Briefings gegeben.



## HCRE DEVELOPMENT / ENTWICKLUNG



### ADRESSATEN

**EIGENTÜMER**  
MIT POTENTIAL-  
GRUNDSTÜCKEN  
UND MIT NACHVER-  
MIETUNGSBEDARF  
(GENERAL ODER  
MIT EINZELMIET-  
VERTRÄGEN ODER  
MIETMANAGEMENT)

**BANKEN**  
BEI DEFAULT EINES  
PROJEKTES/OBJEKTES

**ENTWICKLER**  
BEI MIETERSUCHE  
(EINZELVERMIETUNG  
ODER GENERALAN-  
MIETUNG ODER  
MIETMANAGEMENT)



### BEWERTUNG

## ENTWICKLUNG

Im Rahmen der Projektentwicklung bieten wir unterschiedliche Leistungsbausteine, die separat beauftragt werden können, oder zusammen eine Gesamtentwicklung darstellen.

Das Zusammenwirken aus betrieblicher Expertise, baulicher Kompetenz und langjähriges Projektentwicklungs-Know-How im Bereich der Seniorenimmobilien ermöglichen dabei eine passgenaue und standortadäquate Realisierung. Als Teil der Projektentwicklung sind Analyse und Machbarkeit Vorleistungen, auf die aufgebaut werden kann.



## HCRE DEVELOPMENT / ENTWICKLUNG

### **1. BAURECHTSCHAFFUNG**

Ausgehend von einem Nutzungskonzept, das die betrieblichen und wirtschaftlichen Belange darstellt, bieten sowohl die Betreuung eines Bebauungsplanverfahrens als auch unter Beteiligung der technischen Expertise die Begleitung des Planungsprozesses bis zu einer Baugenehmigung. Referenzen für diese Maßnahmen finden Sie in unserem Projekt in Düsseldorf für eine Diakonie und im Ballungsraum Berlin für einen privaten Investor.

---

### **2. BETREIBERSUCHE**

Ausgehend von einem Nutzungs- und Baumassenkonzept suchen wir unter privaten, gemeinnützigen und kirchlichen Betreibern den passenden für Ihren Standort. Hierbei prüfen wir stationäre, teilstationäre und ambulante Angebote sowohl unter Erwirkung von Abstimmungsbescheinigungen als auch die Nachhaltigkeit von Wohnungsmieten.

---

### **3. MIETERBETREUUNG:**

Im Rahmen des Ausführungsprozesses, bei Ausfall des Eigentümers oder bei weiteren wesentlichen Störungen in der Projektentwicklung übernehmen wir die Betreuung des Mieters und die Verhandlung möglicher notwendiger Anpassungen.

---

### **4. VERMIETUNG**

Neben der Generalvermietung erbringen wir ebenfalls die Einzelvermietung. Vermehrt nehmen wir auch die Vermeidung der Kapitalbindung einer Generalanmietung durch den Betreiber wahr. In diesen Fällen entwickeln wir ein passgenaues Mietmanagementmodell.

---

### **5. VERKAUF**

Unabhängig von einem Globalverkauf oder einem Verkauf von Teil- oder Wohnungseigentum entwickeln wir ein Vermarktungskonzept und ermöglichen die passgenaue Ansprache der avisierten Käufergruppe, begleiten den Verkaufsprozess und führen bei Bedarf die Nachkaufbetreuung.



## HCRE DEVELOPMENT / MACHBARKEITSSTUDIE



### ADRESSATEN

#### EIGENTÜMER

MIT POTENTIALGRUNDSTÜCKEN UND OBJEKTEN, DIE VERÄNDERUNGSBEDARF HABEN – IN TECHNISCHER (NOTWENDIGER UMBAU ODER VERBESSERUNG DER ESG-BILANZ), IN WIRTSCHAFTLICHER HINSICHT (PRÜFUNG DER ENTWICKLUNG EINES STANDORTES) UND IN BETRIEBLICHER HINSICHT (VERBESSERUNG DES BETRIEBS, NOTWENDIGE KONZEPTIONELLE ÄNDERUNG)

#### BANKEN

BEI DEFAULT EINES PROJEKTES/OBJEKTES UND ERARBEITUNG VON VARIANTEN ZUM UMGANG

#### BETREIBER

BEI PRÜFUNG VON VARIANTEN ZUR KONZEPTIONELLEN NEUAUSRICHTUNG EINES PROJEKTES



### BEWERTUNG

## MACHBARKEITSSTUDIE

Dieses Leistungspaket schließt das Heben von Grundstückspotentialen, die Prüfung von unterschiedlichen Nutzungskonzepten sowie die sozial und ökologisch nachhaltige Sanierung ein.

- Prüfung und Darstellung der äußeren Einflüsse (Planungs- und weiteres öffentliches Recht, Grundstücksbelange, technische und natürliche Gegebenheiten)
- Standort- und Marktanalyse
- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes ggf. in Varianten
- **Prüfung der Machbarkeit in folgender Hinsicht:**



## HCRE DEVELOPMENT / MACHBARKEITSSTUDIE

### 1. RECHTLICH

- Erläuterung der ggf. notwendigen Genehmigungen und Abstimmungen
  - Vorabstimmung mit Planungsamt
  - Prüfung und Erläuterung möglicher Implikationen
- 

### 2. TECHNISCH

- Erstellung einer Baumassenstudie
  - Prüfung oder Hinweise zu möglichen Implikationen (Baugrund/Kampfmittel/Hochwasser/Altlasten)
  - Indikation der Baukosten unter Berücksichtigung von Regionalfaktoren
- 

### 3. WIRTSCHAFTLICH

- Erstellung Grobkalkulation zur Wirtschaftlichkeits-/Renditeermittlung
  - Prüfung von Vermietungs- und Vermarktungsszenarien
  - Prüfung Absorptionsfähigkeit des Marktes
  - Risikoanalyse
  - Ggf. Ansprache potenzieller Interessenten
- 

### 4. BETRIEBLICH

- Prüfung der betrieblichen Kennzahlen (BWA, Auslastungszahlen, Versorgungs- und Mietverträge)
  - Prüfung der Organisation
  - Prüfung der bestehenden Versorgungsverträge und Refinanzierungsvereinbarungen
- 

### 5. UNTERSUCHUNG VON MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER ESG-AUSWIRKUNGEN EINES STANDORTES

- Durchführen von Lebenszyklusanalysen
- Bewerten des Impacts einzelner Maßnahmen auf die Gesamtbilanzierung



## HCRE DEVELOPMENT / TRANSAKTIONSBERATUNG



### ADRESSATEN

**EIGENTÜMER/  
ENTWICKLER  
BEI VERKAUF  
EINES PROJEKTES**

**BANKEN  
BEI INTERESSE AN DER  
VERWERTUNG EINES  
PROJEKTES**



### BEWERTUNG

## TRANSAKTIONSBERATUNG

### 1. ANSPRACHE VON INTERESSENTEN UND FÜHREN VON VERKAUFVERHANDLUNGEN

---

### 2. EINRICHTUNG UND BETRIEB VON DATENRÄUMEN UND FÜHREN DES Q&A-PROZESSES

---

### 3. DURCHFÜHRUNG DER DD

- Kaufmännische DD
- Tax DD (unter Einbindung Dritter)
- Legal DD (unter Einbindung Dritter)
- Technische DD
  - Prüfung des technischen Zustands hinsichtlich Investitionen und Instandhaltung (CAPEX)
  - Beurteilung Betriebsabläufe und Qualitätsmanagement
  - Erläuterung Standortqualität
  - Überprüfung der Konformität der Auflagen
  - Prüfung auf Altlasten wie Boden, Wasser, Gebäude etc.
  - Prüfung Einhaltung Umweltschutz
  - Ablauf- und Haftungsrisiken
  - Compliance-Prüfungen, z. B. im Hinblick auf Umweltauflagen
- Betreiber DD



## HCRE CONSTRUCTION / ENGINEERING



### ADRESSATEN

**EIGENTÜMER**  
MIT EINER  
KONKRETEN BAU-  
AUFGABE ODER  
EINEM BAUPROJEKT  
IN SCHIEFLAGE

**BANKEN**  
BEI SCHIEFLAGE EINES  
IM BAU BEFINDLICHEN  
PROJEKTES/OBJEKTES

**ENTWICKLER**  
MIT EINER  
BAUAUFGABE



### BEWERTUNG

## ENGINEERING

Die technische Vorbereitung und Begleitung des Realisierungsprozesses sowie die Koordination und Steuerung von CAPEX-Maßnahmen.

## PROJEKTSTEUERUNG UND PROJEKTMANAGEMENT gem. AHO

## TROUBLESHOOTING

Das Leistungsbild für Troubleshooting bei Bauprojekten mit gestörtem Projektverlauf hat das Ziel, die Ursachen für den gestörten Projektverlauf zu identifizieren, Problemlösungen zu entwickeln und Maßnahmen zur Wiederherstellung eines reibungslosen Projektfortschritts zu empfehlen.



## HCRE CONSTRUCTION / ENGINEERING

### 1. ANALYSE DER STÖRUNGEN

- Untersuchung und Bewertung der dokumentierten Projektplanung und -ausführung
- Identifizierung von Abweichungen, Problemen und Engpässen
- Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Störungen auf das Gesamtprojekt

### 2. URSACHENANALYSE

- Durchführung von Ursachenanalysen, um die Hauptursachen für den gestörten Projektverlauf zu ermitteln
- Bewertung von Planungsfehlern, Ausführungsproblemen, Kommunikationsdefiziten oder anderen Faktoren, die zu den Störungen beigetragen haben
- Analyse der Schnittstellen zwischen verschiedenen Projektbeteiligten, um mögliche Konflikte oder Koordinationsprobleme zu identifizieren

### 3. PROBLEMLÖSUNGEN

- Entwicklung von Lösungsstrategien und -konzepten, um die identifizierten Probleme zu beheben
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zur Optimierung der Projektplanung, -ausführung und -kontrolle
- Identifizierung von Maßnahmen zur Minimierung von Risiken und zur Verbesserung der Projektabläufe

### 4. MAßNAHMENEMPFEHLUNGEN

- Formulierung von konkreten Maßnahmenempfehlungen zur Wiederherstellung des gestörten Projektverlaufs
- Priorisierung der Maßnahmen auf Basis ihrer Effektivität und Dringlichkeit
- Erarbeitung von Umsetzungsplänen zur schnellen Integration der empfohlenen Maßnahmen in das Projektmanagement

### 5. UNTERSTÜTZUNG BEI DER UMSETZUNG

- Bereitstellung von Fachexpertise und Unterstützung des Projektteams bei der Implementierung der empfohlenen Maßnahmen
- Überwachung und Controlling der Umsetzung der Maßnahmen
- Regelmäßiges Reporting über den Fortschritt der Umsetzung und gegebenenfalls Anpassung der Maßnahmen bei Bedarf



## BAUCONTROLLING

### Erstellung eines Initialreports:

- Projektbeschreibung mit Angabe von Kenndaten
- Schaffung Grundlagen für Soll-/Ist-Abgleich
- Massenprüfung und Querverweis (Baugenehmigung, Planung, Bauvertrag)
- Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung der Planung
- Plausibilitätsprüfung der Genehmigungen und Bewilligungen
- Plausibilitätsprüfung Mietverträge inkl. Baubeschreibungen
- Ermittlung Planungsstand, Vergabestand, Zahlungsstand, Vermietungsstand, Bautenstand
- Beurteilung Projektbudget und Cashflow
- Beurteilung Terminplan
- Beurteilung der Qualitäten
- Beurteilung Vergabekonzept
- Beurteilung Auszahlungsanforderungen
- Beurteilung Projektorganisation und Projektteam
- Beurteilung Projektrisikomanagement
- Darlegen von Handlungsempfehlungen

**Monatliche Reports** mit Kontrolle des Vergabe-, Planungs-, Genehmigungs-, Bautenstands und der Bauqualität sowie Soll-/Ist-Abgleiche zur Überwachung der Einhaltung der Projektziele inkl. Fotodokumentation

---

## BAUMANAGEMENT

Ausführung der Planungsleistungen der Leistungsphasen 6–8 der HOAI in Verbindung mit dem Projektmanagement einer Bauaufgabe – sowohl CAPEX als auch Neubau.

---



## LEISTUNGSBILD ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL UND GOVERNANCE)

### 1. GRUNDLAGEN UND VORBEREITUNG

- **Initialberatung:** Einführung in die ESG-Grundlagen und Bestimmung der Ziele des Kunden
- **Vorprüfung:** Analyse der vorhandenen Praktiken und Richtlinien des Unternehmens/Projekt es im Hinblick auf ESG-Kriterien
- **Gap-Analyse:** Identifikation von Lücken zwischen den aktuellen Praktiken und den angestrebten Zertifizierungsstandards

### 2. ESG-BEWERTUNGSKRITERIEN

- **Umwelt (Environmental):** Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>-Fußabdruck, Ressourcenverbrauch, Abfallmanagement, Biodiversität
- **Soziales (Social):** Arbeitsbedingungen, Menschenrechte, Community-Engagement, Kundenzufriedenheit, Datenschutz
- **Unternehmensführung (Governance):** Managementstrukturen, Korruptionsbekämpfung, Compliance, Risikomanagement

### 3. DATENERHEBUNG UND ANALYSE

- **Datenbeschaffung:** Sammlung relevanter Daten und Informationen, die die ESG-Leistung des Unternehmens/Projekt es belegen
- **Bewertung:** Analyse der Daten im Hinblick auf die spezifischen Kriterien und Indikatoren der ESG-Standards

### 4. BERICHTERSTATTUNG UND EMPFEHLUNGEN

- **ESG-Bericht:** Erstellung eines detaillierten Berichts über die ESG-Leistung, inklusive der Bewertungsergebnisse in allen drei Bereichen
- **Handlungsempfehlungen:** Ausarbeitung von Vorschlägen zur Schließung von Lücken und zur Verbesserung der ESG-Leistung



## HCRE CONSTRUCTION / ENGINEERING

### 5. ZERTIFIZIERUNG

- **Einreichung bei Zertifizierungsstelle:** Übermittlung der erforderlichen Dokumentation und des ESG-Berichts an die Zertifizierungsstelle
- **Audit:** Überprüfung der eingereichten Unterlagen und ggf. Vor-Ort-Audit durch die Zertifizierungsstelle
- **Erteilung des Zertifikats:** Bei positivem Ergebnis wird das ESG-Zertifikat erteilt, das die Einhaltung der Standards bescheinigt

### 6. NACHBEREITUNG UND KONTINUIERLICHE VERBESSERUNG

- **Implementierung der Empfehlungen:** Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der ESG-Leistung
- **Monitoring und Reporting:** Regelmäßige Überwachung der ESG-Leistung und Berichterstattung gegenüber Stakeholdern
- **Re-Zertifizierung:** Vorbereitung auf den Prozess der Re-Zertifizierung nach Ablauf des Zertifikats

---

## GENERALÜBERNAHME/TOTALÜBERNAHME

Wir realisieren gesamtverantwortlich Projekte von der ersten Idee und der Grundstückssuche bis hin zur Übergabe an den Nutzer oder Investor. Hierbei greifen wir auf unsere Kompetenzen aus den Disziplinen Projektentwicklung, Projektsteuerung, Generalplanung und Baumanagement zurück, um die übergeordneten Projektziele Qualitäten, Kosten und Termine optimal abzusichern.

### LEISTUNGEN:

- Übernahme sämtlicher Ausführungsleistungen als einziger Vertragspartner auf Ausführungsebene inkl. Ausführungsplanung
- Koordination sämtlicher Handwerkerleistungen
- Definition klarer Kostengrenze durch GMP-Modell (garantierter Maximalpreis) oder Cost+Fee-Modell (Kosten und Koordinierungsaufschlag)



## HCRE OPERATIONS / BETRIEBSBERATUNG



### ADRESSATEN

**EIGENTÜMER**  
IM FALLE VON  
DROHENDEM AUSFALL  
DES MIETERS ODER  
FALLS DER MIETER  
BEREITS AUSGEFALLEN  
IST ODER UNTER-  
STÜTZUNG BEI  
DER (REGEL-)KOMMU-  
NIKATION MIT DEM  
MIETER

**BETREIBER**  
MIT ANPASSUNGSBEDARF BZW.  
NOTWENDIGKEIT DER ANPASSUNG  
IHRER KONZEPTIONELLEN AUSRICHTUNG  
(AMBULANTISIERUNG) ODER UNTER-  
STÜTZUNG BEI DER (REGEL-)KOMMU-  
NIKATION MIT DEM EIGENTÜMER,  
ORGANISATION VON STEUERLICHER,  
RECHTLICHER BERATUNG UND  
EXPERTISE BSPW. IN DER VERHANDLUNG  
MIT KOSTENTRÄGERN UND KASSEN

**BANKEN**  
BEI DEFAULT EINES  
PROJEKTES/OBJEKTES

**ENTWICKLER**  
MIT BEDARF VOM  
INTERIMSBETRIEB

**ASSET MANAGEMENT**  
BEIM BEDARF AN  
INTERIMSBETRIEB ODER  
EINEM ERSATZBETREIBER



### BEWERTUNG

## BETRIEBSBERATUNG

Unser Ansatz zur Konzeptentwicklung und -optimierung orientiert sich weniger am Bedarf (der vorausgesetzt wird), sondern vielmehr an der Verfügbarkeit von Immobilien und Arbeitskräften. Diese Herangehensweise ermöglicht es Anbietern sozialer Dienstleistungen, flexibler und effektiver auf dem Markt zu agieren und ihre Services den Bedingungen anzupassen.

Unser **Leistungsbild** umfasst folgende Aspekte:

### 1. ANALYSE DER RESSOURCEN

Wir beginnen mit einer gründlichen Analyse der vorhandenen Ressourcen, darunter Immobilien und Arbeitskräfte. Dabei berücksichtigen wir auch zukünftige Entwicklungen und Trends, um eine langfristige Planung zu gewährleisten. Diese Analyse bildet die Grundlage für die Konzeptentwicklung (BETRIEBSANALYSE SIEHE ANALYSE).



## HCRE OPERATIONS / BETRIEBSBERATUNG

### **2. KONZEPTENTWICKLUNG**

Basierend auf den verfügbaren Ressourcen entwickeln wir innovative Konzepte für die sozialen Dienstleistungen. Dabei berücksichtigen wir die spezifischen Bedingungen und Anforderungen der Einrichtung. Unser Ziel ist es, maßgeschneiderte Konzepte zu entwickeln, die sowohl die Verfügbarkeit der Ressourcen als auch den Bedarf der Zielgruppe optimal berücksichtigen.

---

### **3. OPTIMIERUNG BESTEHENDER KONZEPTE**

Neben der Entwicklung neuer Konzepte unterstützen wir auch bei der Optimierung bereits bestehender Konzepte. Durch eine detaillierte Analyse und Identifizierung von Potenzialen und Engpässen helfen wir dabei, die Effizienz und Effektivität der sozialen Dienstleistungen zu steigern und eine bessere Nutzung der vorhandenen Ressourcen zu ermöglichen.

---

### **4. INNOVATIONSMANAGEMENT**

Wir erkennen die Notwendigkeit von Innovationen im Bereich sozialer Dienstleistungen an. Daher unterstützen wir Anbieter dabei, neue Ansätze und Technologien zu identifizieren und zu integrieren, um ihre Konzepte weiter zu optimieren. Dies umfasst beispielsweise die Nutzung digitaler Lösungen, um Prozesse zu vereinfachen oder die Qualität der Dienstleistungen zu verbessern.

---

### **5. UMSETZUNGSBEGLEITUNG**

Wir stehen unseren Kunden während des gesamten Umsetzungsprozesses zur Seite. Wir unterstützen bei der Implementierung der neuen oder optimierten Konzepte und begleiten den Veränderungsprozess, um sicherzustellen, dass die gewünschten Ziele erreicht werden.



## HCRE OPERATIONS / BETRIEBSBERATUNG

### INTERIMSMANAGEMENT

Unser Leistungsbild für das Interimsmanagement in Pflegeheimen bietet eine umfassende Lösung für Einrichtungen, die vorübergehend eine Führungsperson benötigen, sei es aufgrund von Personalengpässen, Restrukturierungen oder anderen Gründen.

**Wir verstehen, dass die kontinuierliche Versorgung und Betreuung der Bewohner oberste Priorität hat.** Daher unterstützen wir Pflegeheimbetreiber dabei, einen **reibungslosen Übergang** sicherzustellen und gleichzeitig die **Qualität der Pflege** aufrechtzuerhalten. Dies ist insbesondere in der aktuellen Marktlage von überragender Bedeutung.

- Leitung der Zentralverwaltung/Geschäftsstelle
- Finanz- und Rechnungswesen
- Personalverwaltung
- Controlling
- Qualitätsmanagement
- Jahresabschluss/Lagebericht
- Umsetzung eines effizienten Betriebsablaufs unter Einhaltung gesetzlicher Vorgaben
- Belegungsmanagement
- Überwachen des Wirtschaftsplans, Kostenabrechnung

---

### TURNAROUND - MANAGEMENT

**Zeitlich begrenzte Übernahme des Management des Betriebes beispielsweise im Falle des Leerstandes oder bei einer konzeptionellen Neuausrichtung (Ambulantisierung/Umbau).**

Nach dem Aufbau der Strukturen, des Personals oder der Prozesse, Abschluss Vergütungsvereinbarungen und dem Hochfahren der Belegung ist eine Übergabe resp. Verkauf der Betriebsgesellschaft vorgesehen.



### Ansprechpartner

**HCRE GmbH**  
Torstraße 178  
10115 Berlin

Mobil +49 173 321 29 48  
E-Mail [jonas.rabe@hcre.de](mailto:jonas.rabe@hcre.de)

[www.hcre.de](http://www.hcre.de)