

Der Pflegemarkt in Bewegung

**Sicherung und/oder Wiederherstellung der
Investorenfähigkeit von Betreibern**

**Mit Rating und Rating Advisory attraktiver
für Investoren werden**

AGENDA

Die handelnden Personen - Kurzvita

1. Markt in der Sozialwirtschaft – Risiken und Chancen für Investoren
2. Anforderungen an „Investorenfähigkeit“
3. Stresstest
4. Rating sowie Rating-Advisory
5. Scoring basiertes Rating

Die handelnden Personen

Vita Prof. Dr. Hubert Oppl:

Jahrgang 1945

1965 Abitur in Hamburg

(nach Bundeswehr) 1967 bis 1971 Studium der Sozialarbeit in München; staatliche Anerkennung; Dipl. Soz.Päd. (FH)

1968 bis 1972 Studium der Pädagogik, Soziologie, Psychologie und Philosophie an der Universität München

1972 Promotion zum Dr. phil.

1972 bis 1978 Dozent

1978 bis 1997 Prof. für Pädagogik, Theorie und Methoden der Sozialarbeit, Sozialmanagement (Unternehmensführung in der Sozialwirtschaft) in München

März 1994 bis 31.12.1996 Geschäftsführer der „Sozialen Einrichtungen sowie der Wirtschaftsbetriebe der Franziskanerinnen von Reute e.V.“

1.1.1997 bis 31.3.1999 Vorsitzender der Geschäftsführung der Oberschwabenklinik gGmbH

1.4.1999 bis 31.12.1999 Vorstand REFUGIUM Holding AG

1986 bis 1997 Gründer und Besitzer der InPuT-Consult – Verkauf

Geschäftsführender Gesellschafter der CAREfuture – Consult GmbH und der S.I.C. Sozialimmobilienconsulting GmbH

ca. 200 Publikationen zu Zukunft der Sozialwirtschaft, Unternehmensführung sowie sozialer Sicherung

Mehr als 150 Standortgutachten und -analysen

Markt in der Sozialwirtschaft – Risiken und Chancen für Investoren

derzeitiger Status Quo **intern**:

- fehlende Belastbarkeit zahlreicher sozialwirtschaftlicher Unternehmen
- Schwächen der Kapitalisierung, Riskantes Portfolio, Schwächen im Management

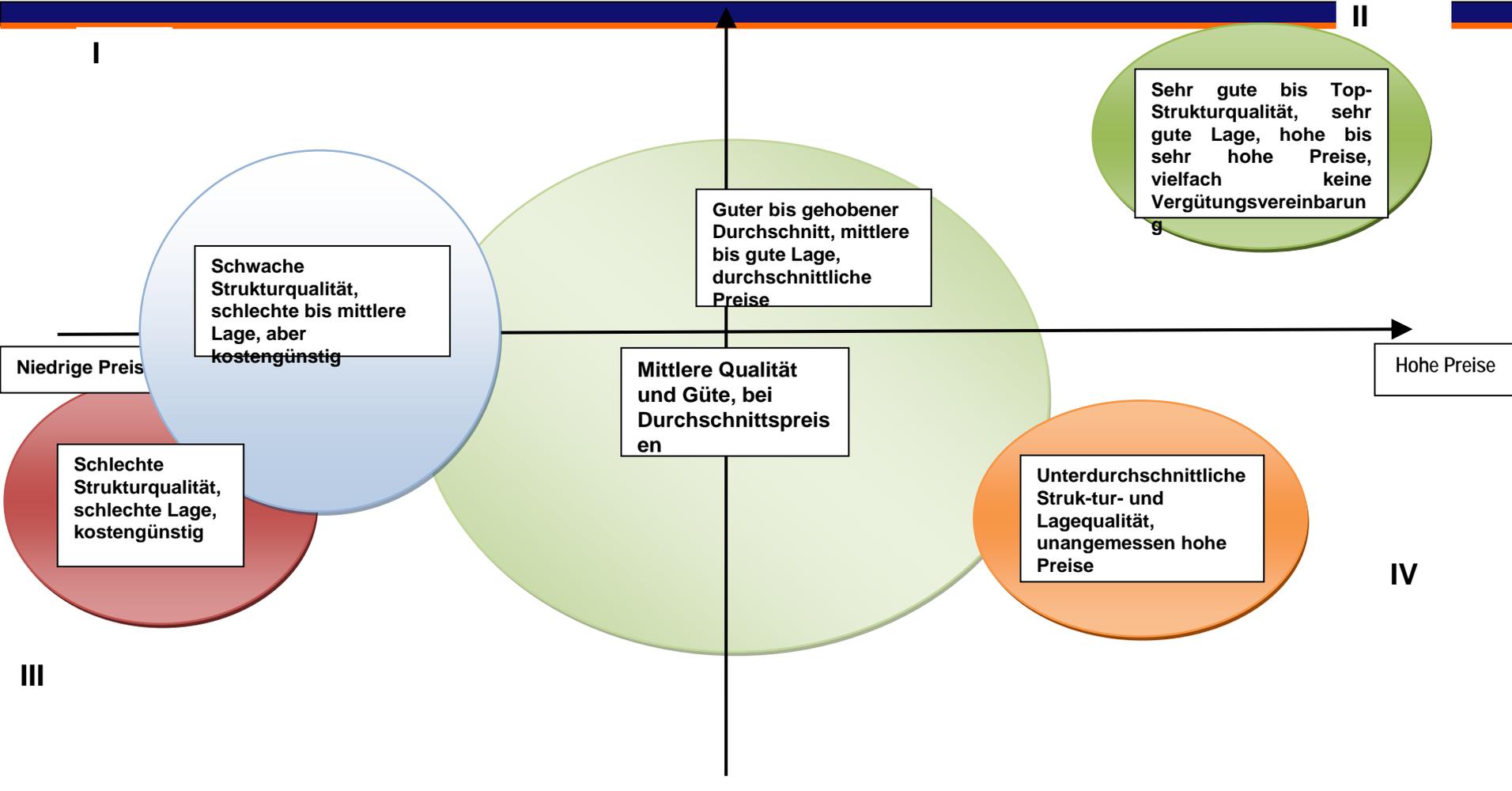
derzeitiger Status Quo **extern**:

- politische und rechtliche Vorgaben
- ambulant vor Stationär
- gesetzliche Anforderungen an Strukturqualität – daher beträchtlicher Substitutionsbedarf bei Sozialimmobilien
- administrative Eingriffe in Vergütungsstrukturen

100 % Einzelzimmerbetten

II

I



Wettbewerbsvorteils-Matrix: Pflegeheime und Seniorenresidenzen



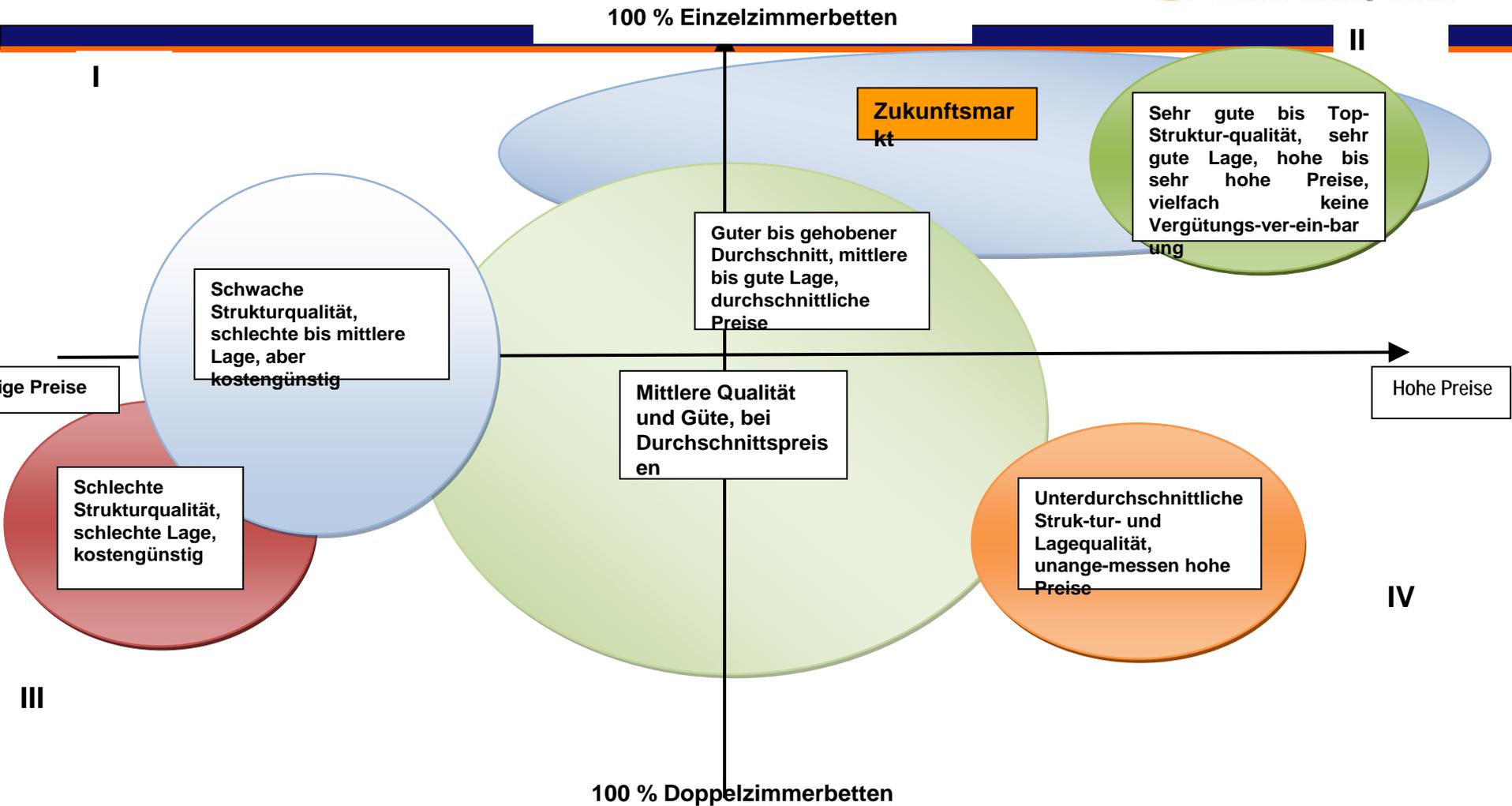












**Wettbewerbsvorteils-Matrix: Pflegeheime und
Seniorenresidenzen**
Markt von Morgen

Anforderungen an „Investorenfähigkeit“

- **marktkonforme Unternehmenskonzepte, belastbare Aufbau- und Ablauforganisation**
- **marktkonforme und zukunftsfähige Produktpalette, risikooptimiertes Produktportfolio,**
- **angemessene Eigenkapitalstruktur, Liquidität sowie Rentabilität,**
- **professionelles Management und umfassendes Fachwissen,**
- **hochentwickelte Managementinformationssysteme (MIS),**
- **professionelles Controlling und Reporting, sowie professionelle Analyse- und Planungsinstrumente,**
- **hinreichende Transparenz**

Stresstest nach Basel II

Für sozialwirtschaftliche Unternehmen liefert das Rating ein Stärken-/Schwächenprofil und deckt Verbesserungs- sowie Chancenpotenzial auf. Es:

- 1.ermöglicht die Identifikation von internen Unternehmensrisiken
- 2.schafft Grundlagen für den Ausbau und die Sicherung der Stärken des Unternehmens
- 3.hilft die Außendarstellung zu verbessern
- 4.liefert Benchmarks für die Stellung des Unternehmens im Wettbewerb
- 5.schafft Grundlagen für die Expansion und den Aufbau neuer Geschäftsbeziehungen
- 6.es liefert ein „Siegel“ für Verlässlichkeit und Servicequalität und stellt ein ideales Marketinginstrument dar
- 7.es dokumentiert die Zukunftsfähigkeit
- 8.es verbessert die Chancen bei einem geplanten Unternehmensverkauf

Multipler Nutzen eines erfolgreichen Ratings: prägnantes Gütesiegel des (vielfach traditionell eigenkapitalschwachen) Unternehmens

Stresstest

Besonders gefährdet sind:

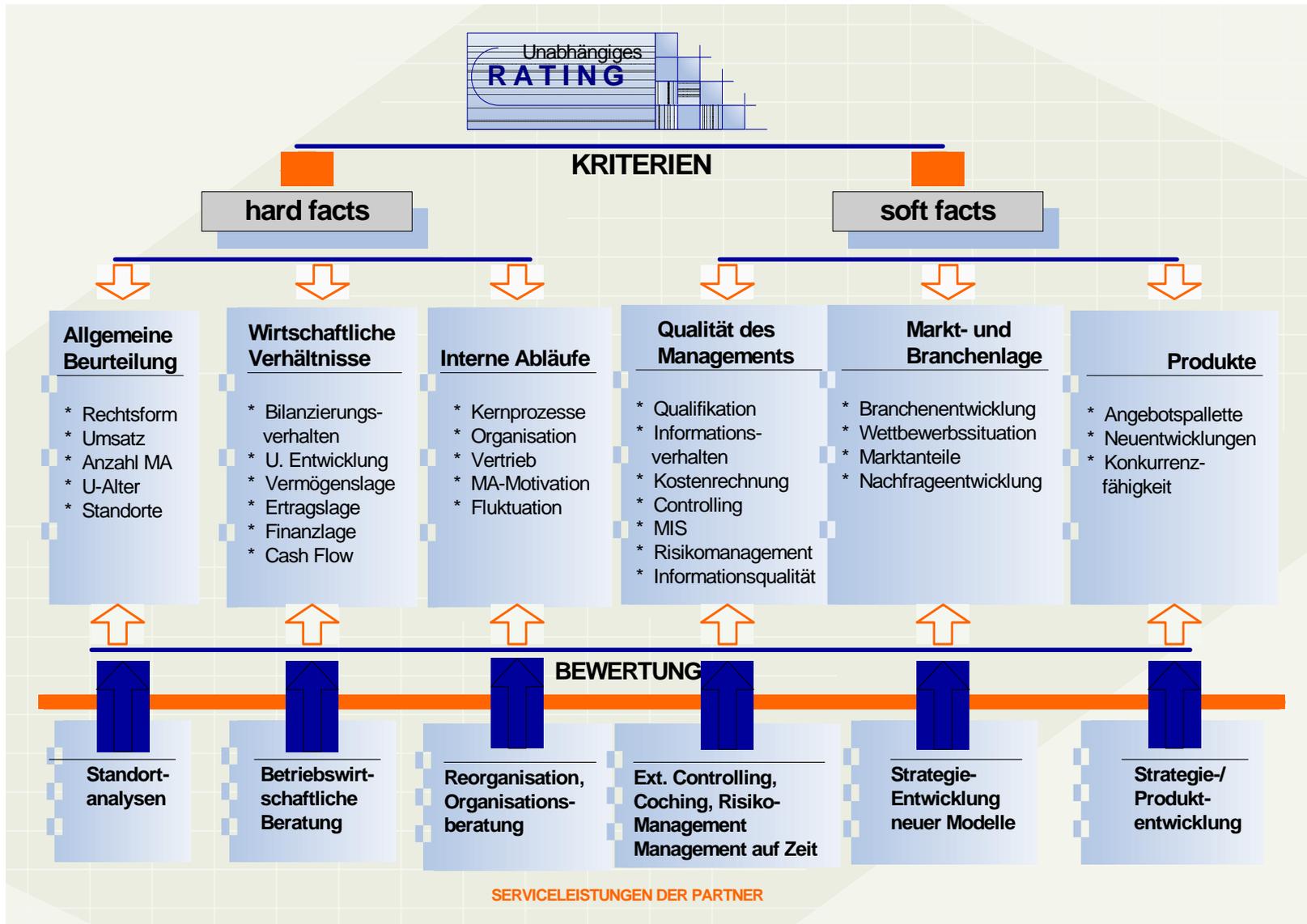
- kommunale Betreiber
- freigemeinnützige Betreiber
- Betreiber mit Häusern vornehmlich in ländlichen Regionen

Stresstest für Investoren in Sozialimmobilien und sozialwirtschaftliche Unternehmen

- eine Finanzierungsprüfung (internes Rating) kann auf eine vertiefte Unternehmensanalyse aufbauen
- ein „geratetes“ Unternehmen signalisiert ein hohes Kostenbewusstsein sowie eine ausgewiesene Sensibilität für unternehmerische Risiken, Verlässlichkeit und Zukunftsfähigkeit
- das Unternehmen zeigt eine hohe Marktsensibilität durch kontinuierliche Konkurrenz- sowie Nachfrageanalysen
- kontinuierlich extern „geratete“ Unternehmen zeigen in der Regel eine besondere Dynamik und Marktflexibilität
- sie zeigen demnach eine hohe Kapitaleistungsfähigkeit und sind daher ein verlässlicher Partner

Rating sowie Rating-Advisory

- **Unternehmensanalyse sowie Unternehmenseinstufung (Rating)**
- **Beratung und Begleitung auf dem Weg zur (Verbesserung) der Investorenfähigkeit (Rating-Advisory)**



I	Wirtschaftliche Verhältnisse			
	Zusammenfassung			
		Ergebnis	Gewichtung	gewichtetes Ergebnis
1.	Vermögenslage	0		
2.	Ertragslage			
3.	Finanzlage			
4.	historische Entwicklung			
5.	geplante Entwicklung			
6.	Bilanzierungsverhalten			

Durchschnitt



II	Qualitative Unternehmensbewertung			
	Zusammenfassung			
		Ergebnis	Gewichtung	gewichtetes Ergebnis
1.	Unternehmensstruktur und -gliederung			
2.	Organisation und Führungsstruktur			
3.	Aufbau und Struktur der Pachtverträge			
4.	Strategie und (kurz-,mittel-,langfristige) Unternehmensplanung			
5.	Managementqualität			
6.	Prozesse			
7.	Rechnungswesen/Controlling - MIS			
8.	Risikomanagementsystem			
9.	Kernkompetenzen (Organisation)			
10.	Mitarbeiterstruktur - und qualität			
11.	Personalplanung, Personalentwicklung			
12.	Fachkräfte, Fachkraftquote			
13.	Nachfolgeregelungen			

Duchschnitt



III	Branchen-/Umfeldanalyse
	Zusammenfassung

		Ergebnis	Gewichtung	gewichtetes Ergebnis
1.	Branche, Marktbewertung, Marktbeobachtung, pol. Lobbyismus			
2.	Produkt, "add-ons", Markenprofil			
3.	Kernkompetenzen (Produkte), Leistungsangebote			
4.	Qualitätsmanagement			
5.	Service, Kundenorientierung, Umfeldintegration			
6.	Standorte			
7.	Position im Wettbewerb - allgemein-lokal			
8.	Substitution, Marktgefährdungen, Marktpotential			
9.	Haftung - Risiken der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			
10.	"technische" Risiken - "sozialpolitische" Risiken			

Duchschnitt



Unternehmen: Musterfirma

	Bewertung	Gewichtung	gewichtete Bewertung
wirtschaftliche Verhältnisse	6,3	0,5	3,15
qualitative Unternehmensbewertung	9,4	0,3	2,82
Branchen-/Umfeldanalyse	8,1	0,2	1,62

Durchschnitt **2,53**

AAA	AA	A	BBB	BB	<u>B</u>	CCC	CC	C	kein Rating
= 1	>1,5	>2	>2,5	>3	>3,5	>4	>4,5	>5	≥5

Rating: BBB

Scoring basiertes Rating

Bewertung Musterfirma: gut bis durchschnittlich **BBB**

Stärken:

- gute Marktkenntnis
- gute Marktposition

Schwächen:

- in internen Prozessen und Abläufen

Risiken in den Kriterien:

- Aufbau und Struktur der Pachtverträge,
- Strategie und Unternehmensplanung
- Organisation
- Sind erkennbar geworden

gravierende Gefährdungen und Defizite

- im Bereich des Risikomanagements.

Verbesserung des Ratingergebnisses durch:

- Einführung eines Managementinformationssystems,
- Einführung eines Vertragscontrollings sowie
- eines darauf aufbauenden Risikomanagementsystems

Monitoring

Up-Date einer (vorliegenden) Markt- sowie Standortanalyse

ggf. Neuerstellung.

Ableitung und Bewertung der Markt- und Konkurrenzpositionierung des Objektes.

Monitoring

- **Kontinuierliches Controlling der Bereiche:**
- **Kaufmännische Betriebsführung**
- **Pflegefachliche Betriebsführung**
- **Hauswirtschaftliche sowie dienstleistungsbezogene Betriebsführung**
- **Prüfung und Überwachung des Gebäudezustandes.**

Monitoring

Das Monitoring stützt sich (in der Regel) auf zweimalige Besuche vor Ort. Die Ergebnisse werden in Berichten niedergelegt. Soweit Mängel erkennbar sind werden sie dokumentiert und mit Handlungsvorschlägen unterlegt.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**

Kontakt:

Otto-Suhr-Allee 27

10585 Berlin

Telefon: +49 30 224980-288

E-Mail: oppl@oppl-pech.de

Internet: www.oppl-pech.de



Member of SCHEVEN Group GmbH
www.scheven-group.com