

# 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

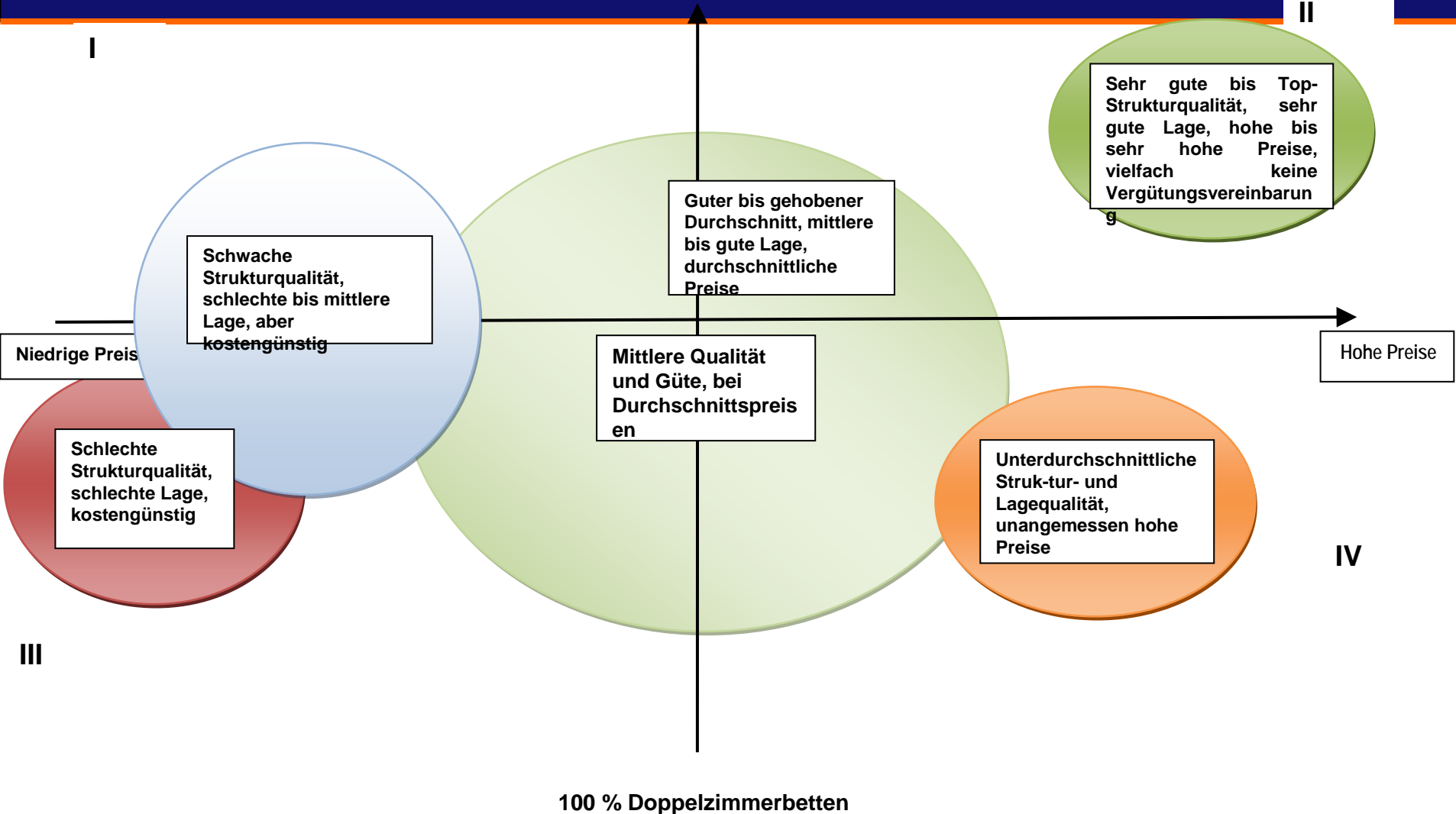
## derzeitiger Status Quo **extern**:

- 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**





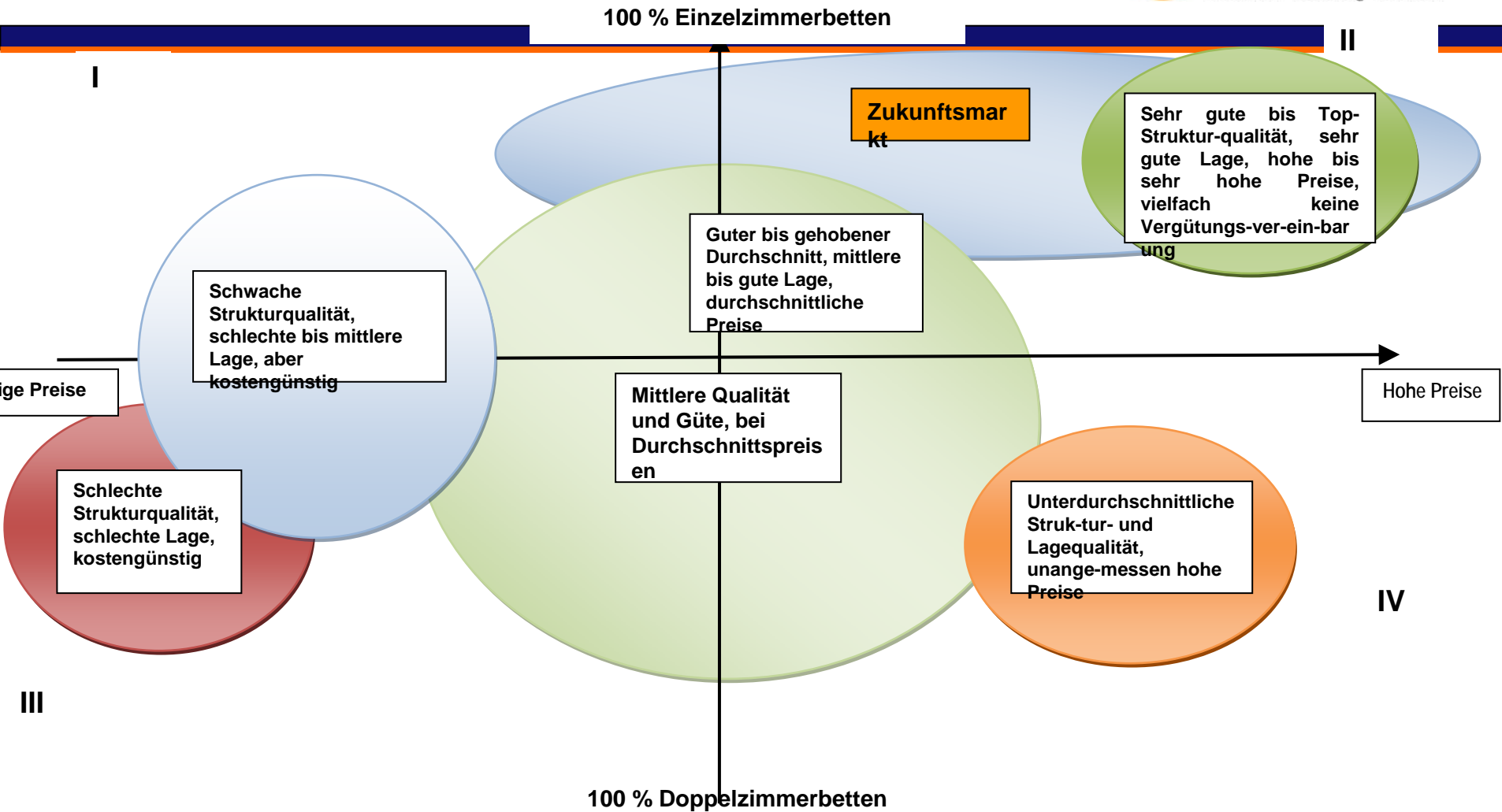












**Wettbewerbsvorteils-Matrix: Pflegeheime und  
Seniorenresidenzen**  
**Markt von Morgen**

## **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

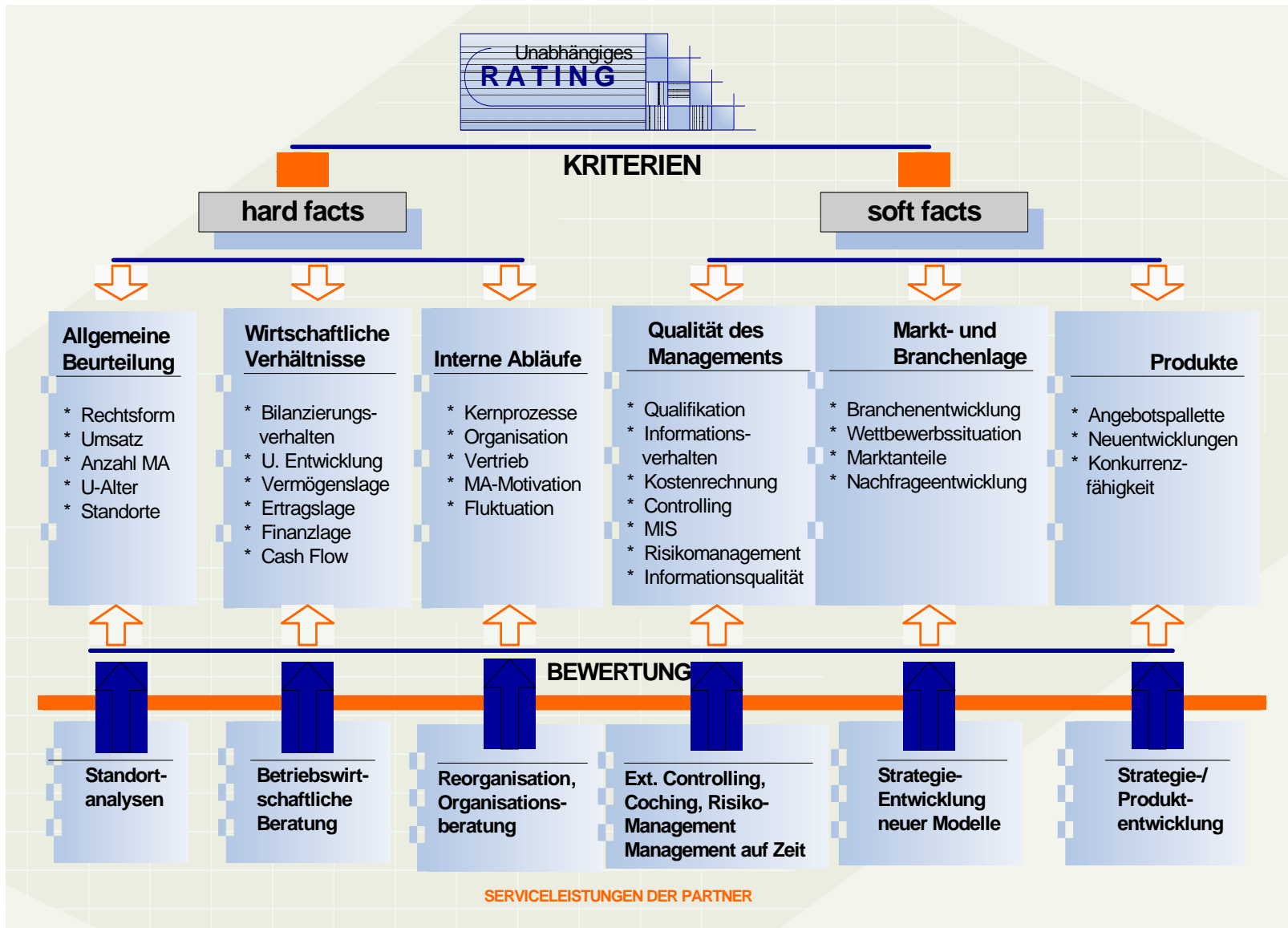
## **Stresstest für Investoren** in Sozialimmobilien und sozialwirtschaftliche Unternehmen

- 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 Kapitaleinsatzfähigkeit 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



<b>II</b>	<b>Qualitative Unternehmensbewertung</b>			
	<b>Zusammenfassung</b>			
		<b>Ergebnis</b>	<b>Gewichtung</b>	<b>gewichtetes Ergebnis</b>
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



<b>III</b>	<b>Branchen-/Umfeldanalyse</b>
	<b>Zusammenfassung</b>

		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

Duchschnitt **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](mailto:oppl@oppl-pech.de)**

**Internet: [www.oppl-pech.de](http://www.oppl-pech.de)**



**Member of SCHEVEN Group GmbH**  
**[www.scheven-group.com](http://www.scheven-group.com)**