

AAETAS CONSULT GMBH

Intransparenz ist OUT!!!

- Zu dünne Liquiditätsdecke
- Zu schnelles Wachstum
- Zu niedrige Margen um Tariftreuegesetz, Energie- und Sachkostensteigerungen, Indexierung der Mietverträge zu finanzieren
- Zu kleine Betriebsgesellschaften
- Zu lange Zeiträume in Bezug auf Verhandlungen mit den Kostenträgern, keine Regelmäßigkeit
- Zweckentfremdung der Mittel für das Pre Opening in dem diese Mittel zum „Stopfen“ von anderen Löchern investiert wurden
- Zu viele Einrichtungen akquiriert, die sich in verschiedenen „liquiditätssaugenden“ Phasen befinden wie
 - Preopening Phase
 - Renovierungsphase
 - Übernahme von Einrichtungen in der betrieblich qualitativen oder wirtschaftlichen Sanierung

Ablauf der Übernahme nach Insolvenz

1. Nachdem der vorläufige Insolvenzverwalter feststeht wird ein M&A Advisor bestimmt
2. Der M&A Advisor erstellt einen Teaser
3. Interessenten geben eine Interessensbekundung zur Übernahme einer Einrichtung ab oder
4. Es werden potentielle Kandidaten seitens des M&A Advisors angesprochen
5. Einholung von Angeboten mit Kaufvertragsentwurf (bei Einrichtungen mit einem negativen EBITDA verlangt der Insolvenzverwalter ein Handgeld, welches sich zwischen € 30.000 und € 50.000 beläuft
6. Nach Kaufvertragsfinalisierung muss die neue Betriebsgesellschaft
 - a. IK-Nummer beantragen
 - b. Erstanzeige des Betriebes bei der zuständigen Heimaufsicht (Strukturerhebungsbogen)
 - c. Bei der federführenden Pflegekasse einen Versorgungsvertrag beantragen
 - d. Zu Pflegesatz- und I-Kostenverhandlungen aufrufen
 - e. Umschreibung sämtlicher Verträge (z.B. Energie, Wartung, Arbeitsverträge,

Aetas Interimistische Übernahme von APH in Waldems Esch aus der Insolvenz – Warum?



- ✓ **Kapazität:** 88 Plätze -86 EZ 2 DZ
- ✓ **Baujahr:** 11/2022
- ✓ **DVO Hessen:** 100 %tige Erfüllung
- ✓ **Geräumige Bäder:** < 4,5 m²
- ✓ **Zimmergröße:** 24 bis 26 m²
- ✓ **Gesamtfläche pro Bewohner:** 52 m²
- ✓ **Küche:** 100%tige Fertigungstiefe
- ✓ **Außenanlagen:** Großzügig vorhanden
- ✓ **Landkreis:** Rheingau Taunus Kreis (189.000 Einwohner)
- ✓ **Einzugsgebiet:** Bad Camberg, Idstein, Königstein, Kronberg, Eltville, Rüdeshcim, Flörsheim

Ablauf der Übernahme nach Insolvenz

1. Nachdem der Vorläufige Insolvenzverwalter feststeht wird ein M&A Advisor bestimmt
2. Der M&A Advisor erstellt einen Teaser
3. Interessenten geben eine Interessensbekundung zur Übernahme einer Einrichtung ab oder
4. Es werden potentielle Kandidaten seitens des M&A Advisors angesprochen
5. Einholung von Angeboten mit Kaufvertragsentwurf (bei Einrichtungen mit einem negativen EBITDA verlangt der Insolvenzverwalter ein Handgeld, welches sich zwischen € 30.000 und € 50.000 beläuft
6. Nach Kaufvertragsfinalisierung muss die neue Betriebsgesellschaft
 - a. IK-Nummer beantragen
 - b. Erstanzeige des Betriebes bei der zuständigen Heimaufsicht (Strukturerhebungsbogen)
 - c. Bei der federführenden Pflegekasse einen Versorgungsvertrag beantragen
 - d. Zu Pflegesatz- und I-Kostenverhandlungen aufrufen
 - e. Umschreibung sämtlicher Verträge (z.B. Energie, Wartung, Arbeitsverträge,

Insolvenzen mit Anzahl der Häuser

Träger	Betroffene Häuser	Davon abgegeben oder geschlossen
Aquis GmbH, Ratingen	8	0
Convivo, Bremen	77	9
Curata, Berlin	40	8
Dorea, Berlin	Ca. 76	2 geschlossen 31 abgegeben
Empavita, Essen	1	1
Hansa, Bremen	38	k.A.
Medem, Wiesbaden	6	2
Novent, Dortmund	16	4

Beispielkriterien zur Schließung von Häusern

• Bundesland:	Sachsen - Anhalt
• Kapazität vor Umsetzung der landesspezifischen DVO:	86 Plätze
• Geteilte Badezimmer	43
• EZ-Anteil:	30%
• Belegung:	96%
• Pflegekennzahl:	3,45
• <u>Overrent</u>	<u>keiner</u>
• EBITDA (p.a.):	€ -110 K
• I-Kostensatz vor DVO-Konformität	€ 18,50
• Neue Platzzahl nach DVO-Konformität	ca. 65
• Kosten zur Erlangung der DVO-Konformität	ca. € 3,5 Mio.
• Neuer I-Kostensatz nach Umbau	min. € 24,50

Transparenz (Audit) kann Insolvenzen verhindern, insbesondere als Frühwarnsystem und erleichtert in jedem Fall die Übernahme im Falle eines Falles.

1. Regelmäßiges Reporting von
 - a. Belegung (monatlich, vierteljährlich) einhergehend mit Pflegekennzahl 3,3 bis 3,5
 - b. Mietrefinanzierungskennzahl (MRK) (EBITDAR / Miete) 1,25 -1,50 (halbjährlich)
 - c. CHURN Rate (Abwanderungsrate) (Gesamtzahl der Mitarbeiter / abgewanderte Mitarbeiter)
 - d. EEE im Vergleich zu den Mitbewerbern (halbjährlich)
2. Nach Begehung der Behörden (Heimaufsicht, Feuerwehr, Gesundheitsamt), werden die Berichte den Kapitalgebern zur Verfügung gestellt
3. BWA's (vierteljährlich)
4. Jahresabschlüsse (jährlich)

Keine Transparenz, keine Finanzierung oder Kauf der Immobilie

Was wird in den jährlich stattfindenden Audits durch uns geprüft Auszug aus dem Inhaltsverzeichnis eines Berichtes:

1. Zusammenfassung Gesamteindruck der zu auditieren Einrichtung
2. Qualität der Einrichtung (u. a. Pflegequalität, Analyse des MDK Berichtes)
3. Belegung/Personal
4. Hauswirtschaft Küche (HACCP)
5. Bewohnerzimmer/Mobiliar
6. Gemeinschaftsflächen
7. Immobilie (jeweilige DVO-Konformität)
8. Technik/Sicherheit
9. ESG-Kriterien

Alle Auffälligkeiten werden schriftlich und fotografisch dokumentiert, auch unter Hinzuziehung der Berichte der Aufsichtsbehörden. Über die Jahre entsteht so eine Historie. Die Berichte können auch dem Betreiber zur Verfügung gestellt werden.

Im Mietvertrag muss das Recht verankert sein, dass die Begehung durch einen von dem Eigentümer zu benennenden Dritten durchgeführt werden kann.

Bei Nichteinhaltung der Reportingpflichten fristlose Kündigung des Mietvertrages.

Audits - Fotodokumentation



Absturzgefahr fehlendes Geländer



Stolperfalle Stufe



Stolperfalle unterschiedliche Bodenbelege



Beschädigungen an der Fassade



Nutzung Pflegebad als Lager (Platzmangel)



Keine HACCP Konf. (unrein kreuzt rein)

- **Belegung**
- **Pflegekennzahl 3,3 bis 3,5**
- **Mietrefinanzierungskennzahl (MRK) (EBITDAR / Miete) 1,35 -1,50**
- **CHURN Rate (Abwanderungsrate) (Gesamtzahl der Mitarbeiter /
abgewanderte Mitarbeiter)**
- **EEE im Vergleich zu den Mitbewerbern**
- **Anzahl effektiver Stunden pro Vollzeitmitarbeiter pro Jahr 1.400 bis 1.500**

Unabhängiges Selbstbestimmtes Wohnen (USW) Independent Living (IL)



Unser Special

- Bistro
- Concierge Service
- Beratung und Unterstützung Ihres Einzuges in die Parkresidenz Grunewald
- wöchentliche Reinigung der Böden und des Sanitärbereiches in Ihrer Wohnung
- halbjährliche Fensterreinigung in Ihrer Wohnung
- Organisation vom Hausmeisterservice
- Unterstützung bei der Arztsuche bzw. Vermittlung ärztlicher Hilfe
- Organisation von Pflegeleistungen bei Bedarf
- Organisation von Veranstaltungen (Kultur- und Freizeitprogramm, Ticketervice etc.)
- Friseur direkt im Haus
- Sicheres und kostenloses WLAN überall im Haus und im Garten
- Hausnotruf wird nachgerüstet

Was auch immer Sie für Ihren Komfort benötigen – wir sorgen dafür, dass Sie sich wohl fühlen.



Parkresidenz Grunewald am Roseneck

– zweifellos eine gute Wahl –



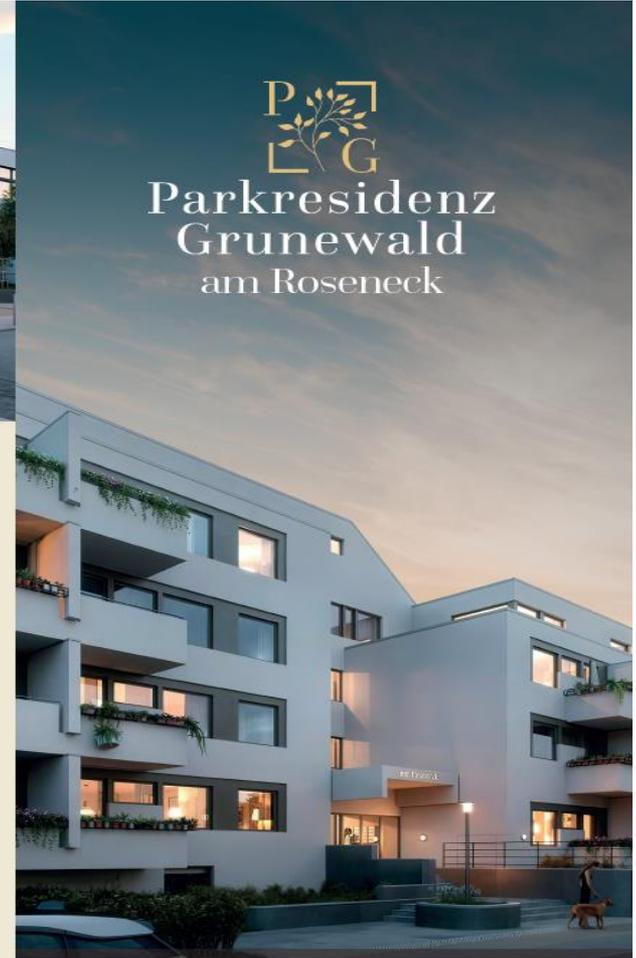
Karlsbader Str. 16
14193 Berlin

Vereinbaren Sie jetzt ein Besichtigungstermin:

Telefon: +49 (0) 3082715999

E-Mail: info@parkresidenz-grunewald.de

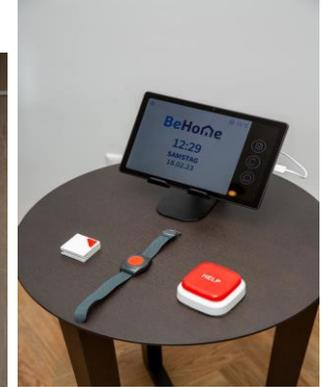
Web: www.parkresidenz-grunewald.de



Parkresidenz Grunewald am Roseneck

Servicewohnen in bester Lage.
Barrierearme Apartments mit Küche, Tiefgarage & Concierge

Unabhängiges Selbstbestimmtes Wohnen (USW) Independent Living (IL) (2)



Parkresidenz Grunewald

- 68 Wohnungen im Herzen von Berlin am Roseneck im Grunewald
- In zwei Gebäuden im Bauhausstil
- 33,69 m² bis 130,60 m²
- 1 bis 3 Zimmerwohnungen
- Alle Wohnungen sind mit einer Küche ausgestattet, Balkonen oder Terrassen
- Notruf, WLAN, Brandmelder gehören zur Ausstattung
- Friseur, Hauptärztin, Physiotherapeut, Pediküre, Maniküre, Kosmetik, Rezeption, Bistro,
- 17 Plätze in der Tiefgarage
- Preise ab € 33,00 pro m² inkl. Servicepauschale
- Alle Leistungen können a la Card gebucht werden

Unabhängiges Selbstbestimmtes Wohnen (USW) Independent Living (IL) (3)

USW (unabhängiges, selbstbestimmtes Wohnen)

AAL (ambient assisted Living)

- Bezahlbarer Wohnraum In- oder exklusive Nebenkosten (Konzept abhängig)
- Inklusive Concierge
- Inklusive Unterhaltsreinigung der Verkehrsflächen
- Inklusive Notruf
- Tagespflege
- Zusätzliche Dienstleistungen à la Carte
 - Unterhaltsreinigung der Wohnungen
 - Speisenversorgung
 - Hausmeisterdienste



Methoden, Konzepte, (elektronische) Systeme, Produkte sowie Dienstleistungen, welche das alltägliche Leben von Menschen situationsabhängig und unaufdringlich unterstützen

Was wird für was bezahlt (2023)

Betriebe	Faktoren (x EBITDA)	Immobilien (Alter)	Faktoren (x Jahresmiete)
DVO umgesetzt (bis 300- 500 Plätze)	6 – 8 (bis zu -4)	< 5 Jahre	< 24 (bis zu -4)
DVO nicht umgesetzt	< 5 (wird kaum angeboten)	< 10 Jahre	< 22 (bis zu -3)
DVO umgesetzt (500 Plätze+++)	> 10 (bis zu -5)	< 15 Jahre	> 20 (bis zu -3,5)
DVO nicht umgesetzt (Je nach Anzahl der Plätze)	< 7 (wird gar nicht mehr angeboten)	< 20 Jahre	Bei nicht umgesetzter DVO < 15*) (bis zu -5)
		< 25 Jahre	Bei nicht umgesetzter DVO < 15*) (bis zu -6,5)
		> 30 Jahre	Bei nicht umgesetzter DVO mindestens 5 JM Abzug*)
			*)Abhängig von den Kostenschätzungen der Technischen DD
		Betreutes/Unabhängiges Wohnen	< 10 Jahre
			27,5 – 30 (bis zu -4,0)

Bei nicht umgesetzter DVO unbedingt preislich zu berücksichtigen:

1. Kapazitätsrückgang
 - a. Einzel- Doppelzimmerverhältnis
 - b. Badvergrößerungen
 - c. Vergrößerungen der Gemeinschaftsflächen
2. Verluste durch Sanierungsbelegung/Sinken der Ertragskraft

AAETAS CONSULT GMBH

Büro Bad Homburg:

Im Oberen Stichel 9
61350 Bad Homburg
Tel.: +46(0)6172-17750-00
Fax: +49(0)6172-17750-22
Mob: +49(0)172-6955444

Büro Berlin:

Württembergische Straße 44c
10707 Berlin
Tel.: +49(0)30-8058666-0
Fax: +49(0)30-8058668-8
Mob: +49(0)172-6955444

www.aaetas-consult.com

info@aaetas-consult.com