



An alle Eigentümer  
der WH Verwaltung GmbH

Garbsen, den 06.09.2023  
Marcus Mollik  
Tel.: 05131-4611-560  
E-Mail: monitoring@crimrating.de

## **Kündigung des Dienstleistungsvertrages mit der Health Care Monitoring CRIM GmbH für diverse Monitoring-Objekte**

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

mit Bedauern haben wir das Kündigungsschreiben der WH Verwaltung GmbH für den Dienstleistungsvertrag mit der Health Care Monitoring CRIM GmbH für diverse Monitoring-Objekte zum Ende 2024 erhalten. Vor diesem Hintergrund möchten wir Ihnen mitteilen, dass Sie mit dieser Kündigung zwar eine leichte Kostenersparnis erhalten, durch den Wegfall des Monitorings für Sie und insbesondere für Eigentümer, die ihr Objekt finanziert haben, ein erheblicher Nachteil für Sie als Eigentümer\*in entsteht.

Folgend ein kurzer Überblick, was Ihnen als Eigentümer\*in ohne das Monitoring durch die Health Care Monitoring CRIM GmbH entgeht:

- durch uns werden Sie von wesentlichen Veränderungen, wie z.B. gesetzliche Neuerungen bei Heimbaugesetzen informiert (dies ist insbesondere relevant, wenn es um Bewertungen ihrer Immobilie und oder künftigen Erträgen geht. Als Beispiel benennen wir in Niedersachsen nun die Einführung eines Ausweichzimmers in der DVO zur NBauO. Es ist nicht die Aufgabe der WH Verwaltung GmbH die Eigentümer hier auf dem Laufenden zu halten. Insbesondere wird verkannt, dass es sich im Falle ihre Wohnung um ein Sondereigentum einer Spezial- oder Managementimmobilie handelt
- Überprüfung der Indexierungsklauseln: wir haben die Veröffentlichung des monatlichen Verbraucherpreisindex im Blick. Nach Wunsch informieren wir die WH Verwaltung GmbH über eine Anpassungsmöglichkeit der Miete/Pacht oder werfen einen dritten Blick auf die Korrektheit eines Erhöhungsschreibens. Immer wieder entstehen Fehler bei der Berechnung, was folglich dazu führt, dass Sie nicht die richtige Pacht erhalten. Sofern der Betreiber dem jedoch eher befremdlich gegenübersteht, liefern wir Handlungsalternativen, die wir sogar für Sie verhandeln, sofern erwünscht
- mit Hilfe der Beratung durch die Health Care Monitoring CRIM GmbH können hohe Rechtsanwaltskosten vermieden werden, gerade wenn es um Insolvenzrecht geht. Das zeigt auch das aktuelle Beispiel einer Einrichtung, zu der wir erst gar nicht gefragt worden sind. Immer wieder glauben die Eigentümer, dass nun ein Anwalt ohne spezielle Kenntnis im Pflegesektor einen neuen Betreiber finden kann. Umso schlimmer ist es dann, wenn es zu einem Totalverlust kommt. Wie soll das ohne aktuelle Informationen und Sachkenntnis in diesem Segment gehen? Die



Wahrscheinlichkeit eines Erfolges erhöht sich folglich und das für nur 36,-€ p.a. – Jahresgebühr – pro Eigentümer. Diese Jahresgebühr können Sie sogar steuerlich abschreiben

- wir haben von einigen finanzierenden Banken wie Volksbank, Sparkasse oder Drittbanken immer wieder ein positives Feedback mit der Aussage: „sehr hilfreich“ und „für uns sehr wichtig“ erhalten
- sofern ein neuer Betreiber für eine Einrichtung gesucht werden muss, kann die WH Care Gruppe mit ihrem Netzwerk (zu dem die Health Care Monitoring CRIM GmbH als unabhängiges und neutrales Unternehmen ebenfalls zählt) bei der Suche eines geeigneten Betreibers unterstützend zur Seite stehen – ohne das Monitoring wird eine Kooperation mit der WH Care Gruppe nicht mehr stattfinden. Sofern daher künftig andere Betreiber oder andere Konzepte erfragt werden, können diese nur mit den hierfür normalen anfallenden Gebühren geliefert werden. Bei einem Stundenlohn von ca. 175,-€ werden im Nachgang Eigentümer daher viel mehr bezahlen
- durch die tägliche Recherche auf relevanten Plattformen des Pflegemarktes gehen Ihnen Hilfe und Informationen über den Markt und das Marktgeschehen (z.B. Transaktionsvolumen, Preisentwicklung, der Pflegemarkt allgemein) verloren, die ansonsten gebündelt und zusammengefasst im Monitoringbericht zu finden sind
- Zusatzberichte, Zusatzinformationen über Betreiber, den Pflegemarkt oder künftige Risiken sind wichtig, wenn es um das Verständnis eines Investments geht. Nach dem Motto „Investiere nicht in einem Markt, den Du nicht kennst“ können wir nur betonen, dass nur mit einer WH Verwaltung GmbH das Investment in eine Wohnung zu einem hoch riskanten Spiel wird. Eigentümer, die ihre Altersvorsorge hierauf planen, ohne informiert zu sein und ohne auch rechtzeitig mögliche Änderungen seitens der Pächter/Mieter zu erhalten, gehen damit das Risiko eines Totalverlustes ein. Würden Sie daher einem Piloten auch anraten sein Cockpit sowie die Prüfung von Kennzahlen zu unterlassen, nur weil alles in Ordnung ist? Eine solche Brille teilen wir nicht. Es ist ihre Entscheidung. Blindinvestment oder Transparenz.

Unter diesem Hintergrund bitten wir Sie, sich genau zu überlegen, ob eine Preisersparnis diese Vorteile aufwiegen kann. Eigentümer, die vereinzelt ein Monitoring bei uns anfragen, bezahlen pro Monitoring 1000,-€ p.a. Demnach lohnt sich ein Investment pro Eigentümer von monatlich 3,-€ Brutto. Ein solcher Preis geht jedoch nur, wenn alle Eigentümer dem zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Marcus Mollik und Monitoring - Team