

## Creditreform Rating Summary zum Unternehmensrating

Informationstableau		Neuss 27.04.2012	
SeniVita Sozial gGmbH		Rating:	PD 1-jährig:
		<b>BBB+</b>	<b>0,20%</b>
		Erstellt am:	27.04.2012
Creditreform ID:	8070264773	Gültig bis max.:	26.04.2013
Geschäftsführung:	Dr. Dr. Horst Wiesent (geschäftsführender Gesellschafter)	Mitarbeiter:	Ca. 1.000
		Umsatz:	24.202 T€ (pro forma)
(Haupt-)Branche:	Betrieb von Alten- und Pflegeheimen und Wohnanlagen für betreutes Wohnen		

### Hinweis:

Zu dieser Rating-Summary wurde der SeniVita Sozial gGmbH ein umfassender Ratingbericht inkl. Zertifikat ausgehändigt. Dieser enthält weitere relevante Informationen zum Rating des Unternehmens. Im Zweifelsfalle ist der Ratingbericht maßgeblich. Eine Veröffentlichung der Inhalte des Berichts von Seiten der Creditreform Rating AG ist ausgeschlossen.

### Zusammenfassung

Die SeniVita Sozial gGmbH ist ein mittelständisches, gemeinnütziges Unternehmen und Teil der SeniVita Gruppe. Mit 748 Plätzen in 11 Einrichtungen ist das Unternehmen einer der führenden privaten Anbieter von Alten- und Behindertenbetreuung in Bayern. Die SeniVita Sozial gGmbH erzielte im Geschäftsjahr 2011 mit rund 1.000 Mitarbeitern (Personen) (Umsatz-)Erlöse in Höhe von 24.202 T€ und generierte einen Jahresüberschuss i.H.v. 1.171,6 T€ (vorläufige pro forma Daten).

Jahresabschluss 2011 pro forma (HGB)	Strukturkennzahlen (Konzern)	
	2011	2010
Bilanzsumme	34.921,6 T€	11.829,5 T€
Eigenkapitalquote	32,9%	77,0%
Umsatz	24.202,0 T€	23.176,4 T€
EBIT	750,1 T€	1.352,7 T€
EAT	1.171,6 T€	1.744,2 T€
Gesamtkapitalrendite	6,06	15,92%
Umsatzrendite	-0,80%	5,23%
Cashflow zur Gesamtleistung	3,74%	--

Da die hier beurteilte Gesellschaft den Status der Gemeinnützigkeit innehat, entspricht das EBT dem EAT. Gleichzeitig ist die Entnahme von Jahresüberschüssen unwahrscheinlich. Das Unternehmen wurde bis einschließlich 2007 steuerlich geprüft und die Gemeinnützigkeit ist bis zu diesem Zeitpunkt abschließend anerkannt. Bis zur nächsten Steuerprüfung besteht quasi eine Anerkennung. Im Rahmen des Ratings und Bezug nehmend auf die ausstehende Außenprüfung setzen wir die Bestätigung der Gemeinnützigkeit voraus, wobei Sachverhalte wie die Gewährung von Darlehen außerhalb der Gruppe zu beobachten bleiben. Hinsichtlich weiterer Erläuterungen und Analysen zu den Jahresabschlusszahlen verweisen wir auf die Kapitel 3 und 5 dieses Berichts.

Mit dem vorliegenden Rating wird der SeniVita Sozial gGmbH eine stark befriedigende Bonität attestiert, die im Vergleich zur Gesamtwirtschaft einer überdurchschnittlichen und zur Branche ebenfalls einer überdurchschnittlichen Beurteilung entspricht.

## Strukturinformationen

Die SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth wurden im Oktober 2009 (Rumpfgeschäftsjahr) gegründet. Sie ist eine 100%-Tochter der SeniVita OHG, Bayreuth (Gründung 2001) und somit Teil des SeniVita Konzerns<sup>1</sup>, dessen Ursprung auf das Jahr 1999 zurückgeht.

Zum 30.12.2010 wurden vier aus Sicht der Gesellschafter besonders erfolgreiche, gemeinnützige Einrichtungen auf die hier beurteilte Sozial gGmbH verschmolzen. Dabei handelt es sich um folgende Einrichtungen:

- SeniVita **Seniorenhaus St. Stephanus**, Eltmann (85 Plätze)
- SeniVita **Seniorenhaus St. Vitus**, Hirschaid (68 Plätze)
- SeniVita **Kinderarche St. Christophorus**, Hirschaid (18 Plätze, Kinderkrankenpflege)
- SeniVita **Luisenhof St. Benedikt**, Marktredwitz (48 Plätze, Heilpädagogische Einrichtung für Betroffene des Prader-Willi-Syndroms (PWS-Behinderte)).

Zum 30.12.2011 wurden sodann die weiteren gemeinnützigen Pflegebetriebe der SeniVita OHG (Gruppe) auf die SeniVita Sozial gGmbH verschmolzen<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um die folgenden Einrichtungen:

- SeniVita **Seniorenhaus St. Mauritius**, Hirschaid-Sassanfahrt (84 Plätze)
- SeniVita **Seniorenhaus St. Michael**, Gräfenberg (87 Plätze)
- SeniVita **Seniorenhaus St. Martin**, Baiersdorf (84 Plätze)
- SeniVita **Seniorenhaus St. Elisabeth gGmbH**, Pottenstein (42 Plätze)
- SeniVita **Seniorenhaus St. Anna gGmbH**, Waischenfeld (42 Plätze)
- SeniVita **Seniorenhaus Am Miesberg**, Schwarzfelden (126 Plätze)
- SeniVita **Seniorenhaus St. Elisabeth**, Pegnitz (64 Plätze)

Damit verfügt die Gesellschaft in Summe über 748 Plätze wobei mit dem Neubau St. Florian in Hummeltal in Kürze nochmals 52 Pflegeplätze und 19 Appartements betreutes Wohnen hinzukommen. Die Gesellschaft hält somit in zwölf Einrichtungen für rund 800 pflegebedürftigen Personen Plätze vor.

Die Gruppe ist einer der führenden Anbieter für Leistungen der Alten- und Behindertenpflege sowie ein privater Betreiber von Bildungsstätten (4 Schulbetriebe) in Nord-Bayern und auch im bundesweiten Vergleich ein mittelgroßer Anbieter im Segment Pflege des Gesundheitswesens. Die Sozial gGmbH greift auf die sekundären Leistungsbereiche der Gesamtgruppe zurück.

Es besteht Gesellschafteridentität (Herren Dr. Wiesent, Kummert, Vetterl) zwischen der OHG und den Immobilien-Besitzgesellschaften (GbRs). Es bestehen zudem leistungswirtschaftliche (Mietverträge) und finanzielle (Darlehen) Verbindungen zwischen einzelnen Besitzgesellschaften und der SeniVita Gruppe. Immobilienbestand einer Besitzgesellschaft (GbR) und Dritten in Eltmann, Hirschaid und Gräfenberg wurde 2011 durch die Sozial gGmbH erworben.

Die Gesamtgruppe weist inkl. der Sozial gGmbH nunmehr eine übersichtlichere Struktur auf. Diese soll zukünftig aus Transparenz- und Organisationsgründen weiter reduziert werden. Diese strukturelle Konsolidierung sehen wir positiv. Im Rahmen der angestrebten Wachstumsstrategie der Sozial gGmbH werden weitere Standorte eröffnet werden (siehe auch Aktuelle Geschäftsentwicklung und Ausblick).

## Organisation

Die SeniVita Sozial gGmbH ist operativ primär dezentral organisiert, wobei bestimmte Dienstleistungen der Versorgung und administrativen Betreuung der Betriebseinrichtungen durch Servicegesellschaften der SeniVita Gruppe übernommen werden. Die Sozial gGmbH ist somit intensiv in die organisatorischen Strukturen der Gesamtgruppe eingebunden. Dieser organisatorische Aufbau ist branchenüblich und aus unserer Sicht für ein Unternehmen der Größe, Branche und Struktur der SeniVita Gruppe grundsätzlich sinnvoll. Es werden auch Pflegeeinrichtungen der Gruppe in einer eigenen Baurärgergesellschaft entwickelt. Nach eigenen Angaben kann sie so bis zu 20% an Baukosten einsparen. Dies unterstellt, beinhaltet dieses Vorgehen eine Marge, die einen Teil der Risiken aus dem Bauräger/Projektgeschäft abfangen kann.

<sup>1</sup> Die Beteiligungsanteile an der OHG sind auf S. 9 dieses Berichtes aufgeführt.

<sup>2</sup> Die Eintragung der Verschmelzung war zum Zeitpunkt der Analyse noch nicht erfolgt, da nach Angabe des Notars hierfür die Jahresabschlüsse 2011 der Einzelgesellschaften vorliegen müssen.

Für die Betriebe des betreuten Wohnens greift SeniVita auf ambulante Pflegekräfte des Kooperationspartners ACASA OHG (ambulanter Pflegedienst) zu. Diese soll kurzfristig durch die SeniVita OHG übernommen werden um die Leistungserbringung der ambulanten Pflege sowie Tages- und Kurzzeitpflege im Rahmen des betreuten Wohnens abzubilden. Zudem werden fünf eigene Bildungseinrichtungen betrieben. Darunter sind berufsspezifische Schulbetriebe, aus denen ein wesentlicher Teil der qualifizierten Mitarbeiter rekrutiert wird.

Grundsätzlich halten wir die vorgestellte Strukturkonzeption der operativen Organisation für geeignet, um die SeniVita Sozial gGmbH zukünftig profitabel führen zu können. Auf Basis der bestehenden Aufbau- und Ablaufstrukturen sehen wir den Konzern, in den die Sozial gGmbH strukturell und organisatorisch eingebunden ist, konzeptionell angemessen aufgestellt, um die künftigen Aufgaben erfolgreich zu gestalten.

## Management

Die Geschäftsführung der SeniVita Sozial gGmbH besteht allein aus dem Unternehmensgründer und mittelbarem Gesellschafter

- Dr. Dr. Horst Wiesent, 46 Jahre.

Einen Bedarf bezüglich der Regelung der Nachfolge sehen wir aufgrund des Alters des Geschäftsführers nicht. Er wird durch eine teils mit Einzelprokura ausgestattete zweite Führungsebene unterstützt. Zudem sind die Mitgesellschafter der OHG Herr Anton Kummert (Steuerberater) und Herr Manfred Vetterl (Rechtsanwalt) bedarfsweise beratend im Unternehmen tätig.

Die uns bekannt gewordenen Personen bilden nach unserer Einschätzung ein fachkompetentes, branchenerfahrenes, stabiles und überzeugendes Managementteam.

## Mitarbeiter

Die SeniVita Sozial gGmbH beschäftigt aktuell rund 1.000 Personen bzw. 700 Vollkräfte. Gruppenweit werden inkl. der sekundären und administrativen Leistungsbereiche ca. 1.250 Personen beschäftigt. Die Personalaufwandquote ist bei der SeniVita Sozial gGmbH auf Basis des (pro forma) Jahresabschlusses 2011 im Branchenvergleich verringert, hat sich im Vorjahresvergleich jedoch leicht erhöht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Personalkosten der sekundären Leistungsbereiche Großteils im Konzern abgebildet werden. Die Geschäftsführung definiert im strategischen Zielsystem auch Kennzahlen hinsichtlich des Personals. Dies halten wir im Zusammenhang mit einer stetigen Prozessoptimierung und effizienten Personaleinsatzplanung bei hoher Pflegequalität und tendenziell steigendem Margendruck für sinnvoll.

Die SeniVita Gruppe unterhält eigene Aus- und Fortbildungseinrichtungen um dem branchenüblichen Mangel an qualifiziertem Personal entgegen zu treten. Zudem wird auf eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit Wert gelegt. Mittel- bis langfristig sollte sich dies bei einer zielgerichteten und erfolgreichen Fortführung in einer hohen Mitarbeiterzufriedenheit und -motivation, einer flächendeckenden Kundenzufriedenheit, hohen Belegungsquoten und gruppenweit guten bis sehr guten Ergebnissen der MDK-Prüfungen widerspiegeln. Das uns vorgestellte Personalentwicklungs- und -bindungsprogramm ist gut entwickelt. Es ist auch Ausdruck einer hohen Wertschätzung des Managements für die Belegschaft und soll maßgeblich zu einer positiven Unternehmensentwicklung beitragen. Die Fluktuation bei den Mitarbeitern stellte sich in den vergangenen Jahren moderat dar und kann insgesamt als ein weiterer Indikator für die umsichtige Personalpolitik gewertet werden. Allerdings wirkt sich der in der Branche allgemein vorhandene Fachpersonalmangel auch bei der Sozial gGmbH aus. Eine erhöhte Wettbewerbsintensität um Fachpersonal ist die Folge. Durch die Erhöhung des Einzelzimmeranteils, des Anteils des betreuten Wohnens und der Integration des ambulanten Pflegedienstbetreibers ACASA plant die Geschäftsführung dieser Problematik zusätzlich zu begegnen.

## Produkte

Die Kernprodukte der SeniVita Sozial gGmbH sind

- stationäre Senioren-, Behinderten- und Kinderkranken-Pflege,
- betreutes Wohnen und Tages- sowie Kurzzeitpflege.

In zwei Einrichtungen werden Spezialkonzepte der Betreuung von Betroffenen des Prader-Willi-Syndroms (PWS) und physisch schwerstbehinderten Kinder angeboten, für die es bundesweit nur eine sehr begrenzte Anzahl von Pflegeplätzen gibt. Die Markteintrittsbarrieren werden dort vergleichsweise hoch eingeschätzt. Im

Produktsegment Betreuung und Pflege von PWS-Betroffenen wird derzeit der Erwerb einer geeigneten Hotel-Immobilie und die anschließende Eröffnung eines weiteren Standortes geprüft.

Die Produktbereiche unterliegen keinem nennenswerten Lebenszyklus und sind als konjunkturreäsent einzuschätzen. Es ist ein überproportionales Wachstum im Produktbereich betreutes Wohnen und weiteren, dem klassischen Pflegebetrieb vorgelagerten, Leistungsbereichen zu konstatieren, der primär auf Bedürfnisveränderungen der Kunden zurückzuführen ist. Diese Art des Wohnens im Alter bietet auch auf Anbieterseite diverse Chancen.

Trotz der relativen Stabilität der angebotenen Leistungen ist es für die Marktfähigkeit der Produkte bedeutsam, diese den sich verändernden Bedürfnissen und dem Budget der Kunden im Detail anzupassen. Hier hat das Unternehmen teilweise noch Weiterentwicklungsbedarf ist jedoch auf einem sehr guten Weg. Die aktuell zufriedenstellende Auslastungsquote der Betriebe gibt derzeit keinen Hinweis auf Risiken bzgl. der Marktfähigkeit der Produkte und angebotenen Leistungen.

Die Substituierbarkeit der Leistungen durch Mitbewerber im bundesweit von Überkapazitäten geprägten Marktumfeld halten wir trotzdem für grundsätzlich hoch. Sie ist jedoch insbesondere in den ländlichen Gebieten mit verringerter Wettbewerbsdichte und durch regionale Effekte und Besonderheiten abgeschwächt. So auch im Marktgebiet der Sozial gGmbH. Die angestrebte Qualitätsführerschaft in Verbindung mit einem positiven Markenimage halten wir in diesem Zusammenhang für wesentlich und einen wichtigen Wettbewerbsvorteil.

## Markt

Die SeniVita Sozial gGmbH ist im Gesundheitswesen als Betreiber von Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen tätig. Die Gesellschaft betreibt 11 Einrichtungen dieser Art, vorwiegend im nördlichen Bayern.

Der Gesundheitsmarkt (inkl. Pflegemarkt) als solches ist auf Grundlage des medizinischen Fortschritts, der steigenden Lebenserwartung der Bevölkerung und des demographischen Wandels als Wachstumsmarkt zu bezeichnen. So steigerten sich die Ausgaben in diesem Wirtschaftszweig auch in den Jahren der Wirtschaftskrise deutlich. Er unterliegt keinen direkten konjunkturellen Einflüssen und trug 2009 zu rund 11,6% zum BIP bei. Dies sichert ein Grundmaß an Stabilität. Marktwirtschaftliche Wettbewerbsmechanismen kommen im Gesundheitswesen in Folge umfangreicher gesetzlicher Bestimmungen und sozialpolitischer Einflussnahme dabei eingeschränkt zum Tragen. Gesetzliche Reformen im Gesundheitswesen sind auch zukünftig wahrscheinlich. Dies beinhaltet (in Zusammenhang mit der Finanzlage der Kostenträger) wesentliche zukünftige Unsicherheiten für die einzelnen Betriebe des Wirtschaftszweigs. So traten zum 01.01.2012 neue Gesetze in Bezug auf die Familienpflegezeit in Kraft, die eine häusliche Pflege durch Angehörige erleichtern soll. Dem sich abzeichnenden Wachstum in der Branche stehen die langfristigen Beschränkungen der Finanzierbarkeit des Gesundheitssystems durch die öffentlichen Haushalte und Sozialversicherungsträger gegenüber.

Mit dem Rückgang der familiären Strukturen in der Bevölkerung (insbesondere in Ballungsgebieten) sowie dem Wunsch der Pflegebedürftigen nach möglichst langer Selbstständigkeit, steigt neben der klassischen Pflege im Heim auch die Nachfrage nach ambulanter/häuslicher Betreuung und nach betreutem Wohnen sowie weiteren angrenzenden Serviceleistungen weiter an. Dies schafft zusätzliches erhebliches Marktpotenzial für gewerbliche Anbieter. Dem steht eine hohe Anzahl von Pflegeplätzen im bisher stark segmentierten Pflegemarkt gegenüber. Insgesamt existieren in Deutschland derzeit über 10.000 Pflegeeinrichtungen. Insofern rechnen wir in den kommenden Jahren mit keiner wesentlichen Entspannung der Wettbewerbssituation in diesem Wirtschaftszweig, wenngleich Tendenzen einer Konsolidierung der Anbieterstruktur aufgrund des zunehmenden Kostendrucks zu verzeichnen sind. Hier sehen wir größere Gruppen/Konzerne im Vergleich zu kleineren Einheiten bzw. Einzeleinrichtungen grundsätzlich im Vorteil. Die Verhandlungen mit den Kostenträgern und deren Dienstleistungsgesellschaften hinsichtlich der Pflegesatzsteigerungen und der Einordnung der Patienten in Pflegestufen sollte sich auch zukünftig erschweren. In diesem Umfeld sind nach unserer Auffassung ein professionelles Verhandlungsmanagement sowie wettbewerbsfähige Kostenstrukturen und ein striktes Budgetmanagement von zentraler Bedeutung, um ein Unternehmen dieser Branche zukunftsfähig führen zu können. Die langfristigen Grenzen der Finanzierbarkeit des Gesundheitsmarktes durch die Mittel der öffentlichen Haushalte und Sozialsysteme kann das Wachstum des Branchensegments somit behindern. Die Ausweitung des Produktportfolios auf alternative und ambulante Leistungsbereiche, sowie das Angebot angrenzender Dienstleistungen sind in diesem Zusammenhang trendkonform.

Hierfür spricht auch der in der Branche vorhandene Fachpersonalmangel, der das Marktwachstum der klassischen stationären Pflege erheblich behindern kann und einen verstärkten Wettbewerb um ausgebildetes

Pflegepersonal erzeugt. Im Produktsegment des betreuten Wohnens sind die Anforderungen an die fachspezifische Qualität des Personals verringert, weshalb die Entwicklung derartiger Konzepte auch für den Personalmangel eine entlastende Wirkung entfalten kann. Dies eröffnet auch für die Sozial gGmbH Chancen.

Die SeniVita Gesamtgruppe gehört zu den mittelgroßen Anbietern im deutschen Pflegemarkt. Neben einer Vielzahl kleiner, familiengeführter Einzeleinrichtungen sind als Großkonzerne z.B. ProSeniore, Kursana, Curanum, Marseille, Vitanas und Cura-Maternus zu nennen. Allerdings ist der Markt für Pflegedienstleistungen ein überwiegend regional ausgerichteter Markt. Der überregionale Zustrom von Kunden (Pflege- und Betreuungsbedürftigen) ist in den einzelnen Betrieben in der Regel gering. Insofern ist auch für die Sozial gGmbH insbesondere der jeweils ortsansässige Wettbewerb der Einrichtungen von Relevanz. Hier sehen wir das Unternehmen relativ gut positioniert. Neben übergeordneten Marketingmaßnahmen ist deshalb insbesondere die regional-individuelle Marktbearbeitung sinnvoll. Bei den lokalen Wettbewerbern handelt es sich primär um kleinere private Einheiten oder aus dem Bereich der Wohlfahrtsverbände (z.B. AWO). Durch die angebotenen Spezialkonzepte, für die es bundesweit nur wenige Mitbewerber gibt, ist in zwei Einrichtungen auch ein überregionaler Kundenzustrom zu verzeichnen.

In Bezug auf die derzeitige bzw. geplante Marktstellung halten wir das Geschäftsmodell der SeniVita Sozial gGmbH für grundsätzlich zukunftsfähig. Die Ergänzung des Leistungsportfolios in den alternativen Bereich (wie betreutes Wohnen) und Spezialkonzepte halten wir für zukunftsorientiert, da sich die Verweildauern der Pflegebedürftigen in der stationären, klassischen Pflege tendenziell rückläufig entwickeln.

In Bezug auf die derzeitige bzw. geplante Marktstellung halten wir das Geschäftsmodell des Unternehmens grundsätzlich für zukunftsfähig. Die Ergänzung des Leistungsportfolios in den alternativen Bereich (wie betreutes Wohnen) und Spezialkonzepte halten wir für zukunftsorientiert, da sich die Verweildauern der Pflegebedürftigen in der stationären, klassischen Pflege tendenziell rückläufig entwickeln sollten. Die Insolvenzquoten der Branche sind im Vergleich zur Gesamtwirtschaft deutlich verringert.

## Strategie

Die Erarbeitung von strategischen Konzepten spielt in der Gesellschaft eine angemessene Rolle. Die langfristigen, grundsätzlichen Strategien des Konzerns basieren auf den Kernelementen Generierung von Alleinstellungsmerkmalen und Wettbewerbsvorteilen unter Nutzung von Nischenmärkten und Produktinnovationen, Errichtung von erhöhten Markteintrittsbarrieren, Kundenorientierung und sozial-gesellschaftliche Verantwortung auf Basis eines christlich-ethischen Leitbildes. Das Unternehmen strebt in diesem Zusammenhang als privatwirtschaftlich organisiertes Unternehmen die Qualitätsführerschaft im relevanten Marktgebiet an. Die Einhaltung der Wirtschaftlichkeit spielt dabei eine maßgebliche Rolle, um die Erreichung und die Einhaltung der strategischen Ziele langfristig gewährleisten zu können. Die noch zum letzten Rating bewusst als Strategie ausgegebene, weitgehend bankenunabhängige Finanzstabilität im Rahmen der Autonomiestrategie kann derzeit nur eingeschränkt bestätigt werden.

Das Unternehmen verfolgt eine ambitionierte Wachstumsstrategie. Dies soll weiterhin insbesondere mit Hilfe der Errichtung neuer Einrichtungen in ländlichen Regionen in Bayern, mit einem Schwerpunkt in den Geschäftsfeldern betreutes Wohnen sowie Tages- und Kurzzeitpflege erfolgen. Neben Möglichkeiten der Innenfinanzierung ist die mittelfristige Finanzstrategie auf definierte Maßnahmen der Außenfinanzierung, eine professionell-konstruktive Stakeholder-Kommunikation und eine Erhöhung des Bekanntheitsgrades und des Markenwertes ausgerichtet.

Die Erreichung von strategischen Zielwerten bei operativen und finanzbezogenen Kennzahlen runde das strategische Ziel- und Kontrollsystem ab.

Zusammenfassend betrachten wir die auch schriftlich gut formulierten strategischen Ansätze als plausibel und erfolversprechend. Dem Unternehmen gelingt es nach unserer Einschätzung bisher, die verschiedenen Teilziele in Einklang zu bringen, wobei dem aufgenommenen Wachstumstempo ein hohes Maß an Risikokontrolle gegenüber zu stellen ist. Die Strategie beinhaltet durch die ambitionierten Wachstumsbestrebungen deshalb aus unserer Sicht auch gewisse organisatorische, operative und finanzielle Risiken.

## Rechnungswesen/Controlling

Das Rechnungswesen und Controlling sowie das Reporting der SeniVita Sozial gGmbH ist in einer zentralen Funktionsabteilung für die Gesamtgruppe abgebildet. Es basiert auch auf den Erfordernissen der Branchenzugehörigkeit und der komplexen Gruppenstruktur. Grundlegende betriebswirtschaftliche und operative In-

formationen und Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung werden relativ zeitnah bereitgestellt. Die Systeme und Tools wurden durch die Einführung einer schlüsselfertigen Softwarelösung zur Planung, Analyse und Steuerung sozialwirtschaftlicher Unternehmen seit dem letzten Rating modernisiert und standardisiert. Dies sehen wir insbesondere im Zusammenhang mit dem zu erwartenden weiteren Wachstum der Gruppe positiv und werten es als einen wichtigen Schlüsselfaktor für eine kontrollierte, prospektive Unternehmensführung.

Auf Basis der quartalsweise erstellten BWA werden Soll-Ist-Analysen durchgeführt. Eine schriftliche Kommentierung der unterjährigen Geschäftszahlen wird nicht vorgenommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Auswertungen eine Anwendung im Rahmen der Unternehmenssteuerung finden. Neben dem auf der Rechnungslegung basierenden Controlling, werden auch diverse einschlägige Auswertungen das operative Geschäft betreffend, erstellt und analysiert.

Das Unternehmen hat uns neue mittelfristige Planungen bis einschließlich des Jahres 2013 vorgelegt. Diese halten wir bzgl. der Umsätze für erreichbar, hinsichtlich der Ergebnislage aufgrund der anstehenden Neueröffnungen jedoch für ambitioniert. Auch wir gehen allerdings von einer weiterhin positiven, operativen Geschäftsentwicklung des Unternehmens in den kommenden Geschäftsjahren aus, wobei sich die vorgesehne Expansion und die erhebliche Bilanzsummenausweitung vorerst ergebnisdämpfend auswirken können. In diesen Zusammenhang können sich auch die Bilanzkennzahlen verschlechtern. Wir gehen jedoch bei einem annähernd plangemäßen Geschäftsgang in den nächsten Jahren von sich wieder sukzessive verbessernden Kennwerten aus.

Zusammenfassend sind das Rechnungswesen und Controlling der Gruppe hinreichend entwickelt, um bei der derzeitigen Unternehmensgröße und Struktur eine zielgerichtete Steuerung der Gesellschaft vornehmen zu können. Wir sehen jedoch auf Basis der Erläuterungen der Unternehmensführung und im Einklang mit der Einschätzung des Managements in der Planung, insbesondere vor dem Hintergrund des geplanten Geschäftswachstums Weiterentwicklungspotential.

## Finanzen

Das Finanzmanagement der SeniVita Sozial gGmbH ist branchentypisch ausgestaltet. Eine mittelfristige Finanzplanung, Bilanzplanung sowie eine Investitionsplanung wurden erstellt. Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Gesellschaft wie im letzten Jahr angekündigt Immobilieninvestitionen getätigt hat. Diese betragen rund 17.404 T€ und wurden i.H.v. 11.835 T€ durch Anleihemittel und 5.266 T€ durch Darlehen finanziert. Insgesamt hat die Sozial gGmbH von den ursprünglich mittelfristig geplanten 28.750 T€ an Gesamtinvestitionen somit einen Großteil bereits in 2011 umgesetzt. Laut pro forma Abschluss 2011 betragen die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten 5.620 T€.

Die Geschäftsführung der Sozial gGmbH weist in der mittelfristigen Finanzplanung für die Jahre 2012 5.800 T€ und 2013 750 T€ an Investitionen ins Immobilien-/Anlagevermögen aus. Aufgrund der Erläuterungen des Managements zu den Wachstumsbestrebungen erscheinen uns die angesetzten Werte als gering. So wurde der Bau eines Seniorenparks in Maisach-Gernlinden mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 7.000 T€ (davon 1.100 T€ bereits in 2011 angefallen) begonnen. Investitionen in Immobilien und die Ausstattung in Projekte in Maisach (7.500 T€) und Gefrees (250 T€) stehen noch aus. Letztere Seniorenwohnanlage soll für einen externen Investor gebaut werden und später durch die Sozial gGmbH betrieben werden. Die Finanzierung des Objekts ist nicht abgeschlossen, weshalb die Finanzierung ggf. auch durch die Sozial gGmbH vorzunehmen wäre. Ebenfalls in den Planungen nicht enthalten ist der mögliche Erwerb einer Hotelimmobilie für die Eröffnung einer zweiten Einrichtung für PWS-Behinderte, die nach aktuellen Schätzungen mit Investitionen von 1.000 T€ bis 1.500 T€ für Erwerb, Umbau sowie Einrichtung angesetzt wird. In Summe sind allein daraus in den nächsten Jahren Investitionsvolumina zwischen 15 Mio. € und 20 Mio. € zu erwarten.

Die Finanzierung der Projekte sollte sich zu einem Teil aus der Rückführung gewährter Darlehen (8.708 T€) an nahestehende Unternehmen und Personen darstellen lassen. Zudem plant die Geschäftsführung, auch aufgrund der zahlreichen Anfragen von Anlegern, weiteres Genussrechtskapital aufzunehmen. In den Planungen 2012 ist hierfür ein Betrag von 1.000 T€ vorgesehen. Wir halten eine höhere Zuführung von Genussrechtskapital 2012 für möglich/wahrscheinlich. Auch in den Folgejahren soll weiteres Genussrechtskapital aufgenommen werden. In 2011 wurden Genussrechte i.H.v. 2.358 T€ zugeführt. Das Genussrechtskapital ist nach unserer Auffassung eine sinnvolle Komponente der Gesamtfinanzierung des Unternehmens, zumal dieses aufgrund seiner Ausgestaltung analytisch dem wirtschaftlichen Eigenkapital zugeordnet werden kann. Neben dem Cashflow aus operativem Geschäft ist die weitere Kapitalaufnahme über Bankkredite (als Beimischung zum Finanzierungsmix) wahrscheinlich. Insofern bleibt neben der tatsächlichen Rückführung der durch die Sozial gGmbH gewährten Darlehen auch der tatsächliche Realisierungsfahrplan der Investitionen

und somit auch die entsprechende Finanzierung und die sich daraus ableitende strukturelle Entwicklung der Bilanz der Gesellschaft abzuwarten.

Die aktuelle Finanzsituation der Gesellschaft sehen wir nunmehr als befriedigend an. Das Unternehmen führt seine Geschäftskonten bei Kreditinstituten bisher weiterhin im Haben. Kontokorrentlinien hat sich das Unternehmen bisher nicht einräumen lassen. Zum 29.02.2012 betrug der Kontostand 864T€. Hinzu kommen Wertpapiere i.H.v. 1.000 T€. Die Liquiditätsplanung sieht im Forecast einen Kontostand zum 31.03.2012 von rund 9.000 T€ vor. Auch wir gehen im Rahmen der Gesamtbetrachtung von einer weiterhin befriedigenden bis guten Finanzlage der Gesellschaft aus, sofern die gewährten Darlehen an Nahestehende in 2012 wie geplant durch diese zurückgeführt werden.

Positiv werten wir in diesem Zusammenhang, dass die Sozial gGmbH in 2011 mit der erfolgreichen Platzierung einer Inhaberteilschuldverschreibung (Volumen 15 Mio. €) über das Mittelstandssegment der Börse Frankfurt, der Zuführung weiteren Genussrechtskapitals (2.358 T€) und den gewährten Bankkrediten ihre Fähigkeit zur Generierung von Finanzmitteln/-fazilitäten grundsätzlich nachgewiesen hat und die operative Geschäftsentwicklung bislang ebenfalls zufriedenstellend ist.

Generell bietet die uns vorgelegte Planung einen angemessenen Spielraum für Planabweichungen. Allerdings sind einzelne Komponenten wie die (von Immobilienverkäufen abhängigen) Finanzmittelrückflüsse von nahestehenden noch mit Restrisiken verbunden.

Leasing bzw. Mietkauf (384,5 T€) wird im Unternehmen ebenfalls zur Finanzierung genutzt. Weitere Finanzierungsalternativen kommen im Unternehmen bisher nicht zum Einsatz.

Nachrichtlich berichten wir, dass der geschäftsführende Gesellschafter langfristig plant, den Marktwert der Marke „SeniVita“ zu entwickeln, um für den Bedarfsfall eine weitere Finanzierungsoption mittels Sale-and-Lease-Back zu schaffen. Durch Externe wird der Markenwert in einer Überschlagsbewertung aktuell zwischen 2,1 bis 3,4 Mio. € eingeschätzt.

## Risiken

Ein Risikomanagement ist im Unternehmen nicht als eigenständiger Managementansatz etabliert. Den Unternehmensrisiken wird durch eine umsichtige Unternehmensführung sowie die gelegentliche Beauftragung von Beratern und die Beschäftigung eines Juristen Rechnung getragen. Durch den zielgerichteten Ausbau des Controllings mit der Einführung einer Standardsoftware wurde auch das Risikomanagement unterstützt und weiter ausgebaut.

Wesentliche Risiken sind soweit ersichtlich durch Versicherungen (inkl. Betriebsunterbrechungsversicherungen) abgedeckt.

Eventual-/Haftungsrechtliche Risiken im Sinne des § 251 HGB bestehen angabegemäß nicht.

Den wesentlichen Teil der Risiken aus der Errichtung der neuen Einrichtungen trägt während der Bauphase die zur Gesamtgruppe gehörende SeniVita Bau GmbH. Die Gesellschaft weist ein leicht positives Ergebnis 2011 aus. Finanzielle Risiken ergeben sich primär aus der Gewährung von Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen. Zwar wurden uns seitens der Sozial gGmbH Hinweise vorgelegt, dass die Rückführung der Mittel über Immobilienverkäufe von den Darlehensnehmern wahrscheinlich erscheinen lässt, belastbare Nachweise zum Erfolg der Immobilienverkäufe liegen allerdings nicht vor.

Operativ ist neben der denkbaren Aberkennung der Gemeinnützigkeit auch ein Qualitätsverlust als Risiko zu betrachten. Allerdings lassen die Überprüfungen und Noten des medizinischen Dienstes der Krankenkassen (MDK) keine Rückschlüsse auf negative Entwicklungen des operativen Kerngeschäftes erkennen. Die Einrichtungen verfügen über bisher gute bis sehr gute Prüfungsnoten, wobei in einzelnen Untersuchungsfeldern Verbesserungsbedarf festzustellen ist. Insgesamt erscheint der hohe Qualitätsanspruch der Gesellschaft jedoch stabil und nachhaltig.

Die Gesellschaft führt Rechtstreitigkeiten in vernachlässigbarem Umfang.

**Aktuelle wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick**

Die Geschäftsentwicklung ist aufgrund der Verschmelzung der SeniVita Sozial gGmbH mit ihren bisherigen vier Pflegeeinrichtungen mit sieben weiteren Pflegebetrieben der Muttergesellschaft zum 30.12.2011 lediglich anhand von eigens erstellten pro forma Jahresabschlüssen sinnvoll darstellbar und mit den Werten des letzten Ratings nicht vergleichbar. Auf diese pro forma Werte wurde nach Rücksprache mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Jahresabschlussanalyse abgestellt.

Danach konnte die SeniVita Sozial gGmbH mit ihren nunmehr elf Einrichtungen in ihrer **Geschäftsentwicklung 2011** (Umsatz-)Erlöse i.H.v. 24.202,0 T€ (Vj. 23.176,4 T€) und ein EBIT von 750,1 T€ (Vj. 1.352,7 T€) generieren. Das EBT, das aufgrund der Gemeinnützigkeit auch dem Jahresüberschuss (EAT) entspricht, weist wegen des negativen Finanzergebnisses (-241,0 T€) und des positiven außerordentlichen Ergebnisses (662,5 T€) einen Wert von 1.171,6 T€ aus (Vj. 1.744,2 T €), was einer (vereinfachten) Umsatzrentabilität (ROS) von rund 4,8% entspricht (Vj. 7,5%). Bereinigt um das außerordentliche Ergebnis ergibt sich somit ein EAT von lediglich 509,1 T€. Allerdings ist dieses Ergebnis im Gegenzug analytisch um einmalige sonstige betriebliche Aufwendungen zu bereinigen, die sich aus der Kapitalaufnahme (Anleihe und Genussrechte) ergeben und die anhand der uns vorliegenden Daten mit rund 1.000 T€ anzusetzen sind. Demnach beträgt das bereinigte analytische Ergebnis 2011 rund 1.500 T€.

Im Rahmen der Durchsicht der Einzelabschlüsse der Pflegeeinrichtungen zeigt sich, dass diese zumeist profitabel arbeiten. Auch die noch im letzten Jahr defizitäre Behinderteneinrichtung in Marktredwitz weist 2011 eine zufriedenstellende Ergebnislage aus. Eine Ausnahme bildet die Altenpflegeeinrichtung St. Elisabeth in Pottenstein (EAT -186,15 T€). Diese Einrichtung konnte trotz der geringen Bettenkapazität bisher nicht im gewünschten Umfang ausgelastet werden. Zusammenfassend kann trotzdem von einer guten Ergebnislage für die Betriebe insgesamt gesprochen werden.

Der bisher zufriedenstellende Geschäftsgang wird auch durch die Auslastungsquoten bestätigt. Die elf Betriebseinrichtungen der Sozial gGmbH wiesen per Ende März 2012 insgesamt eine Auslastungsquote von 93,6% aus. Dies ist zwar im Vorjahresvergleich eine leicht rückläufige Quote, sie ist nach unseren Erfahrungen im Branchenvergleich jedoch weiterhin deutlich überdurchschnittlich hoch. Weitere **Geschäftszahlen zum 1. Quartal 2012** lagen bisher nicht vor. Der operative Betrieb lässt aufgrund der Ergebniszahlen 2011 und der aktuellen Auslastungsquoten auf einen soliden operativen Geschäftsgang der bestehenden Betriebe schließen. Dies spricht weiterhin für die strategische Ausrichtung, Qualität und spezifischen Marktbedingungen der SeniVita Gruppe. Insofern erachten wir die Entwicklung des Kerngeschäftsfelds der Sozial gGmbH als zufriedenstellend.

Kurz-, mittel- und langfristig werden weitere Pflegebetriebe in die Sozial gGmbH eingegliedert werden. So hat die Gesellschaft seit dem letzten Rating wie angekündigt eine Immobilie für den neuen Pflegebetrieb St. Florian in Hummeltal weitgehend errichtet, welcher Anfang Mai 2012 den Betrieb erstmals aufnehmen wird. Zudem ist der Bau einer weiteren Pflegeheimimmobilie in Gefrees für eine Unternehmerfamilie als Investor geplant, in der von der Sozial gGmbH ein Pflegeheim betrieben werden soll. Pflegeimmobilien werden auch in Maisach-Gernlinden und Maisach-Ort errichtet. Die Eröffnung einer weiteren Pflegeeinrichtung für PWS-Behinderte ist mittelfristig ebenfalls vorgesehen. Die Geschäftsführung befindet sich aktuell in Verhandlungen hinsichtlich des Erwerbs einer gebrauchten Hotelimmobilie mit 65 Betten in geeigneter Lage. Insofern ist aus diesen Sachverhalten erhebliches Wachstumspotenzial zu erwarten, aber auch mit anfänglichen Anlaufverlusten zu rechnen. Strategisch erachten wir die expansiven Wachstumsbestrebungen als plausibel, sofern sie weiterhin mit der notwendigen Sorgfalt in einer angemessenen Gesamtprojektplanung (auch hinsichtlich der finanziellen Aspekte) vorbereitet und begleitet werden. Das forcierte Wachstum beinhaltet deshalb auch zunehmend Risiken, zumal einerseits im Rahmen der letzten Immobilienzukaufe von Dritten und einer Besitz-GbR der Gesellschafter der Sozial gGmbH auch Bankdarlehen aufgenommen bzw. übernommen wurden und die Sozial gGmbH andererseits auch Unternehmen der Gesamtgruppe und Gesellschafter GbR's erhebliche Darlehen gewährt hat. Die Jahresabschlüsse 2010 und 2011 der SeniVita OHG (Konzern) wurden nicht vorgelegt. Die DATEV-BWA der SeniVita OHG zum 31.12.2011 weist für diese, bei Umsätzen i.H.v. 2.591 T€, ein vorläufiges EAT i.H.v. 773,3 T€ aus.



Die **mittelfristigen Planungen** der Sozial gGmbH sind anhand ausgewählter Kennzahlen in der folgenden Tabelle dargestellt:

SeniVita Sozial gGmbH				
in T€	2010 Ist Pro forma	2011 Ist Pro forma	2012 Plan	2013 Plan
Umsatz	23.176,4	24.202,0	27.027,7	32.047,8
EBIT <sup>3</sup>	1.352,7	750,1	3.014,7	4.368,4
EAT	1.744,2	1.171,6	2.042,0	2.852,8
ROS	7,5%	4,8%	7,6%	8,9%

Die Tabelle verdeutlicht, dass die Geschäftsentwicklung in den kommenden Jahren weiterhin eine expansive und insgesamt sehr profitable Entwicklung vollziehen soll. Aufgrund der Neueröffnung des Betriebes St. Florian in Hummeltal und der Erweiterungen des Standortes St. Benedikt in Marktredwitz sehen wir die Umsatzentwicklung 2012 als annähernd erreichbar an. Ob sich das dargestellte Geschäftswachstum 2013 auch in die geplanten Ergebnissteigerungen überführen lässt, bleibt vor dem Hintergrund bereits hoher Kapazitätsauslastungen in bestehenden Einrichtungen und möglichen Anlaufverlusten neuer Betriebe sowie der geplanten weiteren Zuführung von verzinslichem Kapital in 2012 (Genussrechte) abzuwarten.

Die Unternehmensplanung vermittelt vor diesen Hintergründen insgesamt eine plausible Umsatz- aber eine ambitionierte Ergebnisentwicklung. Bei dieser Einschätzung gehen wir erfahrungsgemäß von zuerst verhaltenen Ergebnislagen der neu eröffneten Betriebseinrichtungen aus. Dies begründet sich durch zumeist anfänglich unterdurchschnittliche und erst sukzessive steigende Belegungsquoten. Die Geschäftsführung plant weiterhin neu zu errichtende Immobilien zum Teil als Einrichtungen des betreuten Wohnens zu betreiben, die unter den derzeitigen Rahmenbedingungen des Marktes insgesamt höhere Erlöse und Rentabilitäten im Vergleich zum klassischen Pflegebetrieb aufweisen sollten. Dies betrachtend, erscheinen die Umsatzplanungen (bei zügigem Kundenzustrom) erreichbar.

Die uns vom Management erläuterten Kostenvorteile bei einem Immobilienbesitz im Vergleich zur Miete sind inkl. der Anleihezinsen (zu deren Finanzierung) und den Platzierungskosten vorerst vernachlässigbar. Zu beobachten bleiben hingegen die in diesem Zusammenhang getätigten Darlehensaufnahmen und -gewährungen der hier beurteilten Sozial gGmbH.

Die **Finanzsituation** sehen wir vorerst weiterhin als stabil an. Laut dem uns vorliegenden Bankenspiegel per 29.02.2012 weist die Gesellschaft Bankguthaben i.H.v. 864 T€ sowie Wertpapiere i.H.v. 1.000 T€ aus. Kontokorrentlinien sind weiter nicht existent bzw. wurden angabegemäß nicht beantragt. Allerdings hat sich die Gesamtsituation im Vergleich zum letzten Rating verändert. Zum einen hat die Sozial gGmbH im vergangenen Jahr, wie angekündigt/erwartet, eine Anleihe i.H.v. 15.000 T€ platziert und diese wie angezeigt zum Großteil in Pflegeimmobilien investiert, zum anderen hat sie in diesem Zusammenhang (jedoch) auch zusätzlich Bankkredite aufgenommen oder von Dritten übernommen. Dies diente nach Angabe des Geschäftsführers primär der Vermeidung von Vorfälligkeitszinsen. Die SeniVita Sozial gGmbH wies zum letzten Rating keine Bankverbindlichkeiten auf und nur relativ geringe andere Verbindlichkeiten aus. Bankverbindlichkeiten waren auch in den damaligen Planwerten 2011 ff nicht vorgesehen. Entgegen den Planwerten wurden auch die Forderungen ggü. nahestehenden Unternehmen und Personen in 2011 deutlich erhöht. Sie betragen laut pro forma Jahresabschluss zum 31.12.2011 8.708 T€. Davon waren rund 5,4 Mio. € an Darlehen an die Immobilien-GbR<sup>4</sup> ausgereicht. Dies diente nach Angabe des Managements größtenteils der Auslösung von Bankdarlehen, um die Immobilien verkaufen zu können, so dass daraus wiederum eine Rückführung der Mittel an die Sozial gGmbH erfolgen soll. Der Rest wurde Gruppenunternehmen zur Verfügung gestellt. Insbesondere die Ausreichung der Darlehen außerhalb der Gruppe bleibt im Rahmen der Bonitätsbeurteilung zu beobachten. Dieser Sachverhalt hat einen dämpfenden Einfluss auf die Bonitätsbeurteilung, da die Rückführung der ausgereichten Darlehen vom Abverkauf bestimmter Immobilien/Wohneinheiten an Dritte abhängt und die Sozial gGmbH eine Finanzierungsfunktion für die Gesamtgruppe und Dritte mit mitunter anderer Bonität übernimmt. Die Bilanz- und Liquiditätsplanung geht von einer

<sup>3</sup> EBIT ist hier definiert als Ergebnis vor Finanzergebnis und außerordentlichem Ergebnis.

<sup>4</sup> Davon 2,2 Mio. € an WKV Baiersdorf GbR, 2,15 Mio. € an WKV Hirschfeld GbR, 575 T€ an WKV Eltmann GbR und 490 T€ an WKV Gräfenberg GbR.

vollständigen Rückführung aus. Hierzu sollen unter Beteiligung lokaler Banken (Volksbank und Sparkasse) die Immobilien St. Mauritius in Hirschaid Sassanfahrt und das Seniorenhaus St. Martin in Baiersdorf veräußert werden, wobei die Immobilien weiterhin im Rahmen von Mietverträgen durch die Sozial gGmbH betrieblich genutzt werden. Die Geschäftsführung geht dabei von Netto-Verkaufserlösen von insgesamt 15.491 T€ aus. Zwar sehen wir gute Chancen, dass ein Verkauf der Immobilien im laufenden Jahr zu einem großen Teil erfolgen kann, Unsicherheiten in zeitlicher Hinsicht und die vollständige Rückführung der Mittel in diesem Jahr betreffend verbleiben jedoch. Die ausgereichten Finanzmittel an Nahestehende werden immerhin mit 8% verzinst. Für nicht zurückgeführte Mittel sollen ggf. die Immobilien der GbR-Gesellschafter als Sicherheiten der Sozial gGmbH bereitgestellt werden. Diese Prämissen sind Gegenstand der vorliegenden Ratingeinschätzung. Eine abweichende Vorgehensweise im Laufe des Jahres kann zu einer unterjährigen Ratinganpassung führen. Die Geschäftsleitung achtet bei der Ausreichung der Darlehen angabegemäß darauf, dass diese den Status der Gemeinnützigkeit nicht gefährden.

Die bilanzanalytische Eigenkapitalquote ist zum 31.12.2011 erwartungsgemäß durch die Anleiheemission und darüber hinaus durch die Kreditaufnahme gesunken und beträgt bilanzanalytisch 32,9%. Darin ist Genussrechtskapital i.H.v. 3.522 T€ eigenkapitalerhöhend enthalten. Aufgrund der vielen Anfragen plant die Geschäftsführung in 2012 zwischen 1 und 4 Mio. € an Genussrechten auszugeben. Die Quote des Eigenkapitals ist trotz des Rückgangs damit weiterhin zufriedenstellend. Durch die zusätzliche Aufnahme von mittel- und kurzfristigem Fremdkapital haben sich gewisse Kennzahlen in 2011 jedoch schlechter als von uns erwartet entwickelt.

## Disclaimer

Maßgeblich für die Durchführung eines Ratings ist der auf der Internetseite der Creditreform Rating AG veröffentlichte „Verhaltenskodex der Creditreform Rating AG“. Die Creditreform Rating AG erarbeitet danach systematisch und mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihre unabhängige und objektive Meinung über die Zukunftsfähigkeit, die Risiken und die Chancen des beurteilten Unternehmens zum Stichtag, an dem das Rating erteilt wird.

Künftige Ereignisse sind ungewiss, ihre Vorhersage beruht notwendigerweise auf Einschätzungen. Das Rating ist somit keine Tatsachenbehauptung, sondern eine Meinungsäußerung. Die Creditreform Rating AG haftet daher nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf ein von ihr erstelltes Rating gestützt werden. Diese Ratings sind auch keine Empfehlungen für Investoren, Käufer oder Verkäufer. Sie sollen von Marktteilnehmern (Unternehmen, Banken, Investoren etc.) nur als ein Faktor im Rahmen von Unternehmens- oder Anlageentscheidungen betrachtet werden. Sie können Eigenuntersuchungen und Bewertungen nicht ersetzen.

Wir unterstellen, dass die uns vom Mandanten zur Verfügung gestellten Dokumente und Informationen vollständig sind sowie deren Inhalt korrekt ist und dass vorgelegte Kopien unverändert und gänzlich den Inhalt der Originale wiedergeben. Die Creditreform Rating AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verarbeiteten Informationen.

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die gewerbsmäßige Verwertung, ohne eine schriftliche Zustimmung der Creditreform Rating AG, ist unzulässig. Der Bericht darf nur in Gänze veröffentlicht werden um die Gesamtaussage der Inhalte nicht zu verfälschen. Auszüge dürfen nur mit Zustimmung der Creditreform Rating AG verwandt werden. Eine Veröffentlichung des Ratings ohne Kenntnis der Creditreform Rating AG ist nicht statthaft. Ausschließlich Ratings, die auf der Internetseite der Creditreform Rating AG veröffentlicht sind, sind als aktuell anzusehen.

Creditreform Rating AG

## Kontaktdaten

Creditreform Rating AG  
 Hellersbergstraße 11  
 D-41460 Neuss

Telefon +49 (0) 2131 / 109-626  
 Telefax +49 (0) 2131 / 109-627  
 E-Mail [info@creditreform-rating.de](mailto:info@creditreform-rating.de)  
[www.creditreform-rating.de](http://www.creditreform-rating.de)

Vorstand: Dr. Michael Munsch  
 Aufsichtsratsvorsitzender: Prof. Dr. Helmut Rödl  
 HR Neuss B 10522

SeniVita Sozial gGmbH  
 c/o SeniVita Verwaltung AG  
 Parsifalstraße 31  
 D- 95445 Bayreuth

Telefon +49 (0)921-507087-40  
 Telefax +49 (0)921-507087-44

E-Mail [info@senivita.de](mailto:info@senivita.de)  
[www.senivita.de](http://www.senivita.de)

Geschäftsführung:  
 Dr. Dr. Horst Wiesent  
 HRB 5045 Amtsgericht Bayreuth