

Creditreform Rating Summary zum Unternehmensrating

Informationstableau

| | | | |
|-----------------------|--|--|------------------------------|
| SeniVita Sozial gGmbH | | Rating: BBB | PD 1-jährig: 0,30% |
| | | Erstellt am: | 26.04.2013 |
| Creditreform ID: | 8070264773 | Gültig bis max.: | 25.04.2014 |
| Geschäftsführung: | Dr. Dr. Horst Wiesent (geschäftsführender Gesellschafter) | Mitarbeiter: (Durchschnitt 2012) | 860 |
| | | Umsatz 2012: | 26.209 T€ |
| (Haupt-)Branche: | Betrieb von Alten- und Pflegeheimen und von 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 823 Plätzen in 12 Einrichtungen ist das Unternehmen einer der führenden privaten Anbieter von Alten- und Behindertenbetreuung in Bayern. Die SeniVita Sozial gGmbH erzielte im Geschäftsjahr 2012 mit durchschnittlich 860 Vollkräften (Umsatz-)Erlöse in Höhe von 26.209 T€ (Vj. 24.202 T€) und generierte einen Jahresüberschuss i.H.v. 1.181,4 T€ (Vj. 1.171,6 T€).

| Basis: Jahresabschluss 2012 (HGB) | Strukturkennzahlen | |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|
| | 2012 | 2011 |
| Bilanzsumme | 46.864,08 | 34.921,6 T€ |
| Eigenkapitalquote | 30,56% | 32,9% |
| Umsatz | 26.209,2 T€ | 24.202,0 T€ |
| EBIT | 1.764,52 T€ | 750,1 T€ |
| EAT | 1.181,4 T€ | 1.171,6 T€ |
| Gesamtkapitalrendite | 6,21% | 6,06% |
| Umsatzrendite | 0,14% | -0,80% |
| Cashflow zur Gesamtleistung | 6,52% | 3,74% |

Aufgrund der Gemeinnützigkeit entspricht das EBT dem EAT. Gleichzeitig ist die Entnahme des EAT 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.

Mit dem vorliegenden Rating wird der Sozial gGmbH eine stark befriedigende Bonität attestiert, die im Vergleich zur Gesamtwirtschaft und zur Branche einer überdurchschnittlichen Beurteilung entspricht. Das Downgrade um einen Notch ergibt sich aus dem Umstand, dass die SeniVita Sozial gGmbH eine zwar plausible und langfristig erfolversprechende Strategieänderung in der 2. Jahreshälfte 2012 vorgenommen hat, die jedoch kurzfristig nach unserer Meinung, aufgrund der im Vergleich zum Umsatzwachstum überproportionalen Kapitalintensität, der Erhöhung der verzinslichen Finanzierung, einer temporären Ergebnisverschlechterung in Summe zu einer verringerten Bonitätseinschätzung führt. Zudem ist im Zusammenhang mit der Strategieänderung die Unterschreitung der zum letzten Rating abgegebenen Planung für 2012 anzumerken (Plan EAT: 2.024 TEUR). Trotzdem sehen wir das Unternehmen insgesamt als solide aufgestellt und finanziert an.

Zinsänderungs- und Anschlussfinanzierungsrisiken könnten sich in Zukunft ergeben.

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, dessen Ursprung auf das Jahr 1998 zurückgeht.

Durch die in den Geschäftsjahren 2010 und 2011 vorgenommenen Verschmelzungen waren folgende elf Einrichtungen auf die SeniVita gGmbH verschmolzen:

- 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))
- 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)

Im Mai 2012 wurde die neugebaute Einrichtung St. Florian in Hummeltal in Betrieb genommen. Damit sind weitere 75 Pflegeplätze im Bereich stationäre Pflege und betreutes Wohnen nach dem Konzept „Altenpflege 5.0“ hinzugekommen. Weitere Einrichtungen sowohl im Bereich Altenpflege als auch im Bereich Behindertenpflege werden kurzfristig in Betrieb genommen werden. Zudem bestehen 4 Minderheitsbeteiligungen an weiteren Unternehmen, darunter zwei Pflegeeinrichtungen.

Die SeniVita OHG Gruppe, der auch die SeniVita Sozial gGmbH angehört, 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. Zudem werden weitere Geschäftsfelder (meist für gruppeninterne Zwecke) in gewerblichen Unternehmen betrieben. Hierzu gehören sekundäre Leistungsbereiche (Dienstleistungen) wie Verwaltung, Sanitätshaus, Beratung, Facilitymanagement, Qualitätsmanagement, EDV, Wäscherei und das Bauträgergeschäft (primär für die eigene Gruppe). Das Bauträgergeschäft wird zukünftig nicht mehr forciert. Die Gesellschaft plant hierbei eine Kooperation mit einem renommierten Bauunternehmen einzugehen. Es besteht Gesellschafteridentität (Herren Dr. Wiesent, Kummert, Vetterl) zwischen der OHG und acht Immobilien-Besitzgesellschaften (GbRs). Es bestehen leistungswirtschaftliche (Mietverträge) und finanzielle (Darlehen) Verbindungen zwischen einzelnen Besitzgesellschaften und der SeniVita Gruppe bzw. innerhalb der SeniVita Gruppe.

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.

Für die Betriebe des betreuten Wohnens greift SeniVita auf ambulante Pflegekräfte des Kooperationspartners ACASA OHG (ambulanter Pflegedienst) zu. Zudem werden in der Gesamtgruppe fünf 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. Das Management hat in den letzten Jahren wirksame Maßnahme der Strukturverbesserung (wie die Einführung einer speziellen Software für Pflegebetriebe) eingeleitet und umgesetzt. Auf Basis der bestehenden Aufbau- und Ablaufstrukturen sehen wir den Konzern, in den die Sozial gGmbH strukturell und organisatorisch eingebunden ist, konzeptionell angemessen.

sen aufgestellt, um die künftigen Aufgaben erfolgreich zu gestalten.

Produkte

Die Kernprodukte der SeniVita Sozial gGmbH sind

- stationäre Senioren-, Behinderten- und Kinderkranken-Pflege,
- betreutes Wohnen (sog. „Altenpflege 5.0“) 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. Das Angebot für PWS-Betroffene wird kurzfristig in Folge des Erwerbs einer Hotelimmobilie ausgeweitet (siehe vorangehender Ratingbericht). Die Markteintrittsbarrieren werden dort vergleichsweise hoch eingeschätzt.

Die Produktbereiche unterliegen keinem nennenswerten Lebenszyklus und sind insbesondere kurz- bis mittelfristig als konjunkturresistent 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. Da die SeniVita Gruppe vorsieht, die Leistungserbringung im Rahmen des betreuten Wohnens nahezu vollständig entlang der Wertschöpfungskette selbst zu durchzuführen, besteht hier das theoretische Risiko, dass derartige Konzepte bei einer Veränderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht zugelassen oder zu den stationären Altenpflegeeinrichtungen im klassischen Sinne gezählt werden. Die Vorteile, die sich für die Sozial gGmbH aus dem Konzept „Betreutes Wohnen“ ergeben, wären dann nicht vollständig realisierbar. So ist die Betreuung solcher Konzepte in einigen Bundesländern nicht möglich. Für das Bundesland Bayern trifft dies bisher jedoch nicht zu¹. Veränderungen mit negativer Auswirkung für die hier betrachtete Gesellschaft sind derzeit nicht absehbar.

Im Rahmen der Möglichkeiten wird auch Forschung in der Altenpflege betrieben und die Erkenntnisse werden in der Produktkonzeption berücksichtigt. Die aktuell zufriedenstellende wenn auch leicht rückläufige 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 12 Einrichtungen dieser Art, vorwiegend im nördlichen Bayern. Auf absehbare Zeit werden auch Einrichtungen im südbayerischen Raum eröffnet. Leistungen im Pflegemarkt bilden den Großteil und den Hauptzweck des Geschäftes ab, weshalb sich die nachfolgenden Berichtsinhalte aus Wesentlichkeitsaspekten auf den Pflegemarkt konzentrieren.

Der Gesundheitsmarkt (inkl. Pflegemarkt) als solches ist auf Grundlage des medizinischen Fortschritts, der steigenden Lebenserwartung der Bevölkerung und des demographischen Wandels als überproportional zur Gesamtwirtschaft langfristig wachsend 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 2011 zu rund 11,4% zum BIP² bei und ist damit zum zweiten mal in Folge leicht gesunken. 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

¹ Nach einem Beschluss des Bayerischen Landtags vom 03.07.2008 sind Einrichtungen des betreuten Wohnens nicht als stationäre Pflegebetriebe zu behandeln, wenn gewisse Voraussetzungen der Betreiber gewährleistet sind. Dazu gehört, dass die Bewohner die über die Grundleistungen hinausgehenden Pflegeleistungen (Zusatzleistungen) frei wählen können.

² Quelle: Gesundheitsberichterstattung des Bundes www.gbe-bund.de

mit der Finanzlage der Kostenträger) wesentliche zukünftige Unsicherheiten für die einzelnen Betriebe des Wirtschaftszweigs. Dem sich langfristig abzeichnenden Wachstum in der Branche stehen die langfristigen Beschränkungen der Finanzierbarkeit des Gesundheitssystems durch die öffentlichen Haushalte und Sozialversicherungsträger gegenüber. Auf Basis unserer Recherchen ist bis zum Jahr 2020 (je nach Quelle) mit einem Anstieg der Pflegebedürftigen von ca. 24% bis 25% auf dann 2,8 bis 2,9 Mio. Personen zu rechnen.

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 gewerblichen 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 und weitere rechtliche Anforderungen verringert, weshalb die Entwicklung derartiger Konzepte auch für den Personalmangel eine entlastende Wirkung entfalten kann. Dies eröffnet auch für die Sozial gGmbH Chancen, die sich zunehmend diesem Produktsegment zuwendet.

Der Markt für Pflegedienstleistungen ist 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. Durch die angebotenen Spezialkonzepte, für die es bundesweit nur wenige Mitbewerber gibt, ist in zwei Einrichtungen auch ein überregionaler Kundenzustrom zu verzeichnen.

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 und doch gemeinnütziges 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 im Initialrating bewusst als Strategie ausgegebene, bankenunabhängige Finanzstabilität im Rahmen der Autonomiestrategie besteht nun nicht mehr. Das Unternehmen nutzt im Rahmen seiner forcierten Wachstumsstrategie nunmehr vermehrt externe Kapitalquellen, zu denen auch im signifikanten Umfang Bankkredite gehören. Zwar halten wir den Finanzierungsmix vor dem Hintergrund der Strategie und dem momentanen Zinsniveau für nachvollziehbar. Jedoch sind in Bezug auf wichtige Financials mit Blick auf die Gegenwart und die Zukunft nunmehr andere Annahmen zu treffen. Die im Vergleich zum Erstrating veränderte Finanzierungsstrategie birgt mittel- bis langfristig Zins- und Anschlussfinanzierungsrisiken. Die Rückführung der Anleihemittel im Jahr 2016 kann danach nicht allein aus dem operativen Geschäft erfolgen. Dabei wird die Kapitalintensität laut den auf der Strategie basierenden Planung in den nächsten Jahren schneller als der Umsatz wachsen.

Das Unternehmen verfolgt die genannte 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. Das Unternehmen hat seit dem letzten Rating diese Strategie nochmals forciert und plant nun einzelne Einrichtungen der klassischen Pflege in Einrichtungen der sog. Pflege 5.0 (approx. betreutes Wohnen) umzuwandeln. Dabei geht das Unternehmen nach der Rentabilität der Einrichtungen vor, wobei weniger rentable Einrichtungen als erste eine Umwidmung erfahren. Zudem wurden seit dem letzten Rating weitere Grundstücke und Immobilien erworben. Insgesamt ergibt sich hieraus ein hoher Bedarf an Investitionskapital, dem das Unternehmen bislang mit der erfolgreichen Platzierung von Genussrechtskapital, Thesaurierung und Kreditaufnahme gerecht wird. Neben der Innenfinanzierung ist die mittelfristige Finanzstrategie somit auf definierte Maßnahmen der Außenfinanzierung, eine professionell-konstruktive Stakeholder-Kommunikation und eine Erhöhung des Bekanntheitsgrades und des Markenwertes ausgerichtet. Wobei dem Unternehmen dieses bislang gut gelingt.

Zusammenfassend betrachten wir die auch schriftlich gut formulierten strategischen Ziele und Planungen vor dem Hintergrund von allgemeinen Trend- und Marktentwicklungen als plausibel und erfolgversprechend. 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 und kann kurz- bis mittelfristig zu einer Verschlechterung der Ergebnislage führen. Dieses und die forcierte Aufnahme von verzinslichem Kapital sowie die sich daraus ergebenden Bonitätsrisiken dämpfen trotz der insgesamt und langfristig plausiblen Strategieänderung die Ratingeinschätzung.

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. Grundlegende betriebswirtschaftliche und operative Informationen und Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung werden relativ zeitnah bereitgestellt. Die Unternehmensgruppe verfügt über eine Softwarelösung zur Planung, Analyse und Steuerung sozialwirtschaftlicher Unternehmen. 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. Die vollständige Etablierung dieses Systems ist allerdings noch nicht abgeschlossen.

Auf Basis der quartalsweise erstellten BWA werden Soll-Ist-Analysen durchgeführt. Des Weiteren erstellt die Gesellschaft nun mit regelmäßigen Abständen (in der Regel quartalsweise) Zwischenabschlüsse. Der Halbjahresabschluss enthält außerdem kurze Erläuterungen zur Lage des Unternehmens und dessen Strategie sowie zu aktuellen Marktentwicklungen. Damit wurde eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr erreicht. Neben dem auf der Rechnungslegung basierenden Controlling, werden auch diverse einschlägige Auswertungen das operative Geschäft betreffend erstellt und analysiert. Bezogen auf die gesamte Unternehmensgruppe wird für Steuerungs Zwecke ab dem Geschäftsjahr 2011 ein simulierter konsolidierter Gruppenabschluss erstellt.

Das Unternehmen hat uns mittelfristige Planungen bis einschließlich des Jahres 2017 vorgelegt. Durch verstärkte Investitionen in neue Pflegeeinrichtungen sowie in die (teilweise) Umwandlung von bestehenden Einrichtungen nach dem neuen Konzept „Altenpflege 5.0“ ist in Zukunft eine starke Ausweitung der Bilanzsumme und eine Erhöhung der Kapitalintensität des Unternehmens zu erwarten. Dabei wird sich die Ertragslage nur sukzessive verbessern und sich in den ersten Jahren durch signifikante Anlaufverluste auszeichnen. Vor dem Hintergrund der Erweiterung der Finanzierungsfazilitäten werden sich die Zinsaufwendungen deutlich erhöhen und die Ertragslage des Unternehmens weiter belasten. In diesen Zusammenhang können sich auch die Bilanzkennzahlen verschlechtern. Wir gehen jedoch bei einem annähernd plangemäßen Geschäftsgang bei einer mittelfristigen Betrachtung von sich wieder sukzessive verbessernden Kennwerten aus.

Zusammenfassend sind das Rechnungswesen und Controlling der Gruppe hinreichend entwickelt, um eine zielgerichtete Steuerung der Gesellschaft vornehmen zu können. Insbesondere begrüßen wir die Verankerung des regelmäßigen Quartalsreportings in Unternehmenspraxis und dessen Veröffentlichung.

Finanzen

Im Zuge der Umsetzung der Wachstumsstrategie hat sich auch die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens gegenüber den Vorjahren geändert. Seit dem letzten Jahr hat die Gesellschaft wie angekündigt Immobilieninvestitionen getätigt. In diesem Zusammenhang ist die Position Grundstücke und Bauten in der

Bilanz deutlich von 13,7 Mio. EUR im Vorjahr auf 22,7 Mio. EUR zum 31.12.2012 gestiegen. Ebenso sind die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen von 3,3 Mio. EUR auf 8,7 Mio. EUR gestiegen. Der Großteil dieser Position (6,6 Mio. EUR) entfällt auf die Forderungen gegenüber der SeniVita Bau GmbH. Die Bilanzsumme ist zum 31.12.2012 von 34.940,4 TEUR auf 46.864,1 TEUR gewachsen. Das bereinigte Eigenkapital ist um 2.812,0 TEUR auf 14.321,84 TEUR angestiegen. Zum einen ist diese Entwicklung auf den im Jahr 2012 erwirtschafteten Jahresüberschuss von 1.181,4 TEUR zurückzuführen. Zum anderen konnte die Gesellschaft weiteres Genussrechtskapital, das zum 31.12.2012 in Höhe von 6.881,2 TEUR (Vj.: 3.522,0 TEUR) dem analytischen Eigenkapital zugerechnet wurde, einwerben. Weitere 1,6 Mio. EUR vom Genussrechtskapital werden zum Bilanzstichtag unter den mittelfristigen Verbindlichkeiten erfasst. Vor dem Hintergrund der relativ stark gestiegenen Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote trotz der absoluten Steigerung um rd. 2,4% verschlechtert und beträgt nun nur noch 30,56% (Initialrating 2010: 77%).

Die aktuelle Verschuldung der SeniVita gGmbH hat sich aufgrund des forcierten Wachstums deutlich erhöht. Die Gesellschaft konnte erfolgreich (zwar entgegen der ursprünglichen strategischen Planung) neue Finanzierungsquellen erschließen. So wurden neben der im Geschäftsjahr 2011 emittierten Anleihe, die unverändert mit 15 Mio. EUR valuiert, weitere Kredite aufgenommen. Der Saldo der Kreditverbindlichkeiten ist zum 31.03.2013 auf 12.840,8 TEUR (31.12.2011: rd. 5.600 TEUR) gestiegen. Die Kreditverbindlichkeiten sind im Zuge der Errichtung neuer Immobilien aufgestockt worden und stellen langfristige KfW-Darlehen mit vorteilhaften Konditionen dar. Als mittlerweile einer der wichtigsten Meilensteine der Finanzierung wurde das Genussrechtskapital weiter ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2012 und den ersten vier Monaten 2013 konnten weitere rd. 7 Mio. EUR eingeworben und die Finanzfazilität zum Anfang April 2013 auf rd. 10,7 Mio. EUR erhöht werden. Kontokorrentkredite waren nicht in Anspruch genommen bzw. sind nicht vereinbart. Die Gesellschaft wies zum 31.12.2012 mit 5,3 Mio. EUR einen relativ hohen Bestand an liquiden Mitteln (Vj.: 1,8 Mio. EUR) auf.

Das Finanzmanagement der SeniVita Sozial gGmbH ist branchentypisch ausgestaltet. Eine mittelfristige Finanzplanung, Bilanzplanung sowie eine Investitionsplanung wurden erstellt und uns vorgelegt. Im Zuge der Umsetzung der neuen Strategie und Einführung des Konzepts „Altenpflege 5.0“ plant die Gesellschaft in den nächsten Jahren neue Pflegeeinrichtungen nach diesem Modell zu bauen sowie die Mehrheit der bestehenden klassischen Altenheime (teilweise) umzuwandeln. So werden laut uns vorliegendem Investitionsplan allein im Jahr 2013 11,1 Mio. EUR an Investitionen vorgesehen. Im Rahmen des Ratingprozesses des Jahres 2012 wurden für 2013 rd. 750 TEUR an geplanten Investitionen angekündigt. Damit hat sich unsere Einschätzung vom letzten Jahr bezüglich des vor dem Hintergrund der ins Auge gefassten Wachstumsziele zu niedrig eingeplanten Investitionsvolumens bestätigt. Allerdings ist mit forcierter Einführung des Modells „Altenpflege 5.0“ eine grundlegende Veränderung der Strategie gegenüber dem Vorjahresstand festzustellen. Für die nächsten drei Jahre 2014-2016 sollen weitere ca. 30 Mio. EUR investiert werden. Diese Strategie geht mit einem erhöhten Bedarf an Finanzmitteln einher. Das Management plant allein in den Jahren 2013-2016 weitere 22 Mio. EUR an Genussrechtskapital aufzunehmen. Im gleichen Zeitraum sollen zinsgünstige Bankkredite i.H.v. 21 Mio. EUR aufgenommen werden. Diese Mittel sollen neben der Investitionsfinanzierung zur Rückführung der 2016 fälligen Anleihe dienen. Allerdings schätzen wir die Zinsänderungsrisiken als bedeutsam ein, insbesondere da sich die Zinserhöhungen als auch die allgemeinen Inflationsrisiken nicht im gleichen Maße im Umsatzwachstum widerspiegeln könnten.

Positiv werten wir insgesamt, dass die Sozial gGmbH mit der erfolgreichen Platzierung der Inhaberteilschuldverschreibung über das Mittelstandssegment der Börse Frankfurt, der Zuführung weiteren Genussrechtskapitals und den gewährten Bankkrediten ihre Fähigkeit zur Generierung von Finanzmitteln/-fazilitäten grundsätzlich nachgewiesen hat. Weitere Finanzierungsmöglichkeiten ergeben sich aus der sich abzeichnenden strategischen Kooperation (ein Letter of Intent zu einer Kooperation liegt uns vor) mit einem großen Bauunternehmen. Dadurch dürften auch Alternativen bei der Bauphasenfinanzierung entstehen sowie sich weitere Möglichkeiten in Form von Sale-and-Lease-Back-Geschäften ergeben. Dies bleibt abzuwarten.

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 nach Darstellung des Geschäftsführers in einer Überschlagsbewertung aktuell mit 5 Mio. EUR eingeschätzt.

Risiken

Derzeit wird in der Gesellschaft an der Entwicklung eines als eigenständiger Managementansatz etablierten Risikomanagementsystems gearbeitet. 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 wird das Risikomanagement unterstützt.

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

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

Bis dato hat die SeniVita Bau GmbH während der Bauphase den wesentlichen Teil der Risiken aus der Errichtung der neuen Pflegeeinrichtungen getragen. In Zukunft wird im Rahmen der Kooperation mit einem Bauunternehmen dieses als Generalunternehmen auftreten und diese Risiken übernehmen. Finanzielle Risiken ergeben sich primär aus der Gewährung von Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen. Die im Vorjahr in Höhe von rd. 5,4 Mio. EUR bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Immobilien-GbRs wurden Stand April 2013 in Höhe von ca. 4 Mio. EUR zurückgeführt. Daneben wurden aber weitere Kredite an andere Gruppengesellschaften ausgereicht und die Forderungen daraus sind dementsprechend gestiegen.

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. Insgesamt erscheint der hohe Qualitätsanspruch der Gesellschaft jedoch stabil und nachhaltig.

Die Gesellschaft führt Rechtstreitigkeiten in vernachlässigbarem Umfang. Bzgl. der weiteren Risikobereiche verweisen wir auf die vorangehenden Kapitel dieses Berichtes.

Aktuelle wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Im Dezember 2011 wurde durch die Geschäftsführung der SeniVita das im Zuge des Wachstums eingeleitete Programm mit dem Ziel, die komplexen Strukturen der Unternehmensgruppe zu entzerren, abgeschlossen. Dabei wurden insgesamt elf Pflegeeinrichtungen auf die SeniVita Sozial gGmbH verschmolzen und das Kerngeschäft Pflege somit in einer Gesellschaft zusammengeführt. Um eine Vergleichbarkeit mit den aktuellen Geschäftszahlen zu gewährleisten, wurden für das Vorjahr die mit dem Wirtschaftsprüfer der SeniVita Sozial abgestimmten pro forma Daten der Analyse zugrunde gelegt. Diese Daten basieren auf der Annahme, dass die Verschmelzung bereits Anfang des Wirtschaftsjahres abgeschlossen wurde, so dass die pro forma-GuV für 2011 die Wirtschaftszahlen aller Einrichtungen für das volle Jahr darstellt.

Im Mai 2012 wurde eine neue Pflegeeinrichtung für die stationäre Pflege sowie für die „Altenpflege 5.0“ (siehe weiter unten) in Hummeltal eröffnet. Damit betreibt die SeniVita Sozial gGmbH derzeit zehn Altenpflegeeinrichtungen sowie je eine Kinderkrankenpflege- und Behinderteneinrichtung.

Im Geschäftsjahr 2012 konnte die SeniVita Sozial gGmbH mit ihren nunmehr zwölf Einrichtungen ein Umsatzwachstum von 8,3% auf 26.209,2 TEUR (Vj. 24.202,0 TEUR, Plan: 27.027 TEUR³) erzielen. Das Betriebsergebnis (EBIT) ist von 750,1 TEUR im Vorjahr auf 1.764,5 TEUR gestiegen (Plan: 3.015 TEUR). Diese deutlich positive Entwicklung ggü. muss jedoch im Vorjahresvergleich relativiert werden. Im Vorjahr waren einmalige Kosten der Anleiheplatzierung in Höhe von 964 TEUR in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Das bereinigte analytische Betriebsergebnis im Geschäftsjahr 2011 betrug demnach 1.714 TEUR. Somit ist das Betriebsergebnis trotz der Umsatzsteigerung de facto weitgehend stabil geblieben, sodass sich die Ergebnisqualität leicht verschlechtert hat. Dabei haben die Anlaufkosten für das neu eröffnete Haus St. Florian in Hummeltal das EBIT im Geschäftsjahr 2012 belastet. Die ergebnisbelastenden Effekte entstehen vor allem durch die noch vor der Eröffnung der jeweiligen Einrichtung anfallenden Personalkosten, da die Pflegekräfte bis zwei Monate in bestehenden Betrieben eingearbeitet werden und die Belegung nur sukzessive gesteigert werden kann. Insofern sehen wir die Ergebnisentwicklung im Gesamtkontext als hinreichend an. Insgesamt sind die Personalkosten im Geschäftsjahr 2012 im Zuge der Eröffnung und Vorbereitung zur Eröffnung neuer Einrichtungen im Vergleich zum Vorjahr deutlich von 11.270

³ Die vergleichenden Planwerte stellen die berücksichtigten Werte des vorangehenden Ratings (Stand April 2012) dar.

TEUR auf 12.898 TEUR gestiegen. Des Weiteren sind im Zuge der Inbetriebnahme und der Bilanzierung neuer Immobilien die Abschreibungen um rd. 350 TEUR auf 747 TEUR angestiegen. Die Analyse der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zeigt eine sehr moderate Steigerung gegenüber den bereinigten Vorjahreszahlen um rd. 70 TEUR, was für eine gewisse Kostendisziplin und Realisation von Synergien spricht. Im Zuge der Anleiheemission sowie der weiteren Begebung der Genussrechte haben sich die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr signifikant von 943,3 TEUR auf 1.727,8 TEUR erhöht. Das Finanzergebnis betrug rd. -802 TEUR (Vj.: -241 TEUR). Das aufgrund der Gemeinnützigkeit dem Gewinn vor Steuern (EBT) gleiche Jahresergebnis (EAT) belief sich auf 1.181 TEUR (Vj. 1.171 TEUR) und war, durch außerordentliche Erträge in Höhe von 219 TEUR unterstützt (Vj.: 662,5 TEUR). Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das um außerordentliche und Einmaleffekte bereinigte EAT gegenüber dem Vorjahreswert um 500 TEUR zurückgegangen ist, wobei die Veränderung durch übliche Anlaufverluste und erhöhte Zinsaufwendungen im Rahmen der Wachstumsfinanzierung erklärt werden kann.

Die Entwicklung 2012 der Umsatz- und Ergebnislage weicht aufgrund der Strategieveränderung von der im letzten Rating berücksichtigten Planung deutlich ab. Dies hat eine dämpfende Wirkung auf die aktuelle Ratingeinschätzung. Auch die Planwerte 2013 und 2014 weisen nunmehr geringere Ergebnisse aus.

Im Rahmen der Durchsicht der betriebswirtschaftlichen Auswertungen der einzelnen Pflegeeinrichtungen zeigt sich, dass diese zumeist profitabel arbeiten. Auch die noch im letzten Jahr defizitäre Altenpflegeeinrichtung St. Elisabeth in Pottenstein weist 2012 eine zufriedenstellende Ergebnislage aus. Eine Ausnahme bildet die Altenpflegeeinrichtung St. Anna in Waischenfeld mit einem ausgeglichenen Betriebsergebnis von -1,9 TEUR. Des Weiteren wies aufgrund der anfänglichen Anlaufverluste die im Mai 2012 eröffnete Einrichtung St. Florian in Hummeltal wie oben erwähnt noch negative Ergebnisse aus (Auslastung im Durchschnitt 2012 46%, derzeit deutlich steigend). Zusammenfassend kann von einer guten Ergebnislage für die Betriebe insgesamt gesprochen werden.

Die Analyse der Auslastungsquoten (ohne Hummeltal) zeigt eine rückläufige Entwicklung gegenüber dem Vorjahr. Danach wiesen die restlichen elf Betriebseinrichtungen der SeniVita Sozial gGmbH im Jahresdurchschnitt 2012 eine Auslastungsquote von 91,4% (Vj.: 93,6%) auf. Trotzdem sind diese Werte bei der SeniVita im Branchenvergleich nach unseren Erfahrungen weiterhin noch überdurchschnittlich hoch. Nach der Auffassung der Geschäftsführung haben die rückläufigen Auslastungsquoten einen vorübergehenden Charakter und sind auf die momentane demografische Entwicklung zurückzuführen. Zudem wird ein leichter Anstieg des regionalen Wettbewerbs verzeichnet. Für die folgenden Jahre wird von einer wieder ansteigenden Anzahl der Pflegebedürftigen ausgegangen und mit einer Verbesserung der Auslastungsquoten gerechnet. Unsere bisherigen Betriebsbesuche vor Ort sprechen nach unserer Meinung für die grundsätzliche Marktfähigkeit aus Immobiliensicht.

Kurz-, mittel- und langfristig werden weitere Pflegebetriebe in die Sozial gGmbH eingegliedert werden. Im Juni 2013 wird plangemäß die neue Einrichtung St. Nikolaus in Gernlinden den Betrieb aufnehmen. Für den Herbst dieses Jahres ist die Eröffnung einer weiteren Pflegeeinrichtung für PWS-Behinderte (Prader-Willi-Syndrom) vorgesehen. Dafür wurde eine ehemalige Hotelimmobilie in Marktrodach in geeigneter Lage erworben. Im neuen Betrieb wird eine spezielle Betreuung für bis zu 60 PWS-Behinderte angeboten. Zudem wurde mit dem Bau einer weiteren Pflegeheimimmobilie in Gefrees für eine Unternehmerfamilie als Investor begonnen, in der von der Sozial gGmbH ein Pflegeheim betrieben werden soll. Besonders zukunftsträchtig ist aus Sicht der Geschäftsführung das in vier Betrieben bereits eingeführte Modell „Altenpflege 5.0“. Dieses Modell basiert auf drei wesentlichen Bausteinen, die miteinander kombiniert werden können: Wohnen, Pflege in der Wohnung (häusliche Pflege) und Tagespflege. Für die potenziellen Kunden bedeutet dieses Modell eine gute Lebensqualität auf Basis von relativer Unabhängigkeit sowie Selbstbestimmtheit und stellt einen Wettbewerbsvorteil für die SeniVita Gruppe dar. Im Wesentlichen aufgrund des geringeren Personaleinsatzes, einer anderen Vergütungssystematik sowie einer gewissen Flexibilität bei der Bestimmung der jeweils notwendigen Pflegeleistungen ist dieses Modell auch wirtschaftlich für das Unternehmen vorteilhaft. Bis zum Jahr 2017 sollen insgesamt zehn Pflegeeinrichtungen nach dem Modell „Altenpflege 5.0“ entstehen und vier bestehende Seniorenhäuser nach diesem Modell umgewandelt werden. Die Umwandlung nach dem neuen Modell wird in erster Linie in den Einrichtungen mit der niedrigsten Auslastungsquote für die klassische Pflege durchgeführt werden. Damit wird voraussichtlich eine deutliche Verbesserung der Rentabilität der jeweiligen Einrichtungen erreicht. Insofern ist aus diesen Sachverhalten weiteres Wachstumspo-

tenzial zu erwarten. Es ist aber auch mit anfänglichen Anlaufverlusten und einem weiteren Anstieg der Finanzverschuldung zu rechnen. Strategisch erachten wir die expansiven Wachstumsbestrebungen und die Strategieänderung langfristig als plausibel und nachvollziehbar, sofern sie weiterhin mit der notwendigen Sorgfalt in einer angemessenen Gesamtprojektplanung (auch hinsichtlich der finanziellen Aspekte) vorbereitet und begleitet werden. Risiken aus regulatorischen Veränderungen bleiben jedoch bestehen, können allerdings nur unbestimmt ins Rating einfließen. Das forcierte Wachstum beinhaltet deshalb auch zunehmend Risiken, zumal einerseits im Rahmen der letzten Immobilienzukäufe 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 und somit eine Finanzierungsfunktion für andere Betriebe und Externe übernimmt. Allerdings zu einer nach unserer Meinung adäquaten Verzinsung (ca. 8%). Durch Aufnahme weiterer Finanzmittel steigt somit das finanzielle Risiko in Form von zu leistendem Zins- bzw. Kapitaldienst an. Die mittelfristigen Planungen der SeniVita Sozial gGmbH sind anhand ausgewählter Kennzahlen in der folgenden Tabelle dargestellt:

| SeniVita Sozial gGmbH | | | | | |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| in TEUR | 2011 Ist Pro forma | 2012 Ist vorläufig | 2013 Plan | 2014 Plan | 2015 Plan |
| Umsatz | 24.202,04 | 26.209,16 | 29.361,43 | 34.286,25 | 34.637,02 |
| EBIT ⁴ | 750,10 | 1.764,52 | 1.775,12 | 3.707,34 | 5.416,93 |
| EAT | 1.171,60 | 1.181,40 | 435,21 | 1.499,71 | 2.898,22 |
| ROS | 4,8% | 4,5% | 1,5% | 4,4% | 8,4% |

Die Tabelle verdeutlicht die in den kommenden Jahren weiterhin expansive und insgesamt profitable Entwicklung. Dies obwohl für das Geschäftsjahr 2013 eine deutliche Verringerung des EAT erwartet wird. In der geplanten Entwicklung spiegeln sich die erwarteten Anlaufverluste durch die Eröffnung neuer Betriebe sowie die temporären Veränderungen in den Erlösstrukturen bei der Umwandlung der bestehenden Einrichtungen in das neue Modell „Altenpflege 5.0“ wider (Strategieanpassung).

Die Finanzierung der Unternehmensgruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verändert und weicht dabei erheblich von den uns im Erstrating dargelegten Planungen ab. Dies hat bedeutsame Auswirkungen auf wichtige Financials. Im Rahmen der neuen Strategie ist sie jedoch als nachvollziehbar zu bezeichnen. Laut dem uns vorliegenden Bankenspiegel per 28.02.2013 weist die Gesellschaft Bankguthaben i.H.v. 4.652 TEUR aus. Kontokorrentlinien sind weiter nicht existent bzw. wurden angabegemäß nicht beantragt. Dagegen ist der Betrag der in Anspruch genommenen langfristigen Bankdarlehen gegenüber dem Vorjahr deutlich von rd. 5.600 TEUR auf aktuell 12.840 TEUR gestiegen. Bei der Mehrheit dieser Darlehen handelt es sich um KfW-Darlehen mit günstigen Konditionen. Des Weiteren hat die Gesellschaft das eigenkapitalnahe Genussrechtskapital ausgebaut. Zum April 2013 waren insgesamt rd. 10,8 Mio. EUR Genussrechte eingeworben. Damit wurde eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr von rd. 7 Mio. EUR erreicht. Auch hier kann von insgesamt günstigen Konditionen gesprochen werden. Der Großteil des Genussrechtskapitals wurde wegen der vertraglichen Ausgestaltung durch uns dem analytischen Eigenkapital zugerechnet. Des Weiteren sind die Verbindlichkeiten aus der im Jahr 2011 emittierten Anleihe in Höhe von 15 Mio. EUR zu verzeichnen. Gleichzeitig sind die Forderungen gegenüber verbundenen und nahestehenden Unternehmen gestiegen. Zum 10.04.2013 waren insgesamt rd. 10,5 Mio. EUR an verbundene Unternehmen, davon 6,6 Mio. EUR an die SeniVita Bau GmbH ausgereicht. Weiterhin bestanden Forderungen gegenüber Gesellschafter-Immobilien-GbRs in Höhe von rd. 1,4 Mio. EUR (Vj.: 5,4 Mio. EUR). Zwar wurde ursprünglich geplant, durch Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungen in einzelnen Pflegebetrieben, die sich im Eigentum der GbRs befinden, diese Forderungen vollständig in 2012 zu begleichen, jedoch konnte dieses Vorhaben aufgrund der angabegemäß nicht vorhersehbaren Verzögerungen nicht vollständig realisiert werden. Trotzdem ist in diesem Zusammenhang mit der Rückführung von rd. 4 Mio. EUR aus Risikogesichtspunkten eine deutlich positive Entwicklung zu verzeichnen. Rd. 1,4 Mio. EUR wurden an die den Ehefrauen der SeniVita Gesellschafter gehörende ACASA-Unternehmensgruppe (ambulante Pflege) ausgereicht. Nach einer uns seitens des Wirtschaftsprüfers vorliegenden schriftlichen Stellungnahme, sind aus den gewährten Darlehen insgesamt keine Risiken in Bezug auf die Anerkennung als gemeinnütziges Unternehmen zu erwarten.

⁴ EBIT ist hier definiert als Ergebnis vor Finanzergebnis und außerordentlichem Ergebnis.

Bei der Finanzierung des ziemlich ambitionierten Wachstums geht die Geschäftsführung von einem weiteren Ausbau des Genussrechtsprogramms sowie von der weiteren Inanspruchnahme von günstigen langfristigen Baufinanzierungsdarlehen aus. Allerdings plant die Gruppe, eigene Tätigkeiten als Bauträger nicht mehr zu forcieren und sich auf den Pflegebetrieb zu konzentrieren. In diesem Zusammenhang zeichnet sich eine gegenseitig vorteilhafte Kooperation mit einem renommierten Bauunternehmen ab. Dieses Unternehmen soll als Generalunternehmer beim Bau von Pflegeeinrichtungen der Gruppe auftreten. Des Weiteren bieten sich in diesem Zusammenhang auch Möglichkeiten der Ergänzung der Finanzierungsquellen in Form von Sale-And-Lease-Back-Finanzierung durch dieses Unternehmen und in anderer Art und Weise.

Die dargelegten Planungen erscheinen uns vor dem Hintergrund des Standortausbaus und des Strategiewechsels im Best case erreichbar. Die damit verbundenen Finanz- und Umsetzungsrisiken sind, trotz der langfristig plausiblen Strategieänderung, jedoch signifikant. Insbesondere weisen die Planungen in den nächsten Jahren einen überproportionalen Anstieg der Bilanzsumme und somit der Kapitalintensität aus, weshalb die weitere Entwicklung aufmerksam zu beobachten bleibt. Letzteres hat einen dämpfenden Einfluss auf die Ratingeinschätzung wegen der zu erwartenden Veränderung der Financials. Für die zukünftige Kapitalaufnahme können zudem Zinsänderungsrisiken relevant werden.

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
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
www.senivita.de

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