

Creditreform Rating Summary zum Unternehmensrating

Informationstableau		Neuss 30.03.2011	
SeniVita Sozial gGmbH		Rating:	PD 1-jährig:
		A-	0,08%
		Erstellt am:	11.03.2011
Creditreform ID:	8070264773	Gültig bis max.:	10.03.2012
Geschäftsführung:	Dr. Dr. Horst Wiesent (geschäftsführender Gesellschafter)	Mitarbeiter:	300
		Umsatz:	7.703 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, die mit 11 Einrichtungen und rund 740 Plätzen einer der führenden privaten Anbieter von Alten- und Behindertenbetreuung in Bayern ist. In dem Teilkonzern Sozial gGmbH werden vier Einrichtungen mit insgesamt 202 Pflegeplätzen betrieben. Die SeniVita Sozial gGmbH erzielte im Geschäftsjahr 2010 mit rund 300 Mitarbeitern (Personen) (Umsatz-)Erlöse in Höhe von 7.703 T€ und generierte einen Jahresüberschuss i.H.v. 998 T€ (vorläufige pro forma Daten).

Jahresabschluss 2010 pro forma (HGB)	Strukturkennzahlen (Konzern)	
	2010	Vorjahr
Bilanzsumme	8.439,7 T€	--
Eigenkapitalquote	80,9%	--
Umsatz	7.702,8 T€	--
Jahresergebnis (nach Steuern)	998,7 T€	--
Gesamtkapitalrendite	12,4%	--
Umsatzrendite	8,2%	--
Cashflow zur Gesamtleistung	--	--
Es liegen aufgrund der erfolgten Neustrukturierungen / Verschmelzung keine vergleichbaren Daten für das Geschäftsjahr 2009 vor. Für das Geschäftsjahr 2009 liegt zudem lediglich ein Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 28.10. bis 31.12.2009 der Sozial gGmbH ohne die Betriebseinrichtungen vor. Aufgrund der begrenzten Vergleichbarkeit und Aussagekraft wird auf die Darstellung der Kennzahlen verzichtet.		

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

Strukturinformationen

Die SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth wurden im Oktober 2009 (Rumpfgeschäftsjahr) gegründet. 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:

- SeniTita **Seniorenhaus St. Stephanus** (85 Plätze, Altenpflege)
- SeniTita **Seniorenhaus St. Vitus** (70 Plätze, Altenpflege und junge Pflegebedürftige)
- SeniTita **Kinderarche St. Christophorus** (18 Plätze, Kinderkrankenpflege)
- SeniTita **Luisenhof St. Benedikt** (30 Plätze, Heilpädagogische Einrichtung für Betroffene des Prader-Willi-Syndroms (PWS-Behinderte)).

Die Sozial gGmbH ist eine 100%-Tochter der SeniTita OHG, Bayreuth (Gründung 2001) und somit Teil des SeniTita Konzerns, dessen Ursprung auf das Jahr 1999 zurück geht.

Die Gruppe ist einer der führenden Anbieter für Leistungen der Alten- und Behindertenpflege sowie ein privater Betreiber von Bildungsstätten (5 Schulbetriebe) in Nord-Bayern. Es werden weitere gewerblichen Unternehmen, in denen die sekundären Leistungsbereiche abgebildet sind, betrieben. Zudem bestehen 4 Minderheitsbeteiligungen an weiteren Unternehmen, darunter zwei Pflegeeinrichtungen.

Es besteht Gesellschafteridentität (Herren Dr. Wiesent, Kummert, Vetterl) zwischen der OHG und der ebenfalls im Gruppenstrukturdiagramm dargestellten Besitzgesellschaften. Es bestehen leistungswirtschaftliche (Mietverträge) und finanzielle (Darlehen) Verbindungen zwischen den Besitzgesellschaften und der SeniTita Gruppe. Der Immobilienbestand der Besitzgesellschaften soll mittel- bis langfristig von der SeniTita gGmbH erworben werden. Die Struktur der Gesamtgruppe ist durch eine hohe Komplexität geprägt. Die Geschäftsführung plant, diese in den kommenden Jahren deutlich zu konsolidieren und so die Komplexität zu reduzieren. Im Rahmen der angestrebten Wachstumsstrategie der Sozial gGmbH sollen neben der Verschmelzung der Sozial gGmbH mit weiteren bestehenden, gemeinnützigen Einrichtungen der Gruppe auch weitere Standorte neu eröffnet werden.

Organisation

Die SeniTita Sozial gGmbH ist operativ primär dezentral organisiert, wobei bestimmte Dienstleistungen der Versorgung und administrativen Betreuung der Betriebseinrichtungen durch Servicegesellschaften der SeniTita Gruppe übernommen werden. Die Sozial gGmbH ist somit intensiv in die organisatorischen Strukturen der Gruppe eingebunden. Dieser organisatorische Aufbau ist branchenüblich und aus unserer Sicht für ein Unternehmen der Größe, Branche und Struktur der SeniTita Gruppe grundsätzlich sinnvoll, wobei die SeniTita Gruppe diesen Ansatz mit dem gruppeninternen Bauträgergeschäft besonders umfangreich interpretiert. Zudem werden 5 eigene Bildungseinrichtungen betrieben. Darunter sind berufsspezifische Schulbetriebe, aus denen ein wesentlicher Teil der qualifizierten Mitarbeiter rekrutiert wird.

Zur Effizienzsteigerung sowie einer Verbesserung der Effektivität und Übersichtlichkeit besteht organisatorischer Anpassungsbedarf. Allerdings wird der umfassende Wertschöpfungsansatz des Geschäftsmodells im Rahmen der Anpassungen nicht zurückgeführt. Dies erachten wir speziell für die hier betrachtete Gesellschaft als nachvollziehbar.

Grundsätzlich halten wir die uns vorgestellte Strukturkonzeption der operativen Organisation für geeignet, um die SeniTita Sozial gGmbH zukünftig profitabel führen zu können. Die Bereitschaft des Managements, die Organisation dem Bedarf des Marktes und dem Konzernwachstum anzupassen, unterstützt diese positive Einschätzung.

Management

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

- Dr. Dr. Horst Wiesent, 45 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 im Unternehmen beratend tätig.

Die uns im Rahmen der Gespräche bekannt gewordenen Personen bilden nach unserer Einschätzung ein fachkompetentes, branchenerfahrenes und überzeugendes Managementteam.

Mitarbeiter

Die SeniVita Sozial gGmbH beschäftigt aktuell 316 Personen. Gruppenweit werden inkl. der sekundären und administrativen Leistungsbereiche 1.204 Personen beschäftigt. Die Zahl der Vollkräfte beträgt ca. 150. Die Personalaufwandquote ist im SeniVita Konzern auf Basis des Jahresabschlusses 2009 im Branchenvergleich verringert. Dies trifft im abgelaufenen Geschäftsjahr auch auf die hier beurteilte Sozial gGmbH zu. Insgesamt ist die Kennzahl an sich im Branchenvergleich positiv zu werten. Im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Erfolg, der hohen Auslastung der Betriebe und der strategischen Grundausrichtung sehen wir diesbezüglich keinen besonderen Handlungsbedarf für die SeniVita Sozial gGmbH bzw. die Gesamtgruppe.

Die SeniVita Gruppe unterhält eigene Aus- und Fortbildungseinrichtungen um dem, in der Branche üblichen, Mangel an qualifiziertem Personal entgegen zu treten. Zudem wird auf eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit Wert gelegt. 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. Zusammenfassend erachten wir den Bereich Management und Mitarbeiter als eine Stärke des Unternehmens.

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 wie Betreuung von PWS-Betroffenen und physisch schwerstbehinderten Kinder angeboten, für die es bundesweit nur eine sehr begrenzte Anzahl von Pflegeplätzen gibt.

Die Produktbereiche unterliegen keinem nennenswerten Lebenszyklus, allerdings ist ein überproportionales Wachstum im Produktbereich betreutes Wohnen und weiteren, dem klassischen Pflegebetrieb vorgelagerten, Leistungsbereichen zu konstatieren.

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 (z.B. Ausweitung des Einzelzimmerangebots sowie Angebot von ergänzenden (Service-) Dienstleistungen), ist jedoch auf einem sehr guten Weg. Die aktuell zufriedenstellende Auslastungsquote der Betriebe gibt derzeit keinen Hinweis auf Risiken bzgl. 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 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.

Die Geschäftsführung betreibt in angemessenem Umfang Marktrecherchen und ist so in der Lage, die grundsätzliche strategische Positionierung und Stoßrichtung den jeweiligen Marktverhältnissen im Detail anzupassen. Hier bietet der privatwirtschaftliche Hintergrund grundsätzliche Vorteile in Bezug auf die Reaktionsgeschwindigkeit. Die Geschäftsführung verfolgt dabei das Ziel im Kernsegment, neben der Qualitätsführerschaft, auch eine führende Position bei Innovationen einzunehmen, um sich so Marktvorteile zu verschaffen.

Markt

Die SeniVita Sozial gGmbH ist im Gesundheitswesen als Betreiber von Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen tätig. Die Gesamtgruppe 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. Er unterliegt keinen direkten konjunkturellen Einflüssen. 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, die wesentlichen zukünftigen Unsicherheiten für die einzelnen Betriebe des Wirtschaftszweigs.

Mit fortlaufendem Rückgang der familiären Strukturen in der Bevölkerung, insbesondere in den Ballungsgebieten und dem Wunsch der Pflegebedürftigen nach möglichst langer Selbständigkeit, steigt neben der klassischen Pflege im Heim auch die Nachfrage nach ambulanter/häuslicher Betreuung und nach betreutem Wohnen sowie weiteren angrenzenden Serviceleistungen weiter an.

Der steigenden Nachfrage in diesem Segment der Gesundheitsbranche, mit grundsätzlich positiven Auswirkungen für die Anbieter derartiger Dienstleistungen, 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 zu verzeichnen sind. Hier sehen wir größere Gruppen/Konzerne im Vergleich zu kleineren Einheiten grundsätzlich im Vorteil. Die zunehmende Anzahl älterer Menschen und die ansteigende Lebenserwartung werden auch zukünftig die Pflegekassen belasten. Ob die Reformen in diesem Bereich langfristig ausreichend sind, bleibt abzuwarten. Die Verhandlungen mit den Kostenträgern und deren Dienstleistungsgesellschaften hinsichtlich der Pflegesatzsteigerungen und der Einordnung der Patienten in Pflegestufen könnten 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. Auch die Ausweitung des Produktportfolios auf alternative und ambulante Leistungsbereiche, sowie das Angebot angrenzender Dienstleistungen sind in diesem Zusammenhang trendkonform.

Die SeniVita Gesamtgruppe gehört zu den mittelgroßen Anbietern im deutschen Pflegemarkt. Allerdings ist der Markt für Pflegedienstleistungen ein überwiegend regional ausgerichteter Markt. Der überregionale Zustrom von Kunden (Pflegebedürftigen) 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 platziert. 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 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 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 und eine weitgehend bankenunabhängige Finanzstabilität werden bewusst als Grundvoraussetzungen formuliert.

Das Unternehmen verfolgt eine zwar kontrollierte, jedoch ambitionierte Wachstumsstrategie. Dies soll 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 ausgerichtet. Im Rahmen der Strategie werden auch diverse operative, ertragsbezogene und finanzielle Kennwerte definiert und darauf Mindestziele formuliert. Dies sehen wir in Bezug auf eine strategisches Kontroll- und Steuerungssystem als sinnvoll an.

Zusammenfassend betrachten wir die auch schriftlich gut formulierten strategischen Ansätze als plausibel und erfolgversprechend. Dem Unternehmen gelingt es nach unserer Einschätzung bisher, die verschiedenen Teilziele in Einklang zu bringen. Die Strategie beinhaltet durch die ambitionierten Wachstumsbestrebungen jedoch auch bedeutsame 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 Informationen und Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung werden relativ zeitnah bereit gestellt. Der Geschäftsführer und die Verwaltungsleiterin erkennen Verbesserungspotenzial hinsichtlich der Übersichtlichkeit, Genauigkeit und Handhabbarkeit des Controllings und Reportings. Dem können wir folgen. Durch die kurzfristige Einführung einer schlüsselfertigen Softwarelösung zur Planung, Analyse und Steuerung sozialwirtschaftlicher Unternehmen wird diesem Sachstand zeitnah Rechnung getragen.

Das Unternehmen hat uns eine Planung bis einschließlich des Jahres 2015 vorgelegt. Diese halten wir für ambitioniert, jedoch unter günstigen Rahmenbedingungen für annähernd erreichbar. Auch wir gehen deshalb von einer weiterhin positiven, operativen Geschäftsentwicklung des Unternehmens in den kommenden Geschäftsjahren aus, wobei sich das Geschäftsrisiko durch die vorgesehene Expansion und die erhebliche Bilanzsummenausweitung grundsätzlich erhöhen wird. In diesen Zusammenhang werden sich auch die Bilanzkennzahlen verschlechtern, jedoch bei einem plangemäßen Geschäftsgang in den nächsten Jahren sukzessive wieder verbessern. Neben dem auf der Rechnungslegung basierenden Controlling, werden auch diverse Auswertungen das operative Geschäft betreffend, erstellt und analysiert.

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.

Finanzen

Das Finanzmanagement der SeniVita Sozial gGmbH ist branchentypisch ausgestaltet. Eine längerfristige Finanzplanung, Bilanzplanung sowie eine vollständige, schriftliche Investitionsplanung wurden im Zusammenhang mit der geplanten Anleiheemission und den vorgesehenen Investitionen in Immobilien und Standortöffnungen erstellt.

Die Geschäftsführung der Sozial gGmbH plant bis einschließlich des Geschäftsjahres 2013 erhebliche Investitionen i.H.v. 28,0 Mio. € vorzunehmen. Davon im laufenden Geschäftsjahr 8,5 Mio. € durch den Zukauf der Immobilien der bestehenden Betriebseinrichtungen St. Vitus, St. Christopherus und St. Stephanus. Diese Betriebsimmobilien befinden sich im Eigentum eines gruppenexternen Bauunternehmens und werden bisher angemietet. Als Kaufpreis wird planerisch der 10-fache jährliche Mietzins angesetzt. Abgesehen von Vorgesprächen existieren hierzu keine schriftlichen Nachweise zum Sachverhalt wie Verträge oder Absichtserklärungen seitens der Parteien. Vor dem Hintergrund der noch nicht fixierten Finanzierung halten wir dies einerseits für plausibel, andererseits enthalten die vorgesehenen Investitionen noch Risiken hinsichtlich der tatsächlichen Umsetzung und der tatsächlichen Konditionen. Stellt man den Mietzins den geplanten Abschreibungen und den zu erwartenden Finanzaufwendungen dieser Investition gegenüber, ist die Transaktion, der laut Geschäftsführung relativ jungen und werthaltigen Immobilien, wirtschaftlich sinnvoll.

Zudem wird im Geschäftsjahr 2011, aufgrund der angabegemäß hohen Nachfrage, die Einrichtung Luisen Hof St. Benedikt (Betreuung von Betroffenen des Prader-Willi-Syndroms) mit einem Investitionsvolumen i.H.v. 2,5 Mio. € (Gebäudeanbau) erweitert und für 5,5 Mio. € eine neue Einrichtung für Vollzeitpflege, Tagespflege und betreutes Wohnen in Hummeltal errichtet. Es ist zudem geplant zwei weitere Standorte, mit einem Investitionsvolumen von je 7,0 Mio. €, in Gerolinden (2012) und in Maisach (2013) neu zu eröffnen.

Die Geschäftsführung sieht zur Finanzierung des Investitionsvolumens 2011 i.H.v. 14 Mio. € die kurzfristige Platzierung einer auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibung i.H.v. 15 Mio. € vor.

Die aktuelle Finanzsituation der Gesellschaft ist als gut einzuschätzen. Das Unternehmen führt seine Geschäftskonten bei Kreditinstituten bisher im Haben (aktuell rund 1,3 Mio. €). Kontokorrentlinien hat sich das Unternehmen deshalb bisher nicht einräumen lassen. Die SeniVita Sozial gGmbH hat an andere Unternehmen der Gruppe kurzfristige Darlehen (4,5 Mio. €) ausgereicht. Die Geschäftsleitung achtet bei der Ausrei-

chung der Darlehen darauf, dass diese den Status der Gemeinnützigkeit nicht gefährden.

Nach dem uns vorliegenden Finanzplan 2011 bis 2015 ist die Liquidität trotz der erheblichen Investitionen von in Summe 28 Mio. € gewährleistet. Grundsätzlich bietet die Planung einen angemessenen Spielraum für Planabweichungen, allerdings sind wesentliche Komponenten der Finanzmittelzuflüsse noch mit Restrisiken verbunden. Dazu gehören die erfolgreiche Platzierung der Anleihe, die geplanten Jahresüberschüsse der Sozial gGmbH, die Höhe der Überschüsse der weiteren gemeinnützigen Gesellschaften der Gesamtgruppe¹ und die geplanten Einzahlungen durch die Ausgabe weiterer Genussrechte. Insofern ist bei Projektverzögerungen oder Budget-Planungsfehlern sowie einem nicht plangemäßen Geschäftsgang ein temporärer Liquiditätsengpass im Planungszeitraum nicht vollständig auszuschließen. Die dann unbelasteten Betriebsimmobilien sowie die bisher bankenfreie Finanzierung als auch stille Reserven in der Gesamtgruppe sollten im Bedarfsfall wichtige Finanzierungsoptionen eröffnen können. Bzgl. des (nachrangigen) Genussrechtes weist die Gesellschaft bilanziell einen Wert von 884,0 T€ aus, ob dieses Programm zur Generierung weiterer Finanzmittel genutzt wird, bleibt abzuwarten.

In den Planungen sind die Verschmelzung weiterer Betriebe und der Zukauf weiterer Bestandsimmobilien nicht enthalten. Eine Umsetzung solcher Vorhaben ist für die kommenden Jahre wahrscheinlich. Die Finanzierung solcher möglichen Transaktionen ist noch offen und kann bei einer Umsetzung die Finanzsituation und die Bilanzkennzahlen des Unternehmens verschlechtern. Dies ist bei Entscheidungen in Bezug auf das Unternehmen zur Kenntnis zu nehmen und zu berücksichtigen.

Leasing wird im Unternehmen bisher im geringen Umfang zur Finanzierung genutzt. Weitere Finanzierungsalternativen kommen im Unternehmen bisher nicht zu Einsatz.

Risiken

Ein Risikomanagement ist im Unternehmen nicht als eigenständiger Managementansatz etabliert. Den Unternehmensrisiken wird durch eine umsichtige Unternehmensführung sowie die gelegentliche Beauftragung von Beratern Rechnung getragen. Durch den zielgerichteten Ausbau des Controllings wird auch das Risikomanagement unterstützt und weiter ausgebaut werden. Wesentliche Risiken sind soweit ersichtlich durch Versicherungen (inkl. Betriebsunterbrechungsversicherungen) abgedeckt.

Operativ ist neben der denkbaren Aberkennung der Gemeinnützigkeit auch ein Qualitätsverlust als Risiko zu betrachten, der bei einer Überprüfung durch den medizinischen Dienst der Krankenkassen (MDK) veröffentlicht würde. Mit Ausnahme einer Einrichtung verfügen die Betriebe der Sozial gGmbH 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.

Der Konzern führt Rechtstreitigkeiten in vernachlässigbarem Umfang.

Aktuelle wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Die Geschäftsentwicklung ist aufgrund der Verschmelzung der SeniVita Sozial gGmbH mit vier Pflegebetrieben der Muttergesellschaft (siehe S. 2) zum 30.12.2010 lediglich für das Geschäftsjahr 2010 anhand von eigens erstellten pro forma Geschäftszahlen darstellbar.

Danach konnte die Sozial gGmbH mit ihren vier Einrichtungen (Umsatz-)Erlöse i.H.v. 7.702,8 T€ und ein EBIT von 680,3 T€ generieren. Das EBT, das aufgrund der Gemeinnützigkeit auch dem Jahresüberschuss (EAT) entspricht, weist aufgrund des deutlich positiven Finanzergebnisses (317,7 T€), einen Wert von knapp 1,0 Mio. € aus, was einer (vereinfachten) Umsatzrentabilität (ROS) von rund 13% entspricht. Auf diese Werte wurde im Rahmen der Jahresabschlussanalyse abgestellt.

Aufgrund der Datenlage zur SeniVita Sozial gGmbH wurden deshalb auch die Jahresabschlüsse 2007 bis 2009 der nunmehr in der Sozial gGmbH zum 30.12.2010 zusammengeführten Betriebsgesellschaften berücksichtigt. Diese wiesen im genannten Zeitraum positive Jahresergebnisse und solide bilanzielle Strukturen auf.

¹ Diese sollen eigenkapitalerhöhend zukünftig der Sozial gGmbH zufließen. Ein entsprechend schriftlich formulierter, aktueller Gesellschafterbeschluss wurde uns vorgelegt.

Der bisher zufriedenstellende Geschäftsgang wird auch durch die Auslastungsquoten bestätigt. Die vier Betriebseinrichtungen der Sozial gGmbH haben in 2010 eine Auslastungsquote von 97,1% erreicht. Die Gesamtgruppe SeniVita (inkl. Sozial gGmbH) weist eine Auslastungsquote von 96,9% aus. Dies sind nach unseren Erfahrungen im Branchenvergleich überdurchschnittlich hohe Werte. Sie sprechen für die strategische Ausrichtung, Qualität und spezifischen Marktbedingungen der SeniVita Gruppe.

Da mittel- bis langfristig weitere Pflegebetriebe der SeniVita Gruppe in die Sozial gGmbH eingegliedert werden sollen, wurde ergänzend der Jahresabschluss 2009 der SeniVita OHG (Gruppe) analysiert. Dieser weist mit einem Umsatz von 24.152,4 T€ und einem Jahresüberschuss i.H.v. 1.528,7 T€ eine stark befriedigende Bilanzbonität aus. Die mittelfristigen Planungen der Sozial gGmbH sind anhand ausgewählter Kennzahlen in der folgenden Tabelle dargestellt.

SeniVita Sozial gGmbH					
in T€	2011 Plan	2012 Plan	2013 Plan	2014 Plan	2015 Plan
Umsatz	7.844,0	10.760,9	13.324,4	15.631,2	15.741,2
EBIT ²	640,0	1.928,0	2.503,8	3.057,3	3.198,2
Jahresergebnis	-687,3	1.274,0	1.849,8	2.340,8	2.481,7
ROS	-8,8%	11,8%	13,9%	15,0%	15,8%

Die Tabelle verdeutlicht, dass die Geschäftsentwicklung in den kommenden Jahren eine expansive und insgesamt sehr profitable Entwicklung vollziehen soll. Der geplante Jahresfehlbetrag 2011 ist dabei maßgeblich durch ein erstmals negatives Finanzergebnis in Folge der vorgesehenen Anleiheemission sowie durch einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit der Anleiheplatzierung negativ beeinflusst.

Da die bestehenden vier Betriebseinrichtungen der Sozial gGmbH, auch aufgrund der bereits hohen Auslastungsquoten, nur wenig Wachstumspotenzial beinhalten, plant die Gesellschaft in den kommenden Jahren weitere Betriebseinrichtungen (auch im Segment des betreuten Wohnens) zu entwickeln, zu errichten und zu eröffnen. Auf diesen begründet sich das Umsatzwachstum der Gesellschaft im dargestellten Zeitraum maßgeblich. Langfristig ist mit einer darüber hinausgehenden Expansion des Unternehmens durch die Eingliederung von bestehenden Einrichtungen der Gesamtgruppe sowie die Entwicklung und den Neubau von Pflegeeinrichtungen zu rechnen.

Die Unternehmensplanung vermittelt insgesamt eine ambitionierte Umsatz- und Ergebnisentwicklung. Zu berücksichtigen ist hingegen, dass der für 2011 vorgesehene Kauf der bisher von einem Externen angemieteten Betriebsimmobilien der vier auf Seite 2 aufgelisteten Betriebe zu einem deutlich geringeren sonstigen betrieblichen Aufwand führen sollte. Diese Einsparung sollte die in den Planungen enthaltenen Abschreibungen deutlich übertreffen. Dem steht der Zinsaufwand der Finanzierung gegenüber, wodurch insgesamt ein leicht positiver Ergebniseffekt zu erwarten ist. Zudem plant die Geschäftsführung neu zu errichtende Immobilien zum Teil als Einrichtungen des betreuten Wohnens zu betreiben, die insgesamt höhere Rentabilitäten im Vergleich zum klassischen Pflegebetrieb aufweisen sollten. Dies betrachtend, erscheinen die Planungen (bei zügigem Kundenzustrom in die neuen Einrichtungen) annähernd erreichbar.

Die Finanzsituation sehen wir aktuell als stabil an. Die Gesellschaft weist derzeit keine Bankverbindlichkeiten auf (derzeit Guthaben i.H.v. 1,3 Mio. €, Kontokorrentlinien werden bisher nicht benötigt) und nur relativ geringe andere Verbindlichkeiten aus. Die bilanzanalytische Eigenkapitalquote ist mit 80,9% entsprechend hoch und bildet eine wichtige Grundlage für die finanzielle Stabilität. Zudem bilanziert das Unternehmen nachrangiges Genussrechtskapital i.H.v. 884,0 T€, dass im Rahmen der Gesamtanalyse ebenfalls positiv berücksichtigt wurde.

Zum 31.12.2010 bestanden Forderungen gegen verbundene Unternehmen i.H.v. rund 4.510 T€. Aufgrund der Finanzsituation der OHG und der Gruppe haben wir hieraus keine besonderen Risiken für die Sozial gGmbH identifiziert. Im Rahmen der geplanten Anleiheemission i.H.v. 15 Mio. € wird sich die Verschuldung des Unternehmens deutlich erhöhen und die Bilanzsumme bei erfolgter Vollplatzierung annähernd verdrei-

² EBIT ist hier definiert als Ergebnis vor Finanzergebnis und außerordentlichem Aufwand.

fachen. Hierdurch werden sich auch Kennzahlenrelationen deutlich verändern. Wir sind der Ansicht, dass die operative Ertragskraft des Unternehmens und die vorhandene Finanzkraft der Gesamtgruppe auch zukünftig ausreichen sollte, um den finanziellen Verpflichtungen nachkommen zu können. Die unbelasteten Immobilien bieten zudem im Bedarfsfall Potenziale, um weitere Finanzierungsoptionen nutzen zu können.

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