



## Pflegeimmobilien der neuesten Generation





## **DISCLAIMER**

DIESE PRÄSENTATION UND DEREN INHALT IST VERTRAULICH UND DARF WEDER IN TEILEN NOCH IM GANZEN, DIREKT ODER INDIREKT, IN DIE VEREINIGTEN STAATEN VON AMERIKA, KANADA, AUSTRALIEN, JAPAN ODER SÜDAFRIKA ODER EINE ANDERE JURISDIKTION, IN DER DIE VERBREITUNG DIESER PRÄSENTATION GEGEN GESETZE VERSTÖSST, GESENDET ODER VERÖFFENTLICHT WERDEN. DIESE PRÄSENTATION WIRD IM ZUSAMMENHANG MIT EINEM MÖGLICHEN MEETING MIT DEM MANAGEMENT GESENDET. INFORMATIONEN, WELCHE BEI EINEM SOLCHEN TREFFEN WEITERGEGEBEN WERDEN, SIND VERTRAULICH UND UNTERLIEGEN EBENSO BESCHRÄNKUNGEN. DER FÜR DAS ANGEBOT MAßGEBLICHE PROSPEKT WIRD UNTER [WWW.SENIVITA-SOCIAL-ESTATE.DE](http://WWW.SENIVITA-SOCIAL-ESTATE.DE) VERÖFFENTLICHT.



## Übersicht

Vier Kompetenzen

Märkte

Struktur und Entwicklung der SeniVita Social Estate

Wandelanleihe

Anlagen



## Die SeniVita Social Estate AG im Überblick

- ✓ **Gründung: 2011** (hervorgegangen aus der 2004 gegründeten SHB Senioren-Hausbau Verwaltung GmbH)
- ✓ **Aktionäre:** SeniVita Sozial gGmbH, Bayreuth (Pflegekompetenz), Ed. Züblin AG, Stuttgart (Baukompetenz), grosso holding Gesellschaft mbH, Wien
- ✓ **Geschäftsmodell:** Planung, Bau und Betrieb von Pflegeimmobilien nach dem Zukunftskonzept „AltenPflege 5.0“ und gewinnbringende Veräußerung auf Basis von Einzelwohneinheiten
- ✓ **Strategien:** Wachstum (Beschleunigtes Ausrollen von AltenPflege 5.0 in die Fläche), Weiterentwicklung AltenPflege 5.0, kontinuierlicher Aufbau von Eigenkapital



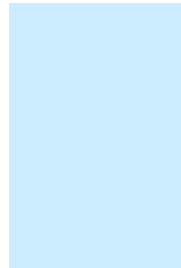
## Vorstand SeniVita Social Estate AG



**Dr. phil. Horst Wiesent**  
CEO



**Eberhard Jach**  
CFO/COO Pflege



**N.N. (ab 1.6.2015)**  
COO Bau



## **Aufsichtsrat SeniVita Social Estate AG**



**Dr. Alexander Tesche (Vorsitzender)**  
Vorstand der Ed. Züblin AG



**Anton Kummert (Stellvertretender  
Vorsitzender)**  
Steuerberater in eigener Kanzlei



**Prof. Dr. Arnold Weissman**  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Weissman-Gruppe



Übersicht

**Vier Kompetenzen**

Märkte

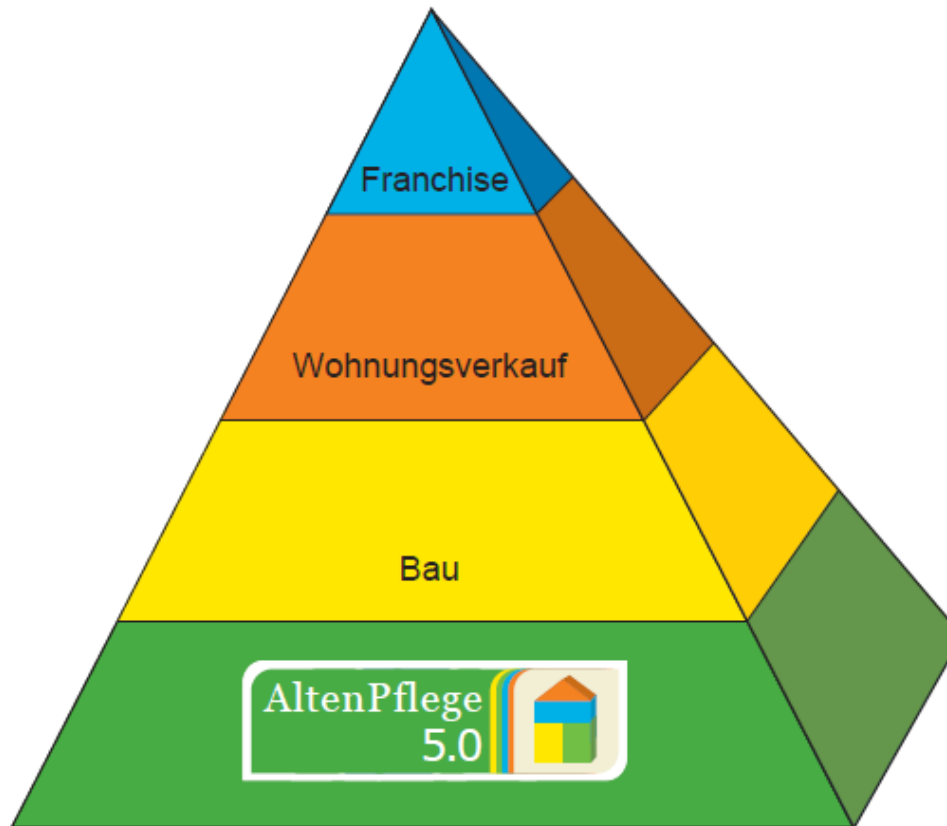
Struktur und Entwicklung der SeniVita Social Estate

Wandelanleihe

Anlagen



## Vier Kompetenzen







## Kompetenz AltenPfleger 5.0

- ✓ **Ausgangssituation:** Stationäre Pflege im Heim mit Einschränkungen der Selbstbestimmung – ambulante Pflege in der eigenen Häuslichkeit mit Einschränkungen der Versorgungsintensität\*
- ✓ AltenPfleger 5.0: **Die fünfte Generation** von Pflegeeinrichtungen als Weiterentwicklung der stationären Pflege vereint die Vorteile der beiden Systeme\*
- ✓ Kombination aus **seniorengerechtem Wohnen**, ambulanter Pflege in der **eigenen Wohnung** (in der Pflegeimmobilie) und **Tagesbetreuung** in der Tagespflegeabteilung > Rundumversorgung in einem Gebäudekomplex
- ✓ Zielgruppe: **Pflegebedürftige Menschen inkl. Pflegestufe 3 und Demenz**
- ✓ **Menschenwürdige Pflegeform** mit einem Plus an Selbstbestimmung, Wohnkomfort, Privatheit
- ✓ **Kompetenzvorsprung**, da Entwicklung seit 2008 und bereits Betrieb in mehreren Einrichtungen
- ✓ AltenPfleger 5.0 entspricht politischem Willen, umgesetzt durch Pflegereform; Ergebnis: höhere Leistung für diese Betreuungsform (100 % Erhöhung Tagespflegeleistungen bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von Pflegesachleistungen für die ambulante Pflege bzw. Pflegegeld)  
> **geringere Zuzahlung durch Pflegebedürftigen > große Nachfrage!**



## AltenPfleger 5.0 – 3 Bausteine unter einem Dach



### **Baustein Nr. 1: Die eigene, seniorenrechtliche Wohnung**

1. Der Pflegebedürftige ist Mieter
2. Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen zwischen 25 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup>
3. Barrierefreie Ausstattung, eigene Möbel, Küchenzeile, Briefkasten, Klingel



### **Baustein Nr. 2: Häusliche Pflege in der Wohnung**

1. Pflegedienst im Haus
2. Freie Pflegedienstwahl
3. Rund-um-die-Uhr-Betreuung möglich



### **Baustein Nr. 3: Betreuung in der Tagespflege**

1. Tagespflege im Erdgeschoß
2. Geöffnet an 365 Tagen im Jahr, 8-19 Uhr
3. Größe zwischen 300 und 500 m<sup>2</sup> mit Aufenthaltsbereich, Ruheraum, Wohnzimmer, Badezimmer, Garten und Terrasse



## Kompetenz Bau

- ✓ Züblin/STRABAG **Gesellschafter** und bevorzugter Generalunternehmer
- ✓ Sicherheit der **kompetenten** Ausführung in „**time & budget**“
- ✓ Bereits **zahlreiche erfolgreiche gemeinsame Projekte** (neun Neu- und Umbauprojekte) zwischen SeniVita Sozial gGmbH und Züblin umgesetzt > eingespieltes Verfahren
- ✓ **Wettbewerbsvorsprung** durch hohe Verzahnung von Bau- und Pflegekompetenz und permanente Weiterentwicklung des Pflegekonzeptes unter Einbindung von Pflege- und Bauaspekten
- ✓ Zukunftssichere, nach Bau **wertstabile Immobilien\***



## Kompetenz Verkauf

- ✓ Verkauf der Immobilien auf Einzelwohnungsbasis durch **starke lokale Partner**: Sparkassen, Raiffeisenbanken/Volksbanken
- ✓ **Proof of concept**: Seit 2013 bereits Veräußerung von 224 Wohnungen\* aus dem Bestand der Gesellschafter der SeniVita Sozial gGmbH mit hoher Rendite
- ✓ Vorteile für Käufer:
  - Langfristige **Mietgarantie** > kein Mietausfallrisiko
  - Investition in **Zukunftsmarkt Pflege**
  - **Soziales** Investment
  - **Geringer Aufwand** (Hausverwaltung und Facility Management durch SeniVita Social Estate)
  - Hohe, inflationsindexierte **Rendite**



## Proof of concept: Wohnungsverkauf

Objekt	Anzahl der verkauften Wohnungen	Zeitraum	Erlöse in EUR	Gewinn in EUR
Seniorenhaus Baiersdorf	92 (von 93)	18 Monate	10,2 Mio	4,4 Mio
Seniorenhaus Sassanfahrt	60 (von 60)	5 Monate	5,4 Mio	2,6 Mio
Seniorenhaus Waischenfeld	27 (von 28)	13 Monate	3,2 Mio	0,9 Mio
Seniorenhaus Pegnitz	45 (von 46)	14 Monate	4,0 Mio	1,5 Mio

- ✓ Erfolgreicher und abgeschlossener Wohnungsverkauf sowohl von stationären Pflegewohnungen als auch von Altenpflege 5.0-Wohnungen in den Seniorenhäusern in Baiersdorf, Sassanfahrt, Waischenfeld und Pegnitz
- ✓ Vertriebspartner (auch zukünftig) sind lokale Niederlassungen der Sparkassen und Raiffeisenbanken/Volksbanken



## Kompetenz Betreuung

- ✓ Betrieb der Einrichtung durch **starken lokalen Franchisepartner**
- ✓ Erfahrung: **Erfolgreiche Franchiseerprobung** sowie 17-jähriges Know-how in der Altenhilfe und Erfahrung in der Betreuung von stationären Pflegeeinrichtungen, ambulanten Pflegediensten und Tagespflegeeinrichtungen
- ✓ **Vorteile** für Franchisenehmer
  - Verlängerung seiner **Wertschöpfungskette**
  - Erhält neue Einrichtung „**state of the art**“
  - Erprobtes, zukunftsfähiges Konzept, das vom **GKV-Spitzenverband unterstützt** wird
  - Erhöhte **Wirtschaftlichkeit** (kurze Wege/Zeitersparnis; nachhaltige wirtschaftliche Betriebsführung durch Angebotserweiterung)



## AltenPfleger 5.0 – Betrachtung der Ertragsituation

### Erträge durch Leistungen der Pflegeversicherung am Beispiel eines Pflegerbedürftigen, Pflegerstufe 2 mit eingeschränkter Alltagskompetenz

	Vollstationäre Pflege Stand 2014	Vollstationäre Pflege Stand 2015	AltenPfleger 5.0 Stand 2014	AltenPfleger 5.0 Stand 2015
Pflegesachleistung ambulant/Monat	-	-	EUR 1.250,-	EUR 1.298,-
Pflegesachleistung teilstationär/Monat	-	-	EUR 625,-	EUR 1.298,-
Zusätzliche Betreuungsleistungen/Monat	-	-	EUR 100,-	EUR 104,-
Behandlungspflege (SGB V)/Monat	-	-	EUR 200,- (Durchschnitt)	EUR 200,- (Durchschnitt)
GESAMT/Monat	EUR 1.279,-	EUR 1.330,-	EUR 2.175,- (max.)	EUR 2.900,- (max.)
GESAMT/Jahr	EUR 15.348,-	EUR 15.960,-	EUR 26.100,- (max.)	EUR 34.800,- (max.)
<b>Differenz vollstationär - AltenPfleger 5.0 in 2014</b>			<b>+ EUR 10.752,-/Jahr</b>	
<b>Differenz vollstationär - AltenPfleger 5.0 in 2015</b>				<b>+ EUR 18.840,-/Jahr</b>
<b>Differenz AltenPfleger 5.0 2014 - AltenPfleger 5.0 2015</b>				<b>+ EUR 8.700,-/Jahr</b>



## Vernetzung der Kompetenzen: Vier Bausteine für ein einmaliges Geschäftsmodell







Übersicht

Vier Kompetenzen

**Märkte**

Struktur und Entwicklung der SeniVita Social Estate

Wandelanleihe

Anlagen



## Märkte: Wachstumsmarkt der Vollversorgung pflegebedürftiger Menschen - „AltenPfleger 5.0“

- ✓ **2,6 Millionen** Pflegebedürftige in Deutschland (Stand 2014)\*
- ✓ **30 Prozent** der Pflegebedürftigen leben in Pflegeheimen und ähnlichen Einrichtungen (Stand 2013)\*\*
- ✓ **Gesetzgeber stärkt ambulante und teilstationäre Pflege** (Pflegestärkungsgesetz wurde am 17.10.2014 verabschiedet: Pflegereform zum 1.1.2015: Förderung der ambulanten und teilstationären Pflege, Erhöhung der Pflegesachleistung für die Tagespflege um 100 Prozent)\*\*\*
- ✓ 2060 werden rund **4,6 Mio** Pflegebedürftige erwartet\*

\*Quelle: <http://presse.barmer-gek.de/barmer/web/Portale/Presseportal/Subportal/Presseinformationen/Archiv/2014/141125-Pflegereport/PDF-Pflegereport-2014,property=Data.pdf>

\*\*Quelle: [https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Gesundheit/Pflege/PflegeDeutschlandergebnisse5224001119004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Gesundheit/Pflege/PflegeDeutschlandergebnisse5224001119004.pdf?__blob=publicationFile)

\*\*\*Quelle: <http://www.bmg.bund.de/themen/pflege/pflegestaerkungsgesetze/pflegestaerkungsgesetz-i.html>



## Märkte: Immobilien

- ✓ Wohnimmobilien bieten anhaltend gute Voraussetzungen für **Investitionen**\*
- ✓ Rund die  **Hälfte des Vermögens** der Privathaushalte steckt im sprichwörtlichen „Betongold“\*
- ✓ Zurzeit gibt es rund **400.000 seniorenrechtliche Wohnungen** in Deutschland\*\*
- ✓ Für das Jahr 2025 prognostiziert das Pestel Institut einen **Bedarf von 2 Millionen seniorenrechtlichen Wohnungen** bei einer Anzahl von ca. 10 Millionen Seniorenhaushalten\*\*

\*Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln - IW Köln, Digitale Pressemappe: <http://www.presseportal.de/pm/51902>

\*\*Quelle: <http://news.wohnen-im-alter.de/2013/06/wohnungsmangel-im-alter-16-millionen-seniorenwohnungen-fehlen/>



Übersicht

Vier Kompetenzen

Märkte

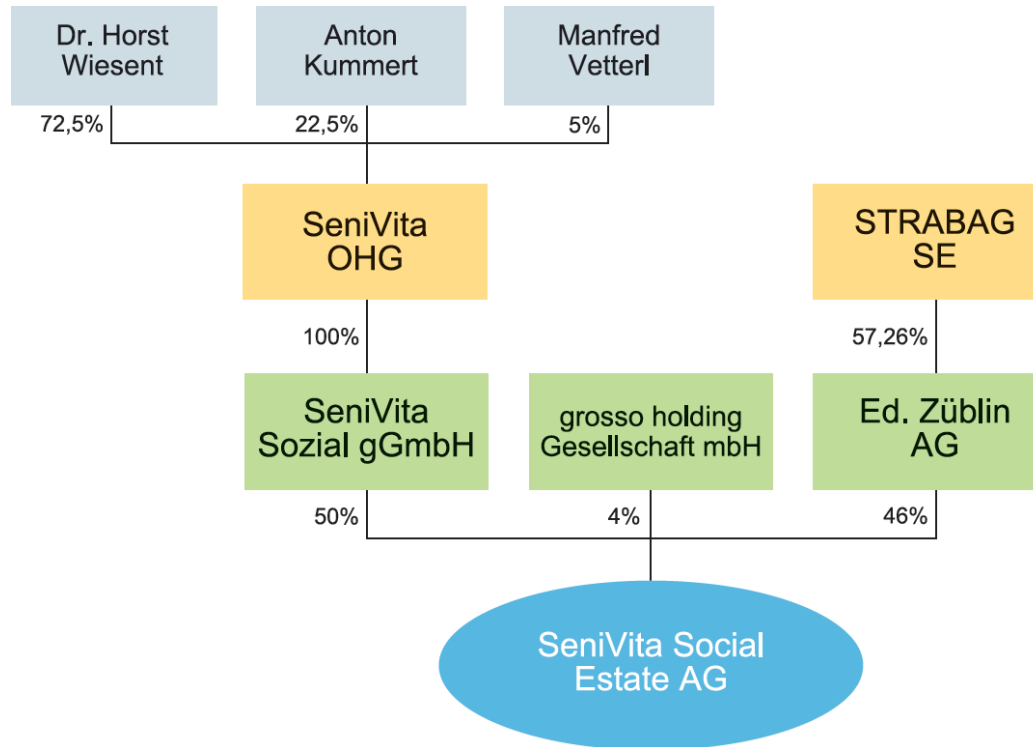
**Struktur und Entwicklung der SeniVita Social Estate**

Wandelanleihe

Anlagen



## Gruppenstruktur





## Zwei starke Partner:

### Unternehmensgruppe SeniVita

- ✓ Gründung der Unternehmensgruppe SeniVita 1998, Sitz in Bayreuth
- ✓ 1300 Beschäftigte in 20 Pflege- und Betreuungseinrichtungen
- ✓ Geschäftsbereiche Altenpflege (17 Einrichtungen und sieben Pflegedienste), Behindertenhilfe (2 Einrichtungen), Kinderkrankenpflege (eine Einrichtung) und Bildung (vier Schulen)
- ✓ Betreiber des Jahres 2013 und 2014 (CARE INVEST-LeserAwards) und dreimaliger Preisträger „Bayern Best 50“
- ✓ Teilnehmer am Modellprogramm zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen des GKV Spitzenverbandes



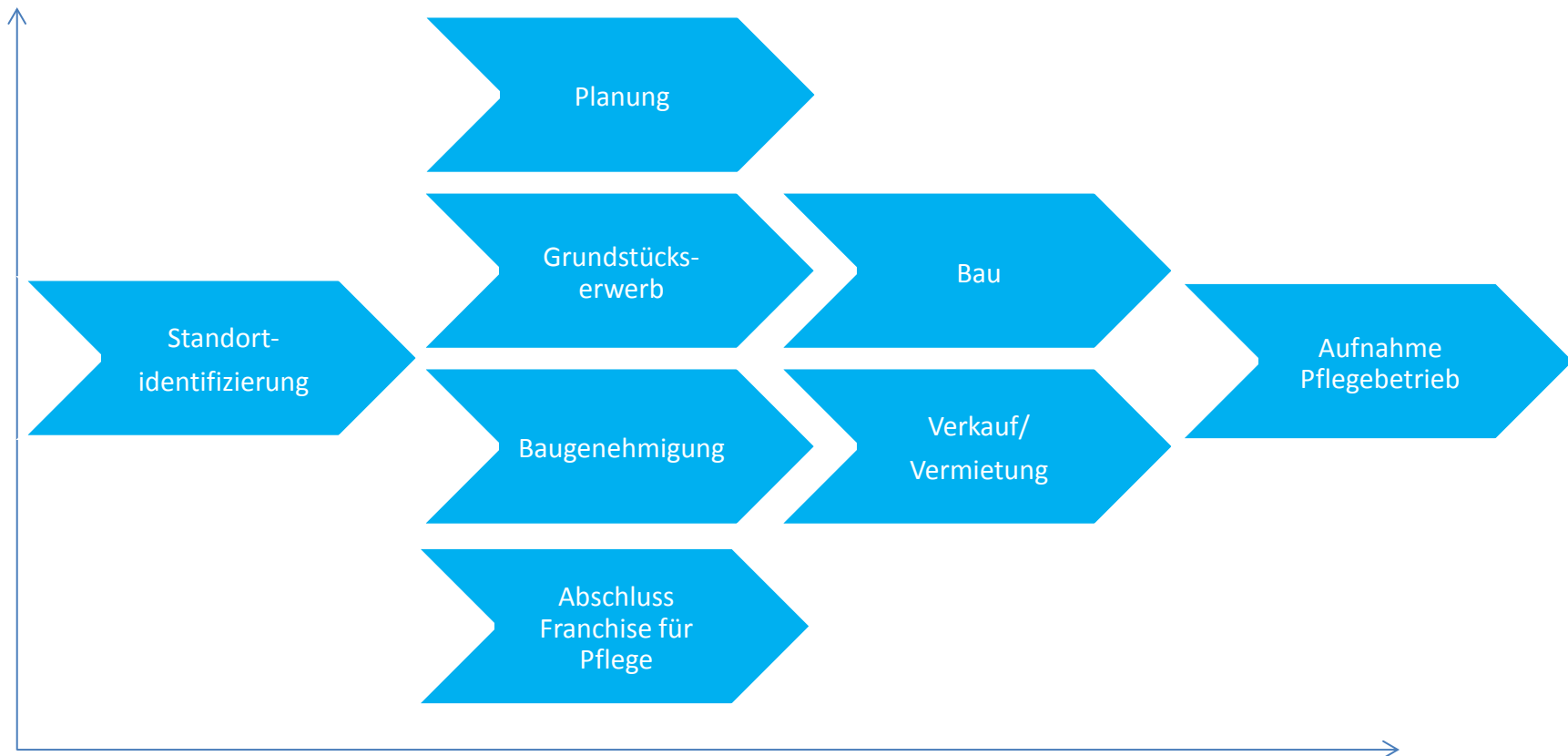
### Ed. Züblin AG

- ✓ Gründung in Straßburg 1898, Sitz in Stuttgart
- ✓ Mitglied im Unternehmensverbund STRABAG SE (Sitz in Wien)
- ✓ 13.870 Beschäftigte , jährliche Bauleistung rund 3 Mrd. Euro
- ✓ Leistungsspektrum: Alle baurelevanten Aufgaben – vom komplexen Schlüsselfertigbau, über den Ingenieur-, Brücken- oder Tunnelbau, bis hin zum Bereich Public Private Partnership





## Realisierungsfahrplan eines Projektes



Für die einzelnen Projektphasen wird eine Zeitspanne ab der Standortauswahl bis zur Inbetriebnahme von bis zu zwei Jahren (davon Bau: ein Jahr) kalkuliert.



## Konkrete Vorhaben SeniVita Social Estate

Bezeichnung	Investitions- summe in EUR	Baudauer	Details	Status
Seniorenhaus Piding	4,0 Mio	2015	Bestehendes Objekt 72 Wohnungen	In Kaufverhandlung
AltenPflege 5.0 Bad Wiessee	10,8 Mio	2015/2016	Neubau 60 Wohnungen + Tagespflege	Grundstück und Baugenehmigung im Besitz der SeniVita Sozial gGmbH
AltenPflege 5.0 Maisach	8,2 Mio	2015/2016	Neubau 60 Wohnungen + Tagespflege	Grundstück bereits erworben, Baugenehmigung eingereicht
AltenPflege 5.0 Ebelsbach	4,2 Mio	2015/2016	Neubau 25 Wohnungen + Tagespflege	Grundstück projektiert

Mittelfristig soll die SeniVita Social Estate pro Jahr ca. 5-10 neue Einrichtungen an den Markt bringen.





## Kennzahlen der SeniVita Bau GmbH\* 2012 - 2014

	2012 in TEUR	2013 in TEUR vor EAV	2014 in TEUR vor EAV (ProForma)
Bilanzsumme	8.016	6.725	7.097
Erlöse	6.169	10.172	14.676
Jahresüberschuss	122	2.102	1.156
EBIT	203	2.260	913
EBITDA	210	2.270	956
Umsatzrendite (EBITDA)	3,41 %	22,31 %	6,52 %
Eigenkapitalquote	92,5 %	39,4 %	92,1 %



Übersicht

Vier Kompetenzen

Märkte

Struktur und Entwicklung der SeniVita Social Estate

**Wandelanleihe**

Anlagen



## Die Wandelschuld- verschreibung

<b>Emittentin</b>	<b>SeniVita Social Estate AG, Bayreuth</b>
<b>Emissionsvolumen</b>	Bis zu EUR 50. Mio im Wege öffentliches Angebot und Privatplatzierung
<b>Zinskupon</b>	6,5 %
<b>Zinszahlung</b>	jährlich
<b>Prämie NO-IPO</b>	3% auf den Nominalbetrag bei Rückzahlung
<b>Laufzeit</b>	Mai 2015 bis Mai 2020 (5 Jahre)
<b>Mindestzeichnungsgröße</b>	EUR 1.000, weitere Zeichnungsstufen je EUR 1.000
<b>Wandlungsrecht</b>	Wandlung von Nominal EUR 1.000 Wandelschuldverschreibung in 100 Aktien zum Wandlungspreis EUR 10,00 – keine Zuzahlung, keine Prämie
<b>Ausübungszeitraum Wandlung</b>	Oktober 2018 – bis Januar 2020, d.h. SeniVita Social Estate AG strebt IPO 2018 an
<b>Rating</b>	Euler Hermes: BB (Anleihenrating)
<b>Kündigungsgründe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zahlungsunfähigkeit</li> <li>- Insolvenz</li> <li>- Nichtzahlung 20 Tage</li> </ul>
<b>Covenants / Sonderkündigungsgründe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kontrollwechsel (Altaktionäre fallen unter 25%),</li> <li>- Drittverzug</li> <li>- unzulässige Ausschüttung &gt; 30% des Jahresüberschuss des Vorjahres</li> </ul>
<b>Besicherung</b>	Mittelverwendungs- und Sicherheitentreuhand: Verwahrung Emissionserlös bis zum Projektstart, erstrangige Grundschulden auf angekaufte Grundstücke. Sicherungsabtretung hinsichtlich aller Ansprüche auf Veräußerungserlösen und Mietzahlungen. Fortlaufende (Teil-) Verwahrung von Projekterlösen und Mietzahlungen als Barsicherheit, so dass der Wert der Sicherheiten den Nominalbetrag der (ausstehenden) Anleihe deckt.
<b>Börsennotiz</b>	Freiverkehr (Open Market) der FWB – mit Informationspflichten gemäß Entry Standard der FWB
<b>Zeichnungsfrist</b>	23. April bis 08. Mai 2015; Einbeziehung der Anleihe in die Notierung im Open Market



## Besicherung

- ✓ Besicherung durch erstrangige Grundpfandrechte und Sicherungsabtretungen von Forderungen aus Mietverträgen und (Teil-) Veräußerungen
- ✓ Aufgabe Treuhänder:
  - Verwahrung des Emissionserlöses als Kontrollaufgabe (im Rahmen einer formalen Mittelverwendungsprüfung)
  - Freigabe und Auszahlung der Anleihemittel an die SSE und Kontrolle über den Rückfluss von Projekterlösen sowie Einbehalt soweit der Wert der sonstigen Sicherheiten nicht den Nominalbetrag der Anleihe deckt
  - Sicherungsverwahrung der nicht zur Finanzierung von Grundstücksakquisitionen und Baumaßnahmen benötigte Mittel aus der Anleihe in der Treuhand
- ✓ Sicherung der Zinszahlungen: Die erste Zinszahlung wird direkt vom Emissionserlös einbehalten
- ✓ Sicherung der Zahlungen: Zahlungen aus Anleihezeichnung und Einnahmen aus Projekterlösen werden direkt an den Treuhänder geleistet, so dass diese Liquidität unmittelbar in dessen Kontrollsphäre steht
- ✓ Begrenzung der Höhe der Auszahlungen bei Projektentwicklungen: Auszahlungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen können nur bis 90% des projektierten Verkehrswertes eines Immobilienprojekts erfolgen (Bemessung durch Verkehrswertgutachten)



## Investment Highlights

- ✓ Investment in **spezialisierten Immobilienentwickler** für Pflegeimmobilien
- ✓ Innovatives Pflege- und Wohnkonzept „**AltenPflege 5.0**“
- ✓ Bewährtes **Immobilien-Vertriebssystem** mit Sparkassen und Volksbanken/Raiffeisenbanken
- ✓ Bewährte **Kooperation SeniVita - Züblin**
- ✓ Firstmover durch marktfähiges **Franchisesystem**
- ✓ Rückenwind durch den Gesetzgeber aufgrund der **Pflegereform**
- ✓ Anleihenadäquate **Verzinsung**
- ✓ Beteiligung am Upside des Business Plans durch **Wandlungsrecht**
- ✓ Weitreichendes **Sicherheitenkonzept** (Abtretung von Forderungen aus Miete und Veräußerung)



## **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Kontakt:

### **SeniVita Social Estate AG**

Parsifalstr. 31

D-95445 Bayreuth

Tel: 0921 507087-30

E-Mail: [wiesent.h@senivita.de](mailto:wiesent.h@senivita.de)  
[jach.e@senivita.de](mailto:jach.e@senivita.de)

[www.senivita-social-estate.de](http://www.senivita-social-estate.de)





Übersicht

Vier Kompetenzen

Märkte

Struktur und Entwicklung der SeniVita Social Estate

Wandelanleihe

Anlagen

## AltenPflege 5.0 – ein neuer Maßstab für Pflege

Die **5. Generation** von Pflegeeinrichtungen ist eine Weiterentwicklung der Generationen 3 (herkömmliche Pflegeheime) und 4 (Hausgemeinschaftsmodelle).

<h3>3. Generation</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil an Doppelzimmern</li> <li>• Große Wohnbereiche/Stationen mit 20-25 Bewohnern</li> <li>• Zentrale Versorgung der Bewohner (Küche, Hauswirtschaft)</li> <li>• Heimvertrag über pauschale Leistungen der Pflege, Hauswirtschaft, Küche, Haustechnik und Verwaltung</li> <li>• Festpreis</li> </ul>
<h3>4. Generation</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringer Anteil an Doppelzimmern</li> <li>• Kleine Wohnbereiche/Stationen mit 10-12 Bewohnern</li> <li>• Dezentrale Versorgung der Bewohner</li> <li>• Heimvertrag über pauschale Leistungen der Pflege, Hauswirtschaft, Küche, Haustechnik und Verwaltung</li> <li>• Festpreis</li> </ul>
<h3>5. Generation</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigene Mietwohnung</li> <li>• Wahlfreiheit bei Aufenthalt: Wohnung oder Tagespflege</li> <li>• Wahlfreiheit bei Leistungen der Pflege, Hauswirtschaft, Küche, Haustechnik und Verwaltung: 3 Verträge</li> <li>• Individuelle Leistungen und individueller Preis (i.d.R. für den Pflegekunden preiswerter als vollstationäre Pflege)</li> </ul>



## Vollstationäre Pflege versus Altenpflege 5.0 – ein Vergleich

	Pflegeheim	Altenpflege 5.0
<b>Status</b>	Bewohner 	Mieter 
<b>Wohnen</b>	Einzelzimmer (ca. 18 m <sup>2</sup> ) und Doppelzimmer (ca. 24 m <sup>2</sup> ) 	Wohnung mit Küchenzeile, Briefkasten, Klingel, zw. 25 m <sup>2</sup> und 80 m <sup>2</sup> 
<b>Gemeinsames Wohnen als Paar</b>	nicht möglich 	möglich 
<b>Selbstversorgung in der Wohnung</b>	nicht möglich 	möglich 
<b>Hauswirtschaftliche Dienstleistungen</b>	Pauschale 	ind. Vereinbarung 
<b>Übernahme von Tätigkeiten durch Angehörige (Wäsche, etc.)</b>	nicht möglich 	möglich 
<b>Wahl des Pflegedienstes</b>	nicht möglich 	möglich 
<b>Wechsel des Pflegedienstes</b>	nicht möglich 	möglich 
<b>Privatheit und Selbstbestimmung</b>	gering 	hoch 
<b>Kosten (Eigenanteil)</b>	hoch, Pauschale 	preiswert, individuell 

## Strabag steigt ins Pflegegeschäft ein



Strabag-Kernaktionär Hans Peter Haselsteiner hat im Gesundheitsbereich bisher nur in Österreich investiert. / Bild: (c) WB/Guenther Peroutka

ANLAGE 2

## Presse

**Die deutsche Pflegereform regt beim bayrischen Seniorenheim-Marktführer SeniVita die Fantasie an, eine neue Tochter plant große Investitionen. Mit an Bord ist mit 46 Prozent der Bauriese Strabag.**

**Wien.** Österreichs größter Baukonzern Strabag entdeckt den Wachstumsmarkt Altenpflege in Deutschland und steigt über seine Tochter Züblin im Rahmen einer Kapitalerhöhung mit 46 Prozent bei der bayrischen SeniVita Social Estate AG ein. Der Deal ist bereits bei der Bundeswettbewerbsbehörde angemeldet. Mit dem gemeinsamen Marktauftritt sollen im ersten Schritt fünf Pflegeheimprojekte pro Jahr realisiert und verkauft werden, das jährliche Investitionsvolumen beziffert Strabag gegenüber dem WirtschaftsBlatt dabei mit rund 60 Millionen €.

### Millionen Pflegebedürftige

Altenpflege ist in Deutschland ein Wachstumsmarkt: Derzeit gibt es im Nachbarland 2,6 Millionen Pflegebedürftige, bis 2030 – dann wird mehr als ein Drittel der Deutschen über 60 Jahre alt sein – soll ihre Zahl um 40 Prozent wachsen. Bis 2050 soll sich die Anzahl der über 80-Jährigen mit mehr als zehn Millionen sogar verdreifachen – viele davon werden Pflege brauchen. Mit der zum Jahresbeginn 2015 in Kraft getretenen Pflegereform wurden daher die Leistungen deutlich erhöht. „Damit werden neue Wege in der Altenpflege attraktiver“, sagt SeniVita-Geschäftsführer Horst Wiesent.

Er spricht von einer rasant steigenden Nachfrage nach Einrichtungen. Um den Bedarf zu decken, wurde Mitte Februar die SeniVita Social Estate AG gegründet. Das Ziel ist, verstärkt Betreuungsplätze und -einrichtungen zu bauen, zunächst in Bayern und dann in ganz Deutschland, wie Wiesent sagt: „Wir denken intensiv darüber nach, das schnelle Wachstum der neuen Gesellschaft über den Kapitalmarkt sicherzustellen.“ So sei eine Wandelanleihe geplant.

### Kapitalmarkt im Fokus

Die Strabag will ihren Anteil nicht auf mehr als 46 Prozent erhöhen, sagt Strabag-Sprecherin Diana Klein. „Es handelt sich dabei aber nicht um eine Finanzbeteiligung, sondern um ein aktives Geschäft, das Strabag mit einem von ihr nominierten Vorstand in der Gesellschaft unterstützen wird“, sagt sie. Ein Vorstandsmitglied von Züblin, Alexander Tesche, ist zudem bereits Aufsichtsratsvorsitzender der neuen Gesellschaft.

Die 1998 gegründete SeniVita betreibt 19 Pflegeeinrichtungen. Strabag kennt das Unternehmen bereits: Die Strabag-Tochter Pöhner GmbH habe für SeniVita bereits sehr erfolgreich zahlreiche Um- und Neubauten von Pflegeheimen ausgeführt, sagt Klein. „Die Beteiligung an der neu gegründeten Projektentwicklungsgesellschaft geschieht keinesfalls aus dem Grund, sonst einen Kunden zu verlieren. Vielmehr haben sich die Partner entschieden, das Know-how von SeniVita beim Betrieb von Pflegeeinrichtungen und die Erfahrung von Strabag in der Projektentwicklung zu bündeln.“

Das direkte Geschäft mit der Altenpflege ist für die Strabag ein neues Feld, der Gesundheitsbereich hingegen nicht. Kernaktionär und Ex-CEO Hans Peter Haselsteiner stieg bereits 2001 mit Raiffeisen und Krankenhausmanager Hermann Samonigg in das Privatklinikengeschäft ein. Auch mit Privatklinikbetreiber und Gesundheitsökonom Christian Köck betreibt die Strabag ein gemeinsames Unternehmen.

„Es handelt sich um ein aktives Geschäft, das Strabag mit einem von ihr nominierten Vorstand unterstützt.“

Diana Klein, Sprecherin Strabag SE