

Wertpapierprospekt

**für das öffentliche Angebot der
EUR 50 Mio. 6,5 % Wandelanleihe 2015 / 2020**

der

**SeniVita Social Estate AG
Bayreuth**

8. April 2015

International Securities Identification Number: DE000A13SHL2

Wertpapier-Kenn-Nummer: A13SHL

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ZUSAMMENFASSUNG DES WERTPAPIERPROSPEKTS	6
II.	RISIKOFAKTOREN	25
1.	Unternehmensbezogene Risiken	25
2.	Marktbezogene Risiken	42
3.	Risiken in Bezug auf die Anleihe	48
4.	Risiken in Bezug auf die durch Wandlung zu erwerbenden Aktien	51
5.	Risiken in Bezug auf die Sicherheiten	52
III.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	54
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts	54
2.	Zukunftsgerichtete Aussagen	54
3.	Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen	55
4.	Abschlussprüfer und Gutachter	56
5.	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben	57
6.	Einsehbare Dokumente	57
IV.	DIE WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT	58
1.	Gegenstand des Angebots	58
2.	Finanzintermediäre	60
3.	Rendite.....	61
4.	Besicherung und Rang	61
5.	Rating.....	65
6.	Informationen zum Angebot	66
7.	Zuteilung	67
8.	Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle	68
9.	Verkaufsbeschränkungen	68
10.	ISIN, WKN	69
11.	Emissionsvertrag / Vertriebsprovision	69
12.	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind	69
13.	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses	70
V.	ANGABEN ZUM BASISITEL	72
1.	Typ und Kategorie der Anteile	72
2.	Rechtsvorschriften, denen zufolge die Anteile geschaffen wurden oder noch werden	72

3.	Art und Verbriefung der Wertpapiere.....	72
4.	Angabe der Währung.....	72
5.	Rechte der zugrundeliegenden Aktien	72
6.	Angaben zur Zulassung der Papiere zum Handel.....	73
7.	Verkaufsbeschränkungen	73
8.	Angaben zu üblichen ubernahmangeboten	73
9.	Verwässerung.....	73
VI.	ANLEIHEDOKUMENTATION	74
1.	Anleihebedingungen	74
2.	Treuhandvertrag	98
VII.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN	118
1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand	118
2.	Gründung und historische Entwicklung der Emittentin.....	119
3.	Gruppenstruktur	121
VIII.	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....	123
1.	Wichtigste Märkte	123
2.	Die SeniVita-Gruppe.....	127
3.	Die Züblin-Gruppe	128
4.	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin.....	128
5.	Wettbewerbsstärken der Emittentin.....	135
6.	Wesentliche Verträge der Emittentin	139
7.	Investitionen.....	142
8.	Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden	143
9.	Mitarbeiter	144
10.	Forschung und Entwicklung, Patente, Lizenzen und Marken	144
11.	Regulatorische Rahmenbedingungen	144
IX.	AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN	150
X.	KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG; GESCHÄFTSKAPITAL	155
1.	Kapitalisierung und Verschuldung	155
2.	Liquidität und Nettofinanzverbindlichkeiten	155
3.	Indirekte Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten	156
4.	Erklärung zum Geschäftskapital	157
XI.	ERLÄUTERUNG DER PRO-FORMA-FINANZINFORMATIONEN.....	158

1.	Einleitender Abschnitt	158
2.	Pro-Forma-Annahmen und Darstellung der Pro-Forma-Anpassungen.....	159
3.	Erläuterungen der Pro-Forma-Vermögenslagen	159
4.	Erläuterungen der Pro-Forma-Ertragslage	160
XII.	DIVIDENDENPOLITIK, ERGEBNIS UND DIVIDENDE JE AKTIE	162
XIII.	ORGANE DER SENIVITA SOCIAL ESTATE AG.....	163
1.	Überblick	163
2.	Vorstand	164
3.	Aufsichtsrat	171
4.	Hauptversammlung.....	177
5.	Corporate Governance	180
XIV.	HAUPTAKTIONÄRE, GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT VERBUNDENEN PERSONEN	181
1.	Aktionärsstruktur	181
2.	Rechtsbeziehungen	182
XV.	ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER SENIVITA SOCIAL ESTATE AG.....	186
1.	Grundkapital und Aktien	186
2.	Entwicklung des Grundkapitals vom 1. Januar 2013 bis heute.....	186
3.	Genehmigtes Kapital	187
4.	Bedingtes Kapital.....	187
5.	Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals	188
6.	Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten	188
7.	Eigene Aktien.....	189
8.	Anzeigepflichten für Anteilsbesitz.....	190
XVI.	BESTEuerung IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	191
XVII.	BESTEuerung IN ÖSTERREICH	207
XVIII.	GLOSSAR	215
	FINANZTEIL.....	F-1
	WERTGUTACHTEN	W-1

GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN G-1

UNTERSCHRIFTENSEITE U-1

I. ZUSAMMENFASSUNG DES WERTPAPIERPROSPEKTS

Die Zusammenfassung setzt sich aus einzelnen Offenlegungspflichten zusammen, die „Elemente“ genannt werden. Diese Elemente sind durchnummeriert und in Abschnitte A - E eingeteilt (A.1 - E. 7). Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die in einer Zusammenfassung für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich sind. Da einige Elemente nicht genannt werden müssen, können Lücken in der Nummerierung auftreten. Es kann sein, dass trotz der Tatsache, dass ein Element für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich ist, keine relevante Information in Bezug auf dieses Element genannt werden kann. In diesem Fall erfolgt eine kurze Beschreibung des Elements mit der Angabe „entfällt“.

Abschnitt A Einleitung und Warnhinweise		
A.1	Einleitung und Warnhinweise	<ul style="list-style-type: none">- Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung verstanden werden.- Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung in die angebotenen Wertpapiere zu investieren, auf den gesamten Prospekt stützen.- Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.- Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich der Übersetzung hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.
A.2	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanz-	Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts ihre Zustimmung erteilt, dass der Prospekt von Finanzintermediären,

	<p>intermediäre</p>	<p>denen sie dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, zur endgültigen Platzierung in Deutschland und Österreich verwendet werden darf. Der ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main wurde dies bereits gestattet. Auch hinsichtlich dieser endgültigen Platzierung durch den vorgenannten Finanzintermediär übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Weitere klare und objektive Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist oder die für die Verwendung relevant sind, gibt es nicht. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß diesem Prospekt.</p> <p>Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erteilen oder sollten etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären vorliegen, die zum Zeitpunkt der Billigung unbekannt waren, wird sie dies unverzüglich auf der Internetseite (www.senivita-social-estate.de) bekannt machen.</p> <p>Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.</p>
<p>Abschnitt B Die Emittentin</p>		
<p>B.1</p>	<p>Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin</p>	<p>Die juristische Bezeichnung der Emittentin ist „SeniVita Social Estate AG“. Die Emittentin (nachfolgend „SeniVita Social Estate AG“, „Gesellschaft“ oder „Emittentin“) tritt unter der Geschäftsbezeichnung „SeniVita Social Estate“ und „SeniVita AltenPflege 5.0“ am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.</p>
<p>B.2</p>	<p>Sitz und Rechtsform, das für die Emittentin geltende Recht und Land der Gründung</p>	<p>Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, die in Deutschland gegründet wurde. Sitz der Gesellschaft ist Bayreuth.</p>
<p>B.3</p>	<p>Haupttätigkeit der Emittentin,</p>	<p>Die derzeitige Geschäftstätigkeit der SeniVita Social Estate AG</p>

	Hauptprodukt- und / oder Hauptdienstleistungskategorien, Hauptmärkte	<p>besteht in der Projektierung neuer Standorte für das Pflegekonzept „AltenPfleger 5.0“. In diesem Rahmen plant und baut die Emittentin neue Wohnanlagen für Pflegebedürftige, bzw. baut diese um, vermietet oder verkauft die Wohnungen an Kapitalanleger und tritt als Franchise-Geber für das neue Pflegekonzept „AltenPfleger 5.0“ gegenüber Dritten auf. Daneben betreibt sie das Facility Management und die Hausverwaltung dieser Wohnanlagen.</p> <p>Die SeniVita Social Estate AG ist mit ihrem Geschäftsmodell sowohl im Immobilienmarkt selbst als auch im Wachstumsmarkt der Vollversorgung pflegebedürftiger Menschen mit dem Konzept „AltenPfleger 5.0“ (die Kombination aus seniorengerechtem Wohnen plus ambulanter Pflege plus Tagespflege) tätig.</p> <p>Die Projektierung neuer Standorte durch die Emittentin soll sich zunächst auf den Raum Bayern konzentrieren. Es ist aber eine künftige Ausweitung auf verschiedene Städte in Baden-Württemberg und Österreich geplant.</p>
B.4a	Beschreibung der wichtigsten jüngsten Trends	<p>Der Gesetzgeber hat durch die Verabschiedung des ersten Pflege- stärkungsgesetzes die ambulante und teilstationäre Pflege (Tages- und Nachtpflege) deutlich verbessert, so dass seit dem 1. Januar 2015 Leistungsempfänger in der ambulanten und stationären Pflege von im Durchschnitt vier-prozentigen Erhöhungen der Kassenleis- tungen profitieren und Tagespflegekunden nunmehr 100 % Sach- leistung bei gleichzeitiger Inanspruchnahme eines häuslichen Pfl- gedienstes zur Verfügung stehen.</p>

<p>B.5</p>	<p>Gruppenstruktur</p>	<p>Die Gruppenstruktur stellt sich wie folgt dar:</p> <pre> graph TD A[Dr. Horst Wiesent] --- B[72,5%] C[Anton Kummert] --- D[22,5%] E[Manfred Vetterl] --- F[5%] B --- G[SeniVita OHG] D --- G F --- G G --- H[100%] H --- I[SeniVita Sozial gGmbH] J[STRABAG SE] --- K[57,26%] K --- L[Ed. Züblin AG] I --- M[50%] N[grosso holding Gesellschaft mbH (Wien)] --- O[4%] L --- P[46%] M --- Q[SeniVita Social Estate AG] O --- Q P --- Q </pre>															
<p>B.6</p>	<p>Aktionäre der Emittentin</p>	<p>An der Emittentin sind folgende Aktionäre direkt beteiligt:</p> <table border="1" data-bbox="671 1149 1401 1489"> <thead> <tr> <th>Aktionär</th> <th>Anzahl Stammaktien</th> <th>in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SeniVita Sozial gGmbH*</td> <td>5.000.000</td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td>Ed. Züblin AG**</td> <td>4.600.000</td> <td>46 %</td> </tr> <tr> <td>grosso holding Gesellschaft mbH***</td> <td>400.000</td> <td>4 %</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>10.000.000</td> <td>100 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Alleingesellschafterin der SeniVita Sozial gGmbH ist die SeniVita OHG. Die SeniVita OHG wird von Herrn Dr. Wiesent kontrolliert, der 72,5 % der Anteile an der Gesellschaft hält, geschäftsführender Gesellschafter der SeniVita OHG, Geschäftsführer der SeniVita Sozial gGmbH sowie Vorstand der SeniVita Social Estate AG ist. Weitere Anteile an der SeniVita OHG halten mit 22,5 % Herr Anton Kummert sowie mit 5,0 % Herr Manfred Vetterl.</p> <p>** Die Ed. Züblin AG wird von der STRABAG SE (Österreich) kontrolliert, die 57,26 % der Anteile an der Ed. Züblin AG hält.</p> <p>*** An der grosso holding Gesellschaft mbH, Wien, ist Herr Dr. Erhard F. Grossnigg zu 89,89 % beteiligt.</p>	Aktionär	Anzahl Stammaktien	in %	SeniVita Sozial gGmbH*	5.000.000	50 %	Ed. Züblin AG**	4.600.000	46 %	grosso holding Gesellschaft mbH***	400.000	4 %	Gesamt	10.000.000	100 %
Aktionär	Anzahl Stammaktien	in %															
SeniVita Sozial gGmbH*	5.000.000	50 %															
Ed. Züblin AG**	4.600.000	46 %															
grosso holding Gesellschaft mbH***	400.000	4 %															
Gesamt	10.000.000	100 %															

		Es gibt keine unterschiedlichen Stimmrechte hinsichtlich der Aktien der Emittentin.
B.7	Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen	Um die Geschäfte, die Finanzlage und die Geschäftsergebnisse im Hinblick auf das operative Geschäft der Emittentin darzustellen, werden nachfolgend ausgewählte Finanzdaten abgebildet, welche den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin der Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2014 entnommen oder daraus abgeleitet wurden und im Einklang mit dem Handelsgesetzbuch („HGB“) erstellt wurden.

Ausgewählte Posten der Gewinn und Verlustrechnung (in EUR)	1. Januar - 31. Dezember 2013	1. Januar - 31. Dezember 2014
Umsatzerlöse	10.172.408	14.666.835
Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	1.190.021	-2.147.958
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.712.662	11.072.828
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.102.227	1.183.683
Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	2.102.491	1.183.512
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0	0
Ausgewählte Posten der Bilanz (in EUR)	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Unfertige Bauten auf fremdem Grund	2.427.481	0
Geleistete Anzahlungen	5.445.759	74.616
Erhaltene Anzahlungen	-8.136.445	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.516.896	826.384

Verbindlichkeiten	6.567.098	2.038.969
Bilanzsumme	6.725.331	2.196.809
Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung in TEUR¹	1. Januar - 31. Dezember 2013	1. Januar - 31. Dezember 2014
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.733	2.076
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-3.740	-1.531
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	0	545
Keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten der Emittentin	Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses mit Stichtag zum 31. Dezember 2014 nicht wesentlich verschlechtert.	
Wesentliche Veränderung der Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin, die nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum eingetreten sind	Zu erheblichen Veränderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses der Emittentin nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum ist es dadurch gekommen, dass bei der Emittentin eine Sachkapitalerhöhung zur Einbringung der Kaufpreisforderung aus dem Erwerb des Systems „AltenPflege 5.0“ gegen die SeniVita Management GmbH auf EUR 5 Mio. durchgeführt wurde (wodurch die vorgenannte Kaufpreisforderung erloschen ist) und die SeniVita Management GmbH, die vorher das System „AltenPflege 5.0“ erworben hatte, auf die Emittentin verschmolzen wurde sowie eine weitere Kapitalerhöhung um EUR 5 Mio. gegen Bareinlage in gleicher Höhe erfolgt ist.	
B.8	Ausgewählte wesentliche Pro-Forma-Finanzinformationen	Aufgrund der Verschmelzung der SeniVita Management GmbH (die ihrerseits vorher keine eigene operative Tätigkeit in 2014 hatte, jedoch die Marke „AltenPflege 5.0“ und das Know-how des „AltenPflege 5.0“-Konzepts Ende 2014 erwarb) auf die SeniVita Bau GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2015 wurden Pro-Forma-Finanzinformationen erstellt, die fiktiv die Situation darstellen, als ob die Emittentin in ihrer rechtlichen und wirtschaftlichen Struktur unter Einschluss der im vorangehenden Satz beschriebenen Transaktion bereits im Geschäftsjahr 2014 bestanden hätte.

¹ Ungeprüfte Zahlen aus dem Rechnungswesen der Emittentin.

Ausgewählte Posten der Gewinn und Verlustrechnung (in EUR)		Pro-Forma 1. Januar - 31. Dezember 2014
Umsatzerlöse		14.675.755 ²
Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge		-2.147.958
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		11.072.829
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.156.194
Abgeführte Gewinne aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags		1.183.512
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		-27.489
Ausgewählte Posten der Bilanz (in EUR)		Pro-Forma zum 31. Dezember 2014
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.875.117
Bauvorbereitungskosten		542.728
Geleistete Anzahlungen		74.616
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		779.317
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		729.355
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		459.340
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		6.439.376
Bilanzsumme		7.097.097
B.9	Gewinnprognosen oder	Dieses Element entfällt, weil keine Gewinnprognosen oder

² Ungeprüfte Zahl aus dem Rechnungswesen der Emittentin, aufaddiert aus den geprüften Zahlen der Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung, und zwar aus Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken, Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie weiteren Umsatzerlösen.

	-schätzungen	-schätzungen vorliegen.
B.10	Beschränkungen im Bestätigungsvermerk	Dieses Element entfällt, da die Bestätigungsvermerke zu den historischen Finanzinformationen keine Beschränkungen beinhalten.
B.11	Nicht ausreichendes Geschäftskapital	Dieses Element entfällt, weil die Emittentin der Auffassung ist, dass ihr Geschäftskapital für ihre derzeitigen Bedürfnisse in den nächsten mindestens zwölf Monaten ausreichend ist.
B.17	Rating	Die Emission wurde am 19. März 2015 von der Euler Hermes Rating GmbH mit der Ratingnote „BB“ bewertet.
Abschnitt C Die Wertpapiere		
C.1	Art und Gattung der angebotenen und / oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, Wertpapierkennung	Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um Wandelschuldverschreibungen (nachfolgend auch die „ Wandelschuldverschreibungen “, die „ Teilschuldverschreibungen “ oder zusammen auch die „ Wandelanleihe “ oder „ Anleihe “ genannt) im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 und einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00
	International Securities Identification Number (ISIN)	ISIN: DE000A13SHL2
	Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN)	WKN A13SHL
C.2	Währung der Wertpapieremission	Euro (EUR)
C.3	Zahl und Anteil der ausgegebenen Aktien am Grundkapital	Das gesamte ausgegebene Kapital der Gesellschaft beträgt derzeit EUR 10.000.000,00 (in Worten: zehn Millionen Euro), das aufgeteilt ist in 10 Mio. Stückaktien die voll eingezahlt sind. Die Aktien haben keinen Nennwert, sondern sind jeweils mit einem anteiligen Betrag von EUR 1,00 am derzeitigen Grundkapital der Gesellschaft beteiligt.
C.5	Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	Dieses Element entfällt. Die angebotenen Wandelschuldverschreibungen sind frei übertragbar. Allerdings unterliegen die gemäß den Anleihebedingungen gelieferten Aktien im Falle eines Börsengangs

		der Emittentin einem Lock-up im Zeitraum ab öffentlicher Ankündigung des Börsengangs bis zu einer Frist von sechs Monaten nach dem Tag der Notierungsaufnahme.
C.7	Beschreibung der Dividendenpolitik	Auf die Wandelschuldverschreibungen erfolgt keine Zahlung von Dividenden. Hinsichtlich der Dividenden bezüglich der Aktien, in die die Wandelschuldverschreibungen wandelbar sind, gilt Folgendes zur Dividendenpolitik: Die beiden Großaktionäre SeniVita Sozial gGmbH und Ed. Züblin AG haben sich darauf verständigt, dass eine Ausschüttung von 30 % der Jahresüberschüsse angestrebt wird.
C.8	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte, Rangordnung und Beschränkungen dieser Rechte, Sonderkündigungsrechte, Negativverpflichtung und Mehrheitsbeschlüsse	Die nachfolgende Übersicht stellt die mit den angebotenen Wandelschuldverschreibungen verbundenen Rechte dar.
	Rechte	Die Wandelschuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Nominalbetrags sowie auf Wandlung der Schuldverschreibungen nach Maßgabe der Anleihebedingungen.
	Rangordnung	Die Wandelschuldverschreibungen begründen durch Bestellung von Grundschulden und Abtretung von Mietforderungen sowie ggf. Bar-mittel auf einem Treuhandkonto besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin.
	Beschränkungen der Rechte	Ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Anleihegläubiger kann für alle Anleihegläubiger bindend sein, auch für Gläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben. Ein solcher Beschluss kann die Rechte der Anleihegläubiger beschränken oder ganz oder teilweise aufheben.
	Sonderkündigungsrechte	Recht der Emittentin die noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen insgesamt zu kündigen, wenn weniger als 10 % noch ausstehen (Clean up Call).
		Es gibt des Weiteren die folgenden Sonderkündigungsrechte für die

		<p>Anleihegläubiger (Covenants):</p> <p>Kündigungsrecht bei Kontrollwechsel (wenn wenigstens 30 % der Anleihegläubiger dieses Recht ausüben).</p> <p>Kündigungsrecht bei Drittverzug.</p> <p>Kündigungsrecht bei Verstoß gegen Ausschüttungsbegrenzung auf 30 % des Jahresüberschusses.</p>
<p>C.9</p>	<p>Zinsen, Rückzahlung, Rendite, Vertreter der Schuldtitelinhaber</p>	<p>Die nachfolgende Übersicht stellt die weiteren mit den Wandelschuldverschreibungen der Emittentin verbundenen Rechte dar. (Vergleiche auch Punkt C.8)</p>
	<p>nominaler Zinssatz</p> <p>Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden und Zinsfälligkeitstermine</p> <p>wenn Zinssatz nicht festgelegt ist, dann Beschreibung des Basiswerts</p> <p>Rückzahlung</p> <p>Angabe der Rendite</p>	<p>6,5 % p. a.</p> <p>Die Wandelschuldverschreibungen werden ab dem 12. Mai 2015 verzinst. Zinsen werden grds. jährlich nachträglich am 12. Mai eines jeden Jahres gezahlt, erstmalig am 12. Mai 2016, letztmalig am 12. Mai 2020. Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365), ACT/ACT-Methode.</p> <p>Dieses Element entfällt, weil der Zinssatz festgelegt ist.</p> <p>Die Wandelschuldverschreibungen werden am 12. Mai 2020 zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft wurden.</p> <p>Die individuelle Rendite aus einer Wandelschuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten</p>

	<p>Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber</p>	<p>Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Haltedauer der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Haltedauer bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten wie Depotgebühren abhängig ist. Bei Annahme eines Erwerbetrages für die Anleihe von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrages bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Außerachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des Zinssatzes.</p> <p>Dieses Element entfällt. Ein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger wurde noch nicht bestellt. Die Anleihegläubiger haben aber gemäß den Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss die Möglichkeit über die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Vertreters, seine Aufgaben und Befugnisse, die Übertragung der Rechte der Anleihegläubiger auf ihn und eine Beschränkung seiner Haftung zu bestimmen.</p>
<p>C.10</p>	<p>Angaben zu derivativer Komponente bei der Zinszahlung (Vergleiche auch Punkt C.9)</p>	<p>Dieses Element entfällt, weil die Wandelschuldverschreibungen keine derivative Komponente in der Zinszahlung haben.</p>
<p>C.11</p>	<p>Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt, Märkte</p>	<p>Dieses Element entfällt, weil die Wandelschuldverschreibungen nicht zum Handel an einem regulierten Markt zugelassen werden.</p>
<p>C.22</p>	<p>Angaben über zugrundeliegende Aktien</p>	<p>Die nachfolgende Übersicht stellt die mit den zugrundeliegenden Aktien verbundenen Rechte dar (vgl. auch Punkt C.2 und C.5):</p> <p>Bei den Aktien, in die die Wandelschuldverschreibungen zu den Konditionen der Anleihebedingungen gewandelt werden können, handelt es sich um auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 je Stückaktie.</p> <p>Die entsprechenden Aktien sind mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem Beginn des Jahres in dem sie bei Wandlung abgegeben werden ausgestattet. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechtes bestehen nicht. An einem</p>

Währung	etwaigen Liquidationserlös nehmen sie entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital statt.
Rechte und Beschränkungen die mit dem Wertpapier verbunden sind; Zulassung der Aktien zum Handel	Euro (EUR) Die Aktien sind mit den ihnen gemäß Gesetz und Satzung eingeräumten Rechten ausgestattet. Hierzu zählen insbesondere das Stimmrecht, das Recht zur Teilnahme an Hauptversammlungen, Bezugsrechte, Dividendenrechte und das Recht zur Beteiligung am Liquidationsservice. Die Aktien der Gesellschaft unterliegen keinen Beschränkungen, sind - mit Ausnahme des Lock-ups (vgl. auch C.5) - frei übertragbar und sind nicht zum Handel an einem regulierten Markt oder gleichwertigen Märkten im In- und Ausland zugelassen.
Unternehmen derselben Gruppe	Dieses Element entfällt. Die Emittentin des Basistitels ist kein Unternehmen derselben Gruppe.

Abschnitt D Risiken

Nachfolgend sind die Risikofaktoren zusammengefasst, die die Fähigkeit der Gesellschaft beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen im Rahmen der Wandelschuldverschreibung gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen oder die von wesentlicher Bedeutung sind, wenn es darum geht, das Marktrisiko zu bewerten, mit dem die Wandelschuldverschreibungen behaftet sind. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

D.1 Risiken in Bezug auf die Emittentin oder deren Branche	<ul style="list-style-type: none"> - Es steht noch nicht bei allen Objekten, in die die Emittentin investieren möchte genau fest, ob die Emittentin dies auch umsetzen kann, da die Emittentin diese Objekte überwiegend noch nicht erworben hat; es kann daher auch zur Mittelverwendung in andere Objekte kommen. Auch hat die Emittentin bislang nur für einen Teil der Emissionserlöse konkrete Objekte geplant in die investiert werden soll. Im Übrigen gibt es nur die Maßgabe, in Objekte die für das „AltenPflege 5.0“-Konzept geeignet sind, zu investieren. - Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit dem Aufbau der neuen Geschäftstätigkeit der Emittentin, insbesondere ist mit hohen Verlusten zumindest in 2015 zu rechnen. - Es können sich Risiken aus der Verzögerung bei Errichtung / Eröffnung von neuen Pflegeheimen / Pflegewohnungen ergeben.
---	--

		<ul style="list-style-type: none">- Es besteht ein Risiko in Bezug auf einen vollständigen oder teilweisen Abverkauf der in den jeweiligen Pflegeeinrichtungen errichteten Wohnungen an verschiedene Kapitalanleger nach Fertigstellung eines Bau- bzw. Umbauprojekts.- Die Emittentin mietet alle errichteten Wohnungen, die sie veräußert an und vermietet sie an Franchisenehmer, so dass sie ein Mietausfallrisiko trägt.- Es besteht ein Risiko, dass in den für die Emittentin relevanten Zeiträumen keine ausreichend wirtschaftlich attraktiven Immobilien für das Geschäftsmodell der Emittentin verfügbar sind und damit erwartete Margen nicht erwirtschaftet werden können.- Es besteht ein Risiko, dass von der Emittentin erworbene Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der damit verbundenen Belastungen falsch bewertet werden oder an Wert verlieren.- Aufgrund eines sehr großen (Vor-) Finanzierungsbedarfs der Emittentin ist diese abhängig davon, entsprechende Finanzierungen zu finden, zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen und deren Bedingungen einzuhalten.- Es besteht zum einen ein Risiko, dass - auch aufgrund der früheren Generalunternehmertätigkeit der Emittentin - aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an Immobilien der Emittentin Schadensersatz oder Vertragsstrafen zu zahlen sind, und zum anderen das Risiko von Vertragsstrafenvereinbarungen, abgegebenen Mietgarantien sowie anderen Garantien, verbunden mit dem weiteren Risiko, dass auch noch nach Jahren Immobilien von Käufern zurückgegeben werden können oder an Veräußerer zurück zu übertragen sind.- Es bestehen im Rahmen der Projektentwicklungen typische Projektentwicklungsrisiken, insbesondere Kostensteigerungs-, Verzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken.- Bestimmte Risiken des operativen Geschäfts für Immobilienprojekte könnten nicht von bestehenden Versicherungen umfasst sein, sind nicht versicherbar oder nicht versichert worden.- Es besteht ein Risiko, dass die von der Emittentin erworbenen Immobilien mit Altlasten, einschließlich Kriegslasten belastet sind, und / oder Risiken im Zusammenhang mit der Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen in Immobilien oder Baumaterialien, sowie dass Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit bestehen.
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none">- Es besteht das Risiko der fehlenden Bonität, Insolvenz oder der Säumigkeit wesentlicher am Bau beteiligter Vertragspartner, oder der Kündigung durch wesentliche am Bau beteiligte Vertragspartner.- Es können sich Risiken aus den von der Emittentin mit den Franchisenehmern geschlossenen Franchiseverträgen ergeben, insbesondere Risiken der Schlechtleistung, anderweitigen Nutzung des geistigen Eigentums der Emittentin oder möglichen Kartellrechtsverstößen.- Es besteht das Risiko, dass es zu Beanstandungen durch behördliche Kontrollen der von der Emittentin errichteten teilstationären Pflegeeinrichtungen kommt.- Es besteht das Risiko, dass das Risikomanagementsystem der Emittentin aufgrund der geänderten Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht oder nicht von Anfang an so greift wie notwendig.- Die Emittentin ist von Herrn Dr. Horst Wiesent, Vorstandsvorsitzenden und mittelbarem wesentlichen Gesellschafter der Emittentin abhängig, ebenso von ihren Gesellschaftern der SeniVita Sozial gGmbH und der Ed. Züblin AG. Herr Dr. Wiesent sowie die beiden zuvor genannten Gesellschafter unterliegen potenziellen Interessenkonflikten.- Es bestehen verschiedene steuerliche Risiken, insbesondere resultierend aus etwaigen Außenprüfungen, Sonderprüfungen, der Veräußerung des Systems „AltenPflege 5.0“ einschließlich des Know-hows, der Verschmelzung der SeniVita Management GmbH auf die Emittentin sowie Risiken betreffend steigenden Grunderwerbsteuerbelastungen.- Es besteht das Risiko, dass die Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Emittentin auf Österreich nicht, oder nur mit nicht erwarteten Einschränkungen / Aufwendungen möglich ist oder sich steuerlich nachteilig auswirken könnte.- Es können sich Risiken aus Rechtsstreitigkeiten ergeben, insbesondere aus einem noch nicht abgeschlossenen Verfahren bezüglich der Nutzung der Wort-/Bildmarke „SeniVita“ außerhalb Bayerns.- Es könnten sich Risiken aus negativer Berichterstattung und / oder Widerständen in der Politik oder bei Sozialleistungsträgern ergeben, die zu einem damit einhergehenden Reputationschaden bei der Emittentin bzw. ihrem Geschäftskonzept „Al-
--	--	---

		<p>tenPfleger 5.0“ führen könnten.</p> <ul style="list-style-type: none">- Es besteht das Risiko, dass es zu einer Prospekthaftung der Emittentin und / oder einer zurechenbaren Beratungshaftung aus dem Vertrieb der von ihr errichteten Immobilien als Kapitalanlage kommt.- Es besteht das Risiko, dass sich der lokale Immobilienmarkt in Deutschland und / oder Österreich ändert und die Emittentin damit weniger geeignete Objekte als geplant projektieren kann.- Es können sich Risiken aus der regionalen (bspw. rechtlichen, wirtschaftlichen, demographischen, etc.) Entwicklung bezüglich der projektierten Altenpflgewohnungen ergeben, die sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken könnten.- Senioren könnten später als prognostiziert pflegebedürftig werden oder die Pflege Angehöriger vermehrt durch Familienangehörige wahrgenommen werden, so dass eine geringere Nachfrage und ein geringerer Bedarf an den von der Emittentin projektierten Pflgewohnungen besteht.- Es kann zu für die Emittentin nachteiligen Änderungen in der Gesetzgebung, insbesondere im Gesundheitswesen, in der Sozialhilfe und der Pflegeversicherung kommen.- Eine mögliche Rezession und schlechtere Arbeitsmarktlage könnte insbesondere negative Auswirkungen auf die finanzielle Leistungsfähigkeit potentieller Patienten und ihrer Angehörigen haben, was zu einer sinkenden Nachfrage und ggf. zu einer Unterbelegung der von der Emittentin projektierten Pflgewohnungen führen könnte.- Medizinische, pharmazeutische und gesundheitstechnische Fortschritte könnten einen Patientenrückgang und damit eine sinkende Nachfrage sowie eine Unterbelegung der von der Emittentin projektierten Pflgewohnungen zur Folge haben.- Es besteht das Risiko eines zunehmenden Wettbewerbs durch andere Konkurrenten, die in den Geschäftsbereich der Emittentin drängen könnten.- Das schlechte Image der Immobilienbranche könnte sich nachteilig auf den Absatz der von der Emittentin projektierten Pflgewohnungen als Kapitalanlage auswirken.- Ein etwaiger Fachkräftemangel im Bereich der Pflege könnte sich negativ auf die Emittentin auswirken.
--	--	---

D.3	Risiken in Bezug auf das angebotene Wertpapier	<ul style="list-style-type: none">- Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen öffentlichen Markt für die von der Emittentin begebenen Wandelanleihen geben.- Die Möglichkeit der Emittentin, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weiterer Wandelschuldverschreibungen ohne Zustimmung der Anleihegläubiger zu begeben, birgt Risiken für die Anleger.- Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen, die Einberufung einer Gläubigerversammlung kann Kündigungsrechte beeinträchtigen.- Es besteht das Risiko der Verschuldung, da es für die Emittentin keine Beschränkung der Höhe der Verschuldung gibt.- Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anleihekapitals.- Es besteht das Risiko der nicht vollständigen Platzierung.- Eine geplante Reform des Steuerrechts in Österreich könnte zu nachteiligen Änderungen für die Wandelschuldverschreibungsgläubiger in Bezug auf die Besteuerung ihrer Erträge aus der Anleihe (Zinsen oder Kursgewinne) oder bei Wandlung oder in Bezug auf die bei Wandlung erworbenen Aktien (Dividenden oder Kursgewinne) führen.- Der Preis für den Aktienerwerb (d.h. das, was wirtschaftlich bei der Wandlung aufgebracht wird) ist nicht indikativ für künftige Marktpreise der Aktien, insbesondere weil kein Handel im organisierten Markt erfolgt.- Es können sich Risiken aus der Volatilität des künftigen Kurses der Aktie der Emittentin ergeben.- Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die Aktien, die durch Wandlung entstehen, nicht zum Handel an einer Börse notiert.- Der tatsächlich realisierbare Wert der als Sicherheit gewährten Grundschulden und Sicherungsabtretungen könnte nicht ausreichen, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall zu befriedigen (schon weil nur eine Teilbesicherung erfolgt).- Nicht vertragsgemäßes Verhalten des Treuhänders könnte die Sicherheiten negativ beeinflussen.- Es besteht das Risiko, dass Sicherheiten durch insolvenzrechtliche oder gesellschaftsrechtliche Einschränkungen ganz oder teilweise im Verwertungsfall nicht werthaltig sind.

Abschnitt E Das Angebot		
E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse	Bei angenommener Platzierung sämtlicher angebotener Wertpapiere wird der Netto-Emissionserlös voraussichtlich ca. EUR 47,5 Mio. betragen. Der Netto-Emissionserlös soll für den Erwerb von Immobilien und die Projektentwicklung von / dem Bau bzw. Umbau von „Alten-Pflege 5.0“-Einrichtungen und damit zusammenhängend Kosten sowie zur Zahlung der ersten Zinstranche verwendet werden.
E.3	Angebotskonditionen	
	Öffentliches Angebot:	Im Zeitraum vom 23. April 2015 bis 8. Mai 2015 erfolgt ein öffentliches Angebot der Wandelschuldverschreibung (ausschließlich) durch die Emittentin in Deutschland und Österreich über die Zeichnungsfunktionalität, die über die Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssystem XETRA bereitgestellt wird (die „ Zeichnungsfunktionalität “). Interessenten, die Kaufanträge stellen möchten, können über ihre jeweilige Depotbank einen entsprechenden Auftrag für die Zeichnung der Wandelschuldverschreibungen in der Zeichnungsfunktionalität erteilen. Die auf diese Weise gezeichneten Wandelschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 12. Mai 2015 gegen Zahlung des Ausgabebetrages zzgl. der üblichen Effektenprovision geliefert.
	Öffentliches Angebot über die Homepage:	Im Zeitraum vom 23. April 2015 bis 14. April 2016 (vorzeitige Beendigung hier wie bei allen Angebotszeiträumen vorbehalten) sind Zeichnungen daneben unmittelbar bei der Emittentin möglich. Auch insoweit wird das öffentliche Angebot ausdrücklich auf Deutschland und Österreich beschränkt. Hierzu muss der Zeichnungsinteressent auf der Homepage der Emittentin (www.senivita-social-estate.de - Rubrik Investor Relations) in einer Zeichnungsmaske seine Daten und seinen Zeichnungswunsch eintragen. Der Zeichner muss den Ausgabebetrag der Wandelschuldverschreibungen, die er auf diese Weise gezeichnet hat, innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Eingang des Zeichnungsformulars auf das im Zeichnungsformular angegebene Konto eingezahlt haben (Zahlungseingang).
	Privatplatzierung:	Weiterhin werden die Wandelschuldverschreibungen durch die Emittentin und die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank an qualifizierte Anleger in bestimmten Ländern im Rahmen einer Privatplatzierung, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan oder Kanada und nicht an U.S.-Personen im Sinne der Regulation S des U.S. Securities Act (der „Securities Act“) von 1933 in der

	<p>jeweils gültigen Fassung zum Erwerb angeboten.</p> <p>Lieferung: Die bis zum 8. Mai 2015 auf diese Weise gezeichneten Wandelschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 12. Mai 2015 geliefert. Die aufgrund solcher Zeichnungen später begebenen Wandelschuldverschreibungen werden voraussichtlich fünf Bankarbeitstage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin und Zahlung des Ausgabebetrages geliefert.</p> <p>Angebotspreis: Der Angebotspreis beträgt EUR 1.000,00 je Wandelschuldverschreibung.</p> <p>Einbeziehung in den Börsenhandel: Die Schuldverschreibungen sollen voraussichtlich ab dem 12. Mai 2015 in den Handel, in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden.</p> <p>Verkaufsbeschränkungen: Die Wandelschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Wandelschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.</p> <p>Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem / der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.</p>
<p>E.4</p>	<p>Für die Emission / das Angebot wesentliche Interessen einschließlich Interessenkonflikte</p> <p>Die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Bankhaus Gebr. Martin AG, die Deutsche Börse AG und die BLÄTTCHEN FINANCIAL ADVISORY GmbH haben ein geschäftliches Interesse an der Emission, da sie eine Vergütung erhalten, deren Höhe von der Anzahl der ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen abhängt; hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben. Die vorgenannten Emissionsbegleiter haben daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes, da die Höhe ihrer Vergütung u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt.</p>

E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger in Rechnung gestellt werden	Dieses Element entfällt, weil dem Anleger durch die Emittentin keine Ausgaben in Rechnung gestellt werden.
------------	--	--

II. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Erwerb der Wandelschuldverschreibungen der **SeniVita Social Estate AG, Bayreuth** (nachfolgend auch „**SeniVita Social Estate AG**“, die „**Gesellschaft**“ oder die „**Emittentin**“ genannt) die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG haben. Der Kurs der Wandelschuldverschreibungen der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Nachstehend sind die für die Gesellschaft und ihre Branche wesentlichen Risiken sowie die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der SeniVita Social Estate AG ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Die Reihenfolge, in welcher die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintrittes und den Umfang der möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können.

1. Unternehmensbezogene Risiken

- a) **Es steht noch nicht bei allen Objekten, in die die Emittentin investieren möchte genau fest, ob die Emittentin dies auch umsetzen kann, da die Emittentin diese Objekte überwiegend noch nicht erworben hat; es kann daher auch zur Mittelverwendung in andere Objekte kommen. Auch hat die Emittentin bislang nur für einen Teil der Emissionserlöse konkrete Objekte geplant in die investiert werden soll. Im Übrigen gibt es nur die Maßgabe, in Objekte die für das Altenpflege 5.0-Konzept geeignet sind, zu investieren**

Die Emittentin beabsichtigt in der nächsten Zeit, in zunächst insgesamt vier konkrete Immobilienobjekte zu investieren. Eines dieser Objekte, nämlich Maisach, hat sie bereits erworben. Ein weiteres Objekt befindet sich im Eigentum ihrer Gesellschafterin, der SeniVita Sozial gGmbH. Die weiteren Objekte befinden sich im Eigentum Dritter. Die Emittentin hat mit den jeweiligen derzeitigen Eigentümern Gespräche über den Erwerb geführt, rechtsverbindliche Vereinbarungen gibt es bislang aber noch nicht. Demgemäß besteht das Risiko, dass es nicht zum Erwerb der entsprechenden Objekte (zu denen bspw. auch das Objekt in Ebelsbach zählt) und damit nicht zu Investitionen in diese konkreten Objekte kommt. In diesem Fall würden die Mittel aus der Wandelschuldverschreibung, die Gegenstand dieses Angebots sind, innerhalb der durch den Mittelverwendungskontrollvertrag vorgegebenen Investitionskriterien nicht in die entsprechend geplanten Objekte, sondern in andere Objekte investiert

werden können. Des Weiteren steht auch noch nicht genau fest, wann zu welchem Zeitpunkt es zur Umsetzung der angedachten Investitionsmaßnahmen kommt. Sollte die Anleiheemission nur teilweise erfolgreich sein, würde die Emittentin auch möglicherweise von der ein oder anderen Investition Abstand nehmen. Die konkreten Investitionsentscheidungen bindender Natur wird die Emittentin daher erst nach Abschluss der Zeichnungsfrist über die Zeichnungsfunktionalität, d.h. im Mai 2015 treffen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

b) Risiken im Zusammenhang mit dem Aufbau der neuen Geschäftstätigkeit; insbesondere ist mit hohen Verlusten zumindest in 2015 zu rechnen

Die Emittentin baut eine komplett neue Geschäftstätigkeit auf. Zwar war die SeniVita-Gruppe auch schon zuvor im Bereich der Altenpflege tätig, doch die singuläre Ausrichtung der Emittentin auf das Konzept „AltenPflege 5.0“, das Franchisekonzept und die geplante primäre Vermarktung der Immobilien an Kapitalanleger, ist neu. Diese Änderung der Geschäftstätigkeit der Emittentin erfordert eine entsprechende (Weiter-) Entwicklung angemessener interner Organisations-, Risikoüberwachungs- und Managementstrukturen, die eine frühzeitige Erkennung von Fehlentwicklungen und Risiken ermöglichen. Dies umfasst neben dem weiteren Aufbau des für das neue Geschäftsmodell notwendigen Know-hows im Unternehmen unterhalb der Vorstandsebene auch die Einstellung verschiedener hochqualifizierter Mitarbeiter. Eine Ausweitung des Geschäftsbetriebs sowie der Ausbau der internen und externen Organisation sind unter anderem mit finanziellem und personellem Aufwand verbunden. Sollte es der Unternehmensleitung nicht gelingen, im Zusammenhang mit dem geplanten Strategiewechsel und dem dabei angestrebten Wachstum zeitnah angemessene Strukturen und Systeme zu schaffen sowie die anstehenden Personalaufstockungen durch Gewinnung entsprechend qualifizierter Mitarbeiter zeitgerecht und ohne unvorhergesehene (Integrations-)Schwierigkeiten umzusetzen, könnte dies zu Einschränkungen der Fähigkeit führen, das neue Geschäftsmodell zu etablieren und / oder Risiken, Trends und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu steuern. Möglich ist auch, dass die Emittentin durch unvorhergesehene Ereignisse oder Verzögerungen später als erwartet Umsätze generiert und dadurch, verbunden mit dem hohen (Vor-)Finanzierungsbedarf, den die Projekte der Emittentin haben, es zu einer Schieflage der finanziellen Situation kommen kann und im schlimmsten Fall zu einer möglichen Insolvenz.

Weiterhin besteht das Risiko, dass sich für die neue Geschäftstätigkeit kein Markt entwickelt, sich der Aufbau der Geschäftstätigkeit verzögert, als weniger rentabel als gedacht oder als unrentabel herausstellt oder ein größerer Kapitalbedarf besteht, als erwartet. Dieses Risiko ist hier besonders groß, weil die Emittentin im Projektgeschäft tätig ist. Das bedeutet, dass die Emittentin voraussichtlich in einer längeren - u.U. mehrjährigen - Anlaufphase gar keine Umsätze erzielen wird und gleichzeitig hohe Kosten hat, also auf vorhandene und noch zu beschaffende liquide Mittel angewiesen ist. Hinzu kom-

men aktuell die Kosten für die Emission dieser Wandelschuldverschreibung. Gemäß den vorstehenden Ausführungen ist für das Geschäftsjahr 2015 mit einem eindeutigen negativen Ergebnis geplant. Die Höhe des erwarteten Verlusts in 2015 sowie die Entwicklung in 2016 hängen maßgeblich davon ab, wie schnell die anstehenden Bauprojekte realisiert und wie schnell und zu welchen Preisen Pflegewohnungen veräußert werden können. Das Geschäftskonzept der Emittentin erfordert für seine geplante Umsetzung die Aufnahme von liquiden Mitteln wie mit der Emission dieser Anleihe beabsichtigt. Gelingen entsprechende Finanzierungsmaßnahmen nicht, kann das Konzept nur in einem geringeren als von der Emittentin angestrebten Umfang umgesetzt werden. Das Projektgeschäft an sich führt auch generell häufig zu starken Schwankungen von Umsätzen und Erlösen in einzelnen Perioden. Der Unternehmenserfolg der Emittentin ist abhängig von einzelnen wenigen Projekten im Jahr und den daraus zu erwartenden Verkaufserlösen. So sind von der Emittentin etwa für das Jahr 2015 bislang insgesamt vier Immobilienprojekte geplant und in den Folgejahren ca. fünf bis zehn weitere Projekte pro Jahr. Der Misserfolg eines dieser oder mehrere dieser Projekte würde sich stark auf die finanzielle Situation der Emittentin auswirken und im schlimmsten Fall zu einer möglichen Insolvenz führen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

c) Verzögerung der Errichtung / Eröffnung von neuen Pflegeheimen / Pflegewohnungen

Die SeniVita Social Estate AG beabsichtigt Pflegewohnungen zu bauen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aus rechtlichen (bspw. baurechtlichen Gründen), tatsächlichen oder technischen Gründen zu Verzögerungen bei der Projektentwicklung kommt sowie Probleme im konkreten Bauprozess auftreten. Durch Verzögerungen und / oder schlechte oder ausbleibende Leistungen durch Vertragspartner der Emittentin, sei es infolge von deren Insolvenz oder anderer Gründe, könnte sich die Fertigstellung neu geplanter Pflegewohnungen und damit deren Eröffnung verzögern und / oder verteuern. Neben dem Verzögerungsrisiko besteht beim Bau von Pflegewohnungen auch das Risiko, dass es aufgrund äußerer Einflüsse wie Wetter, Streitigkeiten mit oder Insolvenzen von Subunternehmern oder Verzögerungen im Bauablauf, etwa durch Planungsfehler, zur Überschreitung der geplanten Kosten kommt. Auch ist eine unrichtige Kalkulation der Kosten, insbesondere wegen fehlerhafter Annahmen möglich, weil die Entwicklung und der Bau derartiger Einrichtungen sich über einen längeren Zeitraum hinziehen können und daher im Vorfeld Annahmen über künftige Entwicklungen getroffen worden sind, die sich nachträglich als falsch herausstellen können.

Letztlich kann die gegenüber der ursprünglichen Planung verzögerte Fertigstellung / Eröffnung neuer Einrichtungen oder die Überschreitung der hierfür eingeplanten Kosten auch dazu führen, dass weitere von der Emittentin geplante Investitionen nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt oder nicht im

geplanten Umfang vorgenommen werden können und dadurch etwaige, in anderen Projekten einkalkulierte Erlöse möglicherweise verloren gehen oder erst später als geplant realisiert werden können.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

d) Vermietungs- und Verkaufsrisiko der durch die Emittentin projektierten Pflegewohnungen

Nach Fertigstellung eines Bau- bzw. Umbauprojekts beabsichtigt die Emittentin die überwiegende Anzahl der in den jeweiligen Pflegeeinrichtungen errichteten Wohnungen an verschiedene Kapitalanleger zu veräußern und zurück zu mieten. Hierzu ist beabsichtigt, dass sich die Emittentin beim Vertrieb der einzelnen Wohnungen der Hilfe eines ortsansässigen Vertriebspartners bedient, bspw. Sparkassen, Volksbanken oder Raiffeisenbanken.

Der Erfolg der jeweiligen Immobilienveräußerung ist davon abhängig, ob und zu welchen Bedingungen die Emittentin die zu errichtenden Immobilien veräußern kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich weniger Kapitalanleger als geplant für den Erwerb einer Immobilie in einer Pflegeeinrichtung interessieren, bzw. bereit sind, nur einen geringeren Kaufpreis zu zahlen, als von der Emittentin erwartet und prognostiziert.

Das neue Konzept „AltenPfleger 5.0“ sieht keine Pflegeplätze, sondern Wohnungen, vor allem Einzimmer-Wohnungen vor, die in der Regel wesentlich größer sind als Pflegeheimplätze. Da das Konzept neu ist, ist noch nicht absehbar, ob die Wohnungen am jeweiligen Standort angenommen werden, bzw. ob die geplanten Größen der Wohnungen marktfähig sind.

Der Verkaufspreis wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Insbesondere ist er davon abhängig, ob die Immobilie im vermieteten Zustand veräußert wird, welche Mietereigenschaften bestehen, welche Qualitätseigenschaften des Objektes bestehen, welche Miete (Jahresnettokaltmiete) mit dem Mieter vereinbart wird, etc. Einen weiteren wertbildenden Faktor können aber auch etwaige attraktive Finanzierungszinsen darstellen. Die vorgenannten Faktoren können von der Emittentin, wie auch weitere Faktoren (bspw. das Flächenangebot und das Nachfrageverhältnis am jeweiligen Standort), nicht genau im Vorfeld bestimmt oder gar beeinflusst werden. Es besteht mithin das Risiko von steigenden Finanzierungszinsen. Die Emittentin wird darüber hinaus auch nur mittelbar und damit nicht direkt an den Verkaufsverhandlungen aktiv mitwirken können, da der Vertrieb über Sparkassen etc. stattfindet, so dass der Verkaufserlös für die Immobilien niedriger als prognostiziert ausfallen kann.

Die Emittentin trägt darüber hinaus das Vermietungsrisiko. Sie mietet von den Kapitalanlegern die veräußerten Wohnungen zurück und vermietet diese an die Franchisegeber weiter. Damit trägt die

Emittentin das Risiko, dass sie keine Franchisenehmer durchgängig als Mieter findet bzw. nicht sofort ab dem Zeitpunkt, zu dem sie ihrerseits Miete an die Kapitalanleger zahlen muss, oder, dass sie Mietausfälle zu verzeichnen hat, weil die Franchisenehmer entweder ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen oder beispielsweise der Emittentin Mietkürzungen entgegenhalten können, die diese ihrerseits nicht an die Kapitalanleger weitergeben kann.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

e) Risiko, dass nicht ausreichend attraktive Immobilien für das eigene Geschäft verfügbar sind und damit erwartete Margen nicht erwirtschaftet werden können

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist davon abhängig, in ausreichendem Umfang und zu den für die Emittentin relevanten Zeitpunkten attraktive Immobilien (bebaute und / oder unbebaute Grundstücke) in den Regionen, in denen die Emittentin tätig sein will (Bayern sowie voraussichtlich künftig auch Baden-Württemberg und Österreich), die die Einkaufskriterien der Emittentin erfüllen, zu finden. Die SeniVita Social Estate AG projiziert neue Standorte für ihr Pflegekonzept, plant und baut Wohnanlagen für Pflegebedürftige oder baut Wohnanlagen um, damit diese für das Konzept „AltenPfleger 5.0“ geeignet sind. Solche Immobilien stehen allerdings in Regionen, die für die Geschäftstätigkeit der Emittentin (etwa aufgrund der Bedarfs- und Wettbewerbssituation sowie der Existenz geeigneter Franchisenehmer) geeignet sind, nicht in unbegrenzter Anzahl zur Verfügung. In der Vergangenheit ist es den anderen Gesellschaften der SeniVita-Gruppe gelungen, ihr vorhandenes Netzwerk im Markt für die Akquisitionen entsprechender Objekte zu nutzen. Es besteht jedoch keine Gewähr, dass dies auch der Emittentin zukünftig gelingen wird, zumal der Umfang ihrer Geschäftstätigkeit deutlich ausgeweitet werden soll. Dies kann dazu führen, dass Objekte mit geringeren als bisher realisierten oder künftig erwarteten Gewinnchancen erworben werden müssen oder sich Objekterwerbe insgesamt verzögern.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

f) Risiko, dass von der Emittentin erworbene Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der damit verbundenen Belastungen falsch bewertet werden oder an Wert verlieren

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist maßgeblich von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend der anzukaufenden Objekte falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere

könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer kaufentscheidender Faktoren dazu führen, dass sich die betreffende Immobilie nicht zu den geplanten Konditionen und / oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums entwickeln, bewirtschaften und / oder veräußern lässt.

Der Immobilienwert orientiert sich im Wesentlichen am Ertragswert, welcher wiederum von der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, der Standortsituation, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängig ist. Die Emittentin bewertet ihre Immobilien beim Erwerb durch externe Gutachter. Immobilien könnten dennoch beim Erwerb zu hoch bewertet und damit ein überhöhter Kaufpreis gezahlt werden. Des Weiteren könnte eine erheblich negative Änderung der vorgenannten Faktoren zu einem niedrigeren Ertragswert, mit der Folge einer Reduzierung von im Bestand befindlichen Immobilienwerten, führen.

Die diesem Prospekt beigefügten Wertgutachten betreffend die Grundstücke in Maisach und Ebelsbach geben jeweils den Stand nach einer zukünftigen Bebauung wieder. Dies setzt voraus, dass eine entsprechende Bebauung des jeweiligen Grundstücks tatsächlich erfolgt, was auch eine entsprechende Finanzierung hierfür voraussetzt. Die Finanzierung soll jeweils ausschließlich über diese Emission erfolgen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Bebauung des Grundstücks in Maisach und / oder Ebelsbach - anders als beabsichtigt - nicht erfolgt, weil beispielsweise die Finanzierung nicht komplett gesichert ist, da diese Emission nicht vollständig platziert werden kann. In diesem Fall besäßen die Aussagen in den entsprechenden Wertgutachten über den Stand der Bebauung keine Aussagekraft, weil die zugrundeliegenden Annahmen nicht eingetreten sind.

Soweit sich Immobilien im Bestand der Emittentin befinden, können diese Immobilien aufgrund von durch die Emittentin nicht beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

g) Das Geschäft der Emittentin hat einen sehr großen (Vor-) Finanzierungsbedarf, so dass die Emittentin davon abhängig ist, Finanzierungen zu finden, zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen und deren Bedingungen einzuhalten

Sowohl für die Projektentwicklung als auch für die Bestandshaltung von Immobilien hat die Emittentin erheblichen Finanzierungsbedarf, um den Ankauf der Immobilien, bzw. die Bautätigkeit zu finanzieren. Sollte es der Emittentin nicht gelingen, Finanzierungen hierfür überhaupt und auch zu wirtschaftlich auskömmlichen Konditionen zu erhalten, wäre sie nicht in der Lage, ihr Geschäft in angestrebtem

Umfang weiter auf- und auszubauen. Des Weiteren gilt das gleiche Risiko in Bezug auf Anschlussfinanzierungen, die möglicherweise nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als bislang erlangt bzw. erwartet werden können. Auch könnten Finanzierungsverträge Auflagen (sog. Covenants) enthalten, die die Emittentin in ihrer Geschäftstätigkeit einschränken. Auflagen in Finanzierungsverträgen könnten von der Emittentin später evtl. verletzt werden, was dazu führen kann, dass Finanzierungsverträge gekündigt werden und / oder Zusatzkosten entstehen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

h) Risiko, dass - auch aufgrund der früheren Generalunternehmertätigkeit der Emittentin - aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an Immobilien Schadensersatz oder Vertragsstrafen zu zahlen sind; Risiko von Vertragsstrafenvereinbarungen und abgegebenen Mietgarantien sowie anderen Garantien, insbesondere dass auch noch nach Jahren Immobilien von Käufern zurückgegeben werden können oder an Veräußerer zurück zu übertragen sind

Die von der Emittentin früher oder künftig veräußerten Immobilien, insbesondere deren Bau und Planung, könnten mit Fehlern behaftet sein. Im Rahmen von Veräußerungen der entsprechenden Immobilien geht die Emittentin Gewährleistungsrisiken und Garantiehaftungen gegenüber den jeweiligen Erwerbern ein, die teilweise auch noch nach mehreren Jahren zu erheblichen Ansprüchen der Erwerber führen können, wenn sich etwaige Zusagen in den Kaufverträgen als unzutreffend herausstellen.

Da die SeniVita Social Estate AG in der Vergangenheit in wesentlichen Projekten als Generalübernehmerin agierte und nunmehr als Bauträgerin, haftet sie regelmäßig für den gesamten Zustand der Anlage. Somit haftet sie nicht nur für eigene Fehler, sondern auch für solche von Subunternehmern und zugekauften Kompetenzen sowie erworbenen Materialien. Hieraus können sich künftig erhebliche Gewährleistungs- und / oder Schadensersatzansprüche gegen die SeniVita Social Estate AG ergeben. Solche Vorfälle könnten darüber hinaus dazu führen, dass negative Informationen über die SeniVita Social Estate AG und ihre Projekte (bspw. in Medien) verbreitet werden, die die Marktakzeptanz von Projekten der SeniVita Social Estate AG beeinträchtigen könnten.

Die SeniVita Social Estate AG ist im Falle eines Gewährleistungsregresses von der Bonität ihrer Subunternehmer und Lieferanten abhängig. Fehlt es an ausreichender Bonität des jeweiligen Schadensverursachers, kann es zu Ausfällen bei eventuellen Regressforderungen der SeniVita Social Estate AG kommen. Insbesondere ist die Bonität der Eberhard Pöhner Unternehmen für Hoch- und Tiefbau GmbH als künftig wesentlichem Generalunternehmer hier von Relevanz, sofern diese, worüber Gespräche geführt werden, in vielen Projekten beauftragt wird.

Es wurden keine Rückstellungen für eventuelle Gewährleistungsverpflichtungen der SeniVita Social Estate AG gebildet.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

i) Projektentwicklungsrisiken, Kostensteigerungs-, Verzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken

Die Emittentin führt Projektentwicklungen durch. Damit ist die SeniVita Social Estate AG insoweit den typischen Risiken der Projektentwicklung ausgesetzt. So könnten sich der Ausfall eines solchen Projektes oder die Verzögerung bei einem solchen Projekt negativ auf die Liquiditätslage der Emittentin auswirken, insbesondere wenn für die Abwicklung Zwischenfinanzierungen eingegangen wurden, die auslaufen und nicht plangemäß durch Weiterveräußerung oder aus laufenden Mieteinnahmen dieses Projekts bedient werden können.

Bei der Durchführung von Immobilienprojekten kann es auch zur Überschreitung der geplanten Kosten kommen. Denkbare Ursachen sind insbesondere äußere Einflüsse wie Wetter, Streitigkeiten mit oder Insolvenzen von Subunternehmern oder sonstige Verzögerungen im Bauablauf, etwa durch Planungsfehler. Die Emittentin wird im Rahmen ihrer Projektierung verschiedene Dienstleistungen Dritter in Anspruch nehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die von der Emittentin angesetzten Kosten und Vergütungen für Dienstleistungen Dritter erhöhen, soweit kein Festpreis vereinbart wurde, bzw. werden konnte und / oder Zusatzleistungen anfallen oder sonst Risiken bei der Emittentin verbleiben.

Aber auch eine unrichtige Kalkulation der Kosten insbesondere wegen fehlerhafter Annahmen ist möglich, die sich schon allein deswegen ergeben können, weil die Entwicklung und der Bau von Immobilienprojekten über einen längeren Zeitraum von bis zu mehreren Jahren dauern können und hierbei Annahmen über künftige Entwicklungen zu treffen sind.

Da die Emittentin immer nur wenige Projekte gleichzeitig abwickelt, wäre der Ausfall eines Projektes oder Probleme, bzw. unerwartete Entwicklungen bei einem Projekt, jeweils von erheblicher Auswirkung sowohl für die Liquidität als auch für die Vermögens- und Ertragslage.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

j) Versicherungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Risiken für Immobilienprojekte nicht von bestehenden Versicherungen umfasst sind oder dass derartige Risiken nicht versicherbar oder versichert worden sind. Dies kann zum Beispiel für bestimmte Arten von Naturkatastrophen oder Schäden durch terroristische Akte gelten. Sollte ein Schaden auf ein nicht versichertes Schadensereignis entfallen oder sollten Versicherungsleistungen in einem Schadensfall nicht in ausreichender Höhe erfolgen oder Selbstbehalte anfallen, hätte die Emittentin gegebenenfalls die Differenz oder die volle Höhe zu tragen, wodurch sich das prognostizierte Ergebnis des Verkaufs für die Emittentin verschlechtern oder auch eine Gefährdung der gesamten Vermögensanlage eintreten kann.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

k) Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen in Immobilien oder Baumaterialien sowie Verstößen gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der Emittentin stehen bzw. standen mit (erheblichen) Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen und / oder Kriegslasten (z.B. Bomben) belastet sind. Bodenverunreinigungen können Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche der Erwerber der Immobilien auslösen. Auch kann die Emittentin zur kostenintensiven Beseitigung der Altlasten und / oder Kriegslasten verpflichtet sein. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die Emittentin und es könnte sein, dass ihr keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können betriebliche Abläufe beeinflussen, Bauprojekte erheblich verzögern oder unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, u.a. das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an den von der Emittentin gehaltenen Immobilien Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der betroffenen Immobilien auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

l) Risiko der fehlenden Bonität, Insolvenz oder der Säumigkeit wesentlicher am Bau beteiligter Vertragspartner, Kündigung durch wesentliche am Bau beteiligter Vertragspartner

Es besteht das Risiko, dass wesentliche am Bau beteiligte Vertragspartner der Emittentin (bspw. Architekt, Lieferanten etc.) ihren rechtlichen und vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Auch können Vertragspartner ausfallen und neue gefunden werden. Dies kann zu zeitlichen Verzögerungen und ggf. zu höheren Kosten führen.

Ferner besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner auch Verträge aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen können. In diesem Fall müssten ggf. neue Vertragspartner gefunden werden, was ebenfalls zu zeitlichen Verzögerungen und höheren Kosten führen kann.

Es besteht zudem das Risiko, dass eventuelle Schadenersatzansprüche aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sind.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

m) Risiko aus den Franchiseverträgen

Die Emittentin beabsichtigt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ihr Konzept „AltenPfleger 5.0“ durch verschiedene Franchisenehmer gegenüber den zu Pflegenden erbringen zu lassen. Es besteht daher das Risiko, dass einer oder mehrere der von der Emittentin beauftragten Franchisenehmer gegenüber den zu Pflegenden Leistungen erbringt, die deutlich unter dem Niveau und Standard liegen, der üblicherweise zu erbringen wäre. Es besteht das Risiko, dass diese Schlechtleistung auf die Emittentin negativ zurück fällt. Dies kann zu Reputationsschäden und ggf. Umsatzeinbußen bei der Emittentin führen.

Ferner besteht das Risiko, dass ein oder mehrere Franchisenehmer das geistige Eigentum der Emittentin anderweitig nutzen und / oder an Dritte, die es ihrerseits zu Wettbewerbszwecken nutzen, weitergeben, obwohl ein entsprechendes Verbot im jeweiligen Franchisevertrag vereinbart ist. Ein solches Verbot stellt nur einen eingeschränkten Schutz dar. Für die Emittentin könnte ein solches Verhalten Reputationsschäden nach sich ziehen. Etwaige Umsatzeinbußen sind auch nicht ausgeschlossen.

Franchiseverträge können, auch wenn die Marke und das übertragene Know-how in der Vertragspraxis die Nachteile der Beschränkungen die dem Franchisenehmer aufgelegt werden, nicht aufwiegen, gegen das Kartellrecht verstoßen und daher nichtig sein, und / oder es könnte unter Umständen auch zu Kartellschadenersatzklagen oder Bußgeldern wegen etwaigen Kartellverstößen kommen. Die Emit-

tentin treffen als Franchisegeber auch besondere Aufklärungspflichten gegenüber dem Franchisenehmer im Vorfeld des Abschlusses des Franchisevertrages, etwa in Bezug auf die potenzielle Rentabilität des Franchisesystems. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin bei der Aufklärung nicht sämtliche gesetzlichen Pflichten einhält, was Schadensersatzforderungen nach sich ziehen kann. Soweit Franchiseverträge beendet werden, könnte das zu ungeplanten nicht unerheblichen Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber dem Franchisegeber oder Dritten führen, etwa im Zusammenhang mit der Abgeltung von Forderungen Dritter für den Fall, dass die Emittentin als Rechtsnachfolgerin des Franchisenehmers in dessen Tätigkeit eintritt und damit kraft Gesetzes bestehende Verbindlichkeiten etwa eines insolventen Franchisenehmers übernimmt, oder auch im Zusammenhang mit sonstigen Umständen, wie der Übernahme eines Kundenstamms.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

n) Qualitätsvorschriften und behördliche Kontrollen

Als Bauherr, Eigentümer und Vermieter von teilstationären Pflegeeinrichtungen unterliegt die Emittentin zahlreichen behördlichen Auflagen und Überprüfungen und muss hohe Qualitätsstandards erfüllen. Die von der Emittentin errichteten Pflegewohnungen werden regelmäßig von den zuständigen Behörden überprüft. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Beanstandungen in Bezug auf die überprüften Einrichtungen der Emittentin kommt.

Sofern die Emittentin Pflichten verletzt oder aus sonstigen Gründen den Vorstellungen der zuständigen Behörden nicht entspricht, kann dies zu einem schlechten Ruf im Markt und infolge dessen zu einer mangelnden Auslastung der Pflegeeinrichtungen und damit zu Mindereinnahmen der Emittentin führen. Darüber hinaus können Qualitätsmängel auch zur Folge haben, dass hiervon betroffene Pflegebedürftige gegen die Gesellschaft Schadensersatzansprüche erfolgreich geltend machen.

Ferner besteht das Risiko, dass seitens der Pflegeversicherung im Fall von etwaigen Pflichtverletzungen durch Franchisenehmer die Pflege, Versorgung und Betreuung weiterer Pflegebedürftiger bis zur Beseitigung der Pflichtverletzungen ganz oder teilweise vorläufig ausgeschlossen wird oder, falls insbesondere dieses Instrument nicht hinreichend wirkt, der Versorgungsvertrag durch die Pflegeversicherung gekündigt wird. Sollte sich ein solches Risiko realisieren, bestünde für die Emittentin das Risiko von Mindereinnahmen bis hin zu Einnahmeausfällen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

o) Risikomanagementsystem

Der Umfang und die Ausrichtung der geplanten Geschäftstätigkeit der SeniVita Social Estate AG erfordert eine dem angestrebten Wachstum entsprechende Entwicklung und Weiterentwicklung einer angemessenen internen Organisation, einschließlich Risikoüberwachungs-, Rechnungslegungs-, Controlling- und Managementstrukturen, die unter anderem eine frühzeitige Erkennung von Fehlentwicklungen und Risiken ermöglichen. Die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen ist mit finanziellem und personellem Aufwand verbunden. Sofern sich in der fortlaufenden Praxis Lücken oder Mängel des bestehenden Risikoüberwachungs- und Managementsystems zeigen und / oder es nicht gelingen sollte, im Zusammenhang mit der derzeitigen und der geplanten Geschäftstätigkeit zeitnah angemessene Strukturen und Systeme zu schaffen, könnte dies einerseits zu einer Einschränkung der Fähigkeit führen, Risiken, Trends und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu steuern sowie andererseits generell Qualitätsprobleme nach sich ziehen, vor allem im Bereich der Projektierung von Vorhaben. Durch die Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit besteht das Risiko in besonderem Maße, da entsprechende Systeme für die geänderte Geschäftstätigkeit komplett neu aufgebaut werden müssen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

p) Die Emittentin ist von der SeniVita- und Züblin-Gruppe abhängig, die Interessenkonflikte unterliegen

Die Emittentin ist von ihren beiden Hauptgesellschaftern, der SeniVita-Gruppe und der Züblin-Gruppe abhängig. Es handelt sich wirtschaftlich betrachtet um eine Art Joint Venture der beiden Unternehmensgruppen, das Ressourcen für den Aufbau eines neuen Geschäftsmodells zusammenführen soll. Hierfür werden personelle und sachliche Ressourcen zur Verfügung gestellt und es wurden Kooperationsverträge mit der SeniVita-Gruppe abgeschlossen. Die Emittentin hat aktuell kaum eigene Ressourcen und ist vielmehr fast vollständig von der vertraglich zugesicherten Unterstützung der Hauptgesellschafterin, der SeniVita Sozial gGmbH abhängig. Das ganze „AltenPfleger 5.0“-Konzept wurde auch von der SeniVita-Gruppe entwickelt, wird von dieser genutzt und das Recht daran wurde auf die Emittentin im Rahmen einer Umstrukturierung übertragen. Die Namensrechte für „SeniVita“ liegen bei der SeniVita-Gruppe, die Emittentin selber ist ausschließlich zur Nutzung des Begriffs „SeniVita“ in ihrem eigenem Unternehmensnamen im begrenzten Maße und nur unter bestimmten Bedingungen berechtigt.

Aufgrund all dieser Umstände ist die Emittentin sowohl von der SeniVita-Gruppe als auch von der Züblin-Gruppe abhängig.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

q) Die Emittentin ist von einzelnen Schlüsselpersonen abhängig, insbesondere von Herrn Dr. Horst Wiesent, der verschiedenen potentiellen Interessenkonflikten unterliegt

Gegenwärtig wie zukünftig hängt die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der Emittentin von dem Engagement einiger Schlüsselpersonen ab. Dazu zählen insbesondere, aber nicht nur, Herr Dr. Horst Wiesent, als Geschäftsführer der SeniVita Sozial gGmbH, die zu 50 % Gesellschafterin der Emittentin ist und deren mittelbarer Mehrheitsgesellschafter Herr Dr. Wiesent ist. Der kurzfristige Verlust dieser Schlüsselperson könnte einen nachteiligen Einfluss auf die allgemeine Geschäftstätigkeit der Emittentin haben, da eine möglicherweise schwer bis gar nicht zu schließende Lücke entstünde. Der potentielle Verlust von Herrn Dr. Horst Wiesent wöge besonders schwer, weil dieser das „Gesicht“ der Emittentin am Kapitalmarkt ist. Er ist auch die treibende Kraft hinter dem operativen Geschäft mit etablierten langjährigen Kontakten in der Branche, hohem Fachwissen und Detailkenntnissen des Unternehmens. Ein Verlust von Herrn Dr. Horst Wiesent sowohl bei der Emittentin als auch insgesamt für die SeniVita-Gruppe würde sich daher sowohl bei der Emittentin als auch bei den anderen Gesellschaften der SeniVita-Gruppe, von der die Emittentin wiederum abhängig ist, auswirken und könnte damit einen doppelt negativen Effekt auf die Emittentin haben.

Herr Dr. Horst Wiesent ist auch Gesellschafter und Geschäftsführer einer weiteren Unternehmensgruppe (ACASA), einem kleinen ambulanten Dienst, der aktuell u.a. an einem Standort, nämlich Altendorf, die „AltenPflege 5.0“ betreibt.

Es besteht auch das Risiko, dass aufgrund bestehender oder künftiger Interessenkonflikte aus der Tätigkeit von Herrn Dr. Wiesent Entscheidungen zum Nachteil der Emittentin und zugunsten einer Gesellschaft getroffen werden, bei der er ebenfalls als Schlüsselperson fungiert. Denn zwischen den Gesellschaften der SeniVita-Gruppe und der Emittentin bestehen zahlreiche Beziehungen in Bezug auf die gegenseitige Unterstützung der laufenden operativen Geschäftstätigkeit. Die SeniVita-Gruppe hat auch an dem „AltenPflege 5.0“-System ein Nutzungsrecht, beschränkt auf das Gebiet des Regierungsbezirks Oberfranken sowie die Landkreise Haßfurt und Erlangen-Höchstadt und inhaltlich auf die Verwendung im Rahmen und zum Zweck der Pflege und Betreuung von Menschen. Die SeniVita-Gruppe ist auch berechtigt diesen Nutzungsvorbehalt an Dritte zu übertragen. Aus den vorstehend geschilderten Umständen in Bezug auf die SeniVita-Gruppe Unternehmensgruppe ACASA können sich Interessenkonflikte ergeben, etwa wenn Wettbewerbssituationen um die Standorte, die Belegung von Einrichtungen, die Einstellung von qualifiziertem Personal oder die Errichtung neuer Einrichtungen und die damit verbundenen Standorte entstehen. Die SeniVita-Gruppe hat auch alle Rechte an dem Namen „SeniVita“, die Emittentin ist nur berechtigt in ihrem eigenen Namen das Wort „SeniVita“ zu

führen, solange sie im Bereich der AltenPflege 5.0 tätig ist sowie dessen Nutzung durch Franchisenehmer im Franchisesystem „AltenPflege 5.0“ zu gestatten.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

r) Steuerliche Risiken

Die steuerlichen Annahmen wurden auf der Grundlage der derzeitigen Praxis der Finanzverwaltung, Rechtsprechung und den Steuergesetzen erstellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch künftige Änderungen in der Steuergesetzgebung, Rechtsprechung oder Praxis der Finanzverwaltung eine ungünstigere steuerliche Belastung für die Emittentin ergibt.

Steuerliche Veranlagungen und Außenprüfungen können zu Nachzahlungen führen.

Die Veräußerung des Systems „AltenPflege 5.0“ einschließlich des Know-hows, von der SeniVita Sozial gGmbH an die SeniVita Management GmbH (die auf die Emittentin verschmolzen wurde) wurde ohne Umsatzsteuer vorgenommen, da das Vorliegen einer umsatzsteuerlichen Organschaft von den steuerlichen Beratern unterstellt wurde. Das Vorliegen einer solchen umsatzsteuerlichen Organschaft wurde bislang seitens der Betriebsprüfung noch nicht geprüft bzw. festgestellt. Es besteht damit das Risiko, dass die Voraussetzungen einer umsatzsteuerlichen Organschaft durch das Finanzamt im Zuge einer steuerlichen Außenprüfung verneint werden. Sollte, entgegen den Annahmen der steuerlichen Berater, keine umsatzsteuerliche Organschaft gegeben sein, würde die anfallende Umsatzsteuer ca. EUR 931.000,00 betragen und somit zu einem steuerlichen Mehraufwand führen, da die SeniVita Management GmbH für diesen getätigten Umsatz nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt wäre.

Die Emittentin hatte in 2013 - 2014 eine Umsatzsteuersonderprüfung. Hierbei stellte das Finanzamt Bayreuth fest, dass für das Bauvorhaben „Seniorenwohnanlage Gefrees“ Rechnungen aus umsatzsteuerlicher Sicht falsch gestellt wurden. Das Finanzamt Bayreuth hat in der abschließenden Besprechung am 3. Dezember 2014 erklärt, dass sie der Emittentin den Vorsteuerabzug aus den für dieses Bauvorhaben gestellten Rechnungen versagt. Die Emittentin muss nunmehr auf die bauleistenden Unternehmen zugehen und diese auffordern, die gestellten Rechnungen zu berichtigen und sich gleichzeitig eine Abtretungserklärung für deren Umsatzsteuererstattungsanspruch ausstellen lassen. Sollte es nicht gelingen von allen bauleistenden Unternehmen vollständig berichtigte Rechnungen und eine Abtretungserklärung zu erhalten, entsteht der Emittentin eine steuerliche Mehrbelastung in Höhe der Differenz aus dem versagten Vorsteuerabzug abzüglich der erhaltenen Ansprüche aus den Abtretungserklärungen. Die Mehrbelastung kann vorliegend mit bis zu EUR 500.000,00 beziffert werden, je nachdem ob der Vorsteuerabzug ganz oder teilweise versagt würde.

Im Zuge der Verschmelzung der SeniVita Management GmbH auf die Emittentin wurden Einbringungen zu Buchwerten vorgenommen. Ob diese steuerneutralen Transaktionen durch das Finanzamt im Zuge einer Betriebsprüfung, insbesondere nach Einstieg der neuen Gesellschafter thematisiert und eventuell anderweitig beurteilt werden, kann aus jetziger Sicht nicht ausgeschlossen werden. Bei abweichender Auffassung durch die Finanzbehörde würde eine Versteuerung in Höhe der Differenz zwischen Buchwert und Teilwert erfolgen. Es könnten sich erhebliche Mehrbelastungen für die Emittentin ergeben.

Ferner erwirbt die Emittentin im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit eigene Grundstücke zur Projektierung von Pflegewohnungen. Der Erwerb solcher Grundstücke ist - soweit kein Ausnahmetatbestand greift - grunderwerbsteuerpflichtig. Der Grunderwerbsteuersatz beträgt aktuell in Deutschland je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 %. Einige Bundesländer haben weitere Erhöhungen angekündigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch der Steuersatz in Bayern und Baden-Württemberg zukünftig ändert. Die Emittentin wäre in diesen Fällen mit höheren Kosten belastet, als prognostiziert.

Innerhalb der SeniVita-Gruppe wurden und werden Umlagen für erbrachte Leistungen verrechnet. Für diese Leistungen wurden in der Vergangenheit nicht immer schriftliche Vereinbarungen getroffen, bzw. war die Berechnungsgrundlage nicht immer eindeutig fixiert. Bislang kam es zu keinen Beanstandungen seitens der Finanzbehörden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzbehörden die Angemessenheit der vereinbarten Verkaufspreise zukünftig beanstandet. Es besteht damit das Risiko, dass zukünftige Überprüfungen zu abweichenden Werten gelangen könnten.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

s) Risiko, dass die Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf Österreich nicht möglich ist, oder nur mit nicht erwarteten Einschränkungen / Aufwendungen möglich ist oder sich steuerlich nachteilig auswirkt

Ob und zu welchen gesetzlichen Eckdaten eine Ausweitung der Geschäftstätigkeit nach Österreich möglich ist, ist bislang noch unsicher. Die Emittentin erwägt mittelfristig ihre Geschäftstätigkeit von Süddeutschland aus auch nach Österreich zu erweitern. Bislang hat die Emittentin jedoch noch nicht geprüft, ob und inwieweit dies möglich ist. Es ist bislang auch noch nicht abschließend geklärt, ob hierfür überhaupt die gesetzlichen Voraussetzungen in Österreich gegeben sind. Ebenso ist unklar, ob es gelingt, die notwendigen Erlaubnisse von den dort zuständigen Behörden zu erlangen sowie andere gesetzliche oder verwaltungsrechtliche Voraussetzungen zu erfüllen, bzw. Bedingungen zu erfüllen, die es der Emittentin erlauben diese Tätigkeit wirtschaftlich sinnvoll zu betreiben. Entsprechende Vorleistungen im Rahmen einer geplanten Geschäftstätigkeit in Österreich, die die Emittentin tätigen will, könnten sich daher als vergeblicher Aufwand erweisen, was unter Umständen negative Auswirkungen

auf die Ertragslage und künftige Umsätze haben könnte. Die Emittentin hat auch noch nicht die steuerlichen Gegebenheiten und Auswirkungen einer eventuellen Tätigkeit in Österreich geprüft, etwa mit Blick auf Steuern beim Erwerb von Grundstücken, steuerlichen Effekten der grenzüberschreitenden Tätigkeit oder weitere mögliche steuerliche Fragestellungen. Auch steuerliche Auswirkungen könnten dazu führen, dass die Tätigkeit der Emittentin nicht oder nicht zu wirtschaftlich auskömmlichen Konditionen in Österreich betrieben werden kann.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

t) Rechtsstreitigkeiten; Risiko aus den Marken und Unternehmensnamen

Die SeniVita OHG hat eine Markenrechtsstreitigkeit vor dem Oberlandesgericht München geführt. Beklagte und Widerklägerin war die SenVital GmbH. Der Rechtsstreit wurde teilweise zu Ungunsten der SeniVita OHG entschieden. Inhaltlich geht es um eine Wort-/Bildmarke. Der Rechtsstreit ist derzeit beim Bundesgerichtshof anhängig (Nichtzulassungsbeschwerde). Das Oberlandesgericht München hat mit Urteil vom 12. Dezember 2013 die Ansprüche der SeniVita OHG zu einem großen Teil zurückgewiesen. Darüber hinaus hat das Oberlandesgericht München auf Widerklage der SenVital GmbH die streitgegenständliche deutsche Marke für löschungsreif erklärt. Sofern der Bundesgerichtshof diese Entscheidung nicht aufhebt oder sich die Parteien nicht anderweitig einigen, wird die streitgegenständliche Marke gelöscht werden.

Der SenVital GmbH ist im Rahmen des Urteils des Oberlandesgerichts München im Wesentlichen untersagt worden, im Raum Bayern unter dem Namen SenVital GmbH aufzutreten sowie die Bezeichnung SenVital für den Betrieb von Senioreneinrichtungen und damit verbundenen Dienstleistungen zu benutzen. Der SenVital GmbH steht es damit frei, außerhalb Bayerns den Begriff „SenVital“ zu verwenden (und der Emittentin Konkurrenz zu machen).

Die Emittentin kann ihre derzeitige Tätigkeit nach wie vor unter ihrem Namen ausführen. Dies gilt insbesondere im Raum Bayern. Bei einer Tätigkeit unter dem Zeichen „SeniVita“ als (Teil des) Unternehmensnamen(s), Bezeichnung etwa einer Senioreneinrichtung oder für Dienstleistungen im Bereich des Betriebs von Senioreneinrichtungen und / oder der Altenpflege außerhalb Bayerns (dies betrifft insbesondere die geplante Tätigkeit in Baden-Württemberg) ist allerdings denkbar, dass die SenVital GmbH (oder sonstige Dritte) ältere Rechte geltend macht und eine solche Tätigkeit untersagt. Das kann auch dazu führen, dass im Rahmen des Franchisesystems nicht wie geplant die Bezeichnung SeniVita genutzt werden kann.

Die Existenz der SenVital GmbH, die zumindest außerhalb Bayerns ähnliche Dienstleistungen anbietet wie die Emittentin über ihre Franchisenehmer bzw. Seniorenresidenzen betreibt, könnte gegebenenfalls zur „Marktverwirrung“ führen, die sich negativ auf die Emittentin auswirken kann.

Es ist ferner nicht auszuschließen, dass die Emittentin weitere Rechtsstreitigkeiten mit Dritten führen muss. Dies kann zu erhöhten Kosten auf Ebene der Gesellschaft führen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

u) Risiken aus negativer Berichterstattung und / oder Widerständen in Politik oder bei Sozialleistungsträgern

Die Emittentin tritt mit ihrem Geschäftsmodell auch in den Medien auf. Es ist in diesem Zusammenhang nicht ausgeschlossen, dass es zu einer negativen Berichterstattung kommen kann, die zu Reputationsschäden bei der Emittentin führen kann.

Aufgrund einer etwaigen negativen Berichterstattung oder auch aus sonstigen Umständen ist auch nicht ausgeschlossen, dass von Seiten der Politik und / oder den Krankenkassen Widerstand gegen das von der Emittentin betriebene Geschäftsmodell besteht und damit eine Umsetzung desselben (zukünftig) erschwert wird.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

v) Risiko, dass es zu Prospekthaftung und / oder Beratungshaftung aus dem Vertrieb von Immobilien als Anlage kommt; mögliche Zurechnung von Beratungsfehlern beim Vertrieb der Pflegewohnungen

Zur Veräußerung der Immobilien an Kapitalanleger erstellt die Emittentin Verkaufsunterlagen, mit denen die Immobilien vertrieben werden, für welche sie – im Falle des Schadens infolge unrichtiger oder unvollständiger Angaben – als Herausgeberin ebenso wie aufgrund von mündlich erteilten Informationen gegenüber den einzelnen Anlegern haften kann.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass hieraus erfolgreich Schadensersatzansprüche gegen die Emittentin geltend gemacht werden, insbesondere wenn die Renditeerwartungen der Anleger durch Mängel der Anlage oder sonstige Gründe nicht erfüllt werden.

Die Emittentin bedient sich verschiedener Vertriebspartner. Die Vertriebspartner arbeiten mit eigenen Vertriebsunterlagen, wobei sie hierbei auch ergänzend die von der Emittentin zur Verfügung gestellten Informationen über die angebotenen Immobilien einsetzen. Es könnte sein, dass die Emittentin sich die Handlungen dieser Vertriebspartner entgegen halten lassen muss oder eine Haftung für die von den Vertriebspartnern zur Verfügung gestellten Unterlagen - egal ob diese von der Emittentin kommen

oder nicht - entsteht. Hieraus können in Einzelfällen Schadensersatzansprüche erwachsen sowie Ansprüche von Erwerbern von Immobilien auf Rückabwicklung von Kaufverträgen. Solche Ansprüche können insbesondere auch dann entstehen, wenn diese als sogenanntes verbundenes Geschäft mit Finanzierungsverträgen angesehen werden und eine Möglichkeit zur Beendigung des Finanzierungsvertrages etwa durch Widerruf durch den Erwerber auch dazu führt, dass er den Kaufvertrag wird abwickeln können.

Es ist ferner nicht auszuschließen, dass sich die Emittentin eventuelle Beratungsfehler der von ihr eingesetzten Vermittler in Zusammenhang mit der Finanzierung des Erwerbs von Immobilien durch Kunden der Emittentin zurechnen lassen muss. Neben einer Beeinträchtigung der Reputation der Emittentin könnten hieraus eventuell Schadensersatzforderungen gegen die Emittentin begründet werden.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

2. Marktbezogene Risiken

a) Immobilienmarkt

Die Emittentin projiziert im Rahmen ihres Geschäftsbereichs neue Standorte für ihr Pflegekonzept „AltenPfleger 5.0“, plant, baut (auch durch Umbau) Wohnanlagen für Pflegebedürftige, damit diese für das Konzept „AltenPfleger 5.0“ geeignet sind. Die Emittentin beabsichtigt, diese Geschäftsidee vornehmlich in Bayern und zukünftig in Baden-Württemberg sowie Österreich zu betreiben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Änderungen des lokalen Immobilienmarktes in Deutschland und / oder Österreich kommt. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin keine oder weniger geeignete Objekte als beabsichtigt projektieren und damit das „AltenPfleger 5.0“-Konzept nicht wie geplant anbieten kann.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland und / oder Österreich oder zu einer Verschlechterung der Bauindustrie kommt, was mögliche Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten zur Folge haben könnte.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

b) Regionale Entwicklungen

Die Emittentin ist aktuell in der Region Bayerns verwurzelt und richtet ihre Geschäftstätigkeit maßgeblich auf diese Region aus. Künftig sollen weitere Standorte in Bayern, Baden-Württemberg und Österreich hinzukommen. Bei einem Großteil der Bewohner der Altenpfliegewohnungen / Altenpflegeeinrichtungen handelt es sich um Einheimische. Dies kann erhebliche Risiken in sich bergen. Sollte es in den Regionen, in denen die Emittentin tätig ist, nachteilige rechtliche, wirtschaftliche, demografische oder sonstige für die Emittentin nachteilige Entwicklungen geben, wäre die Geschäftstätigkeit der Emittentin hiervon unmittelbar betroffen. Da sich die Geschäftstätigkeit derzeit noch regional auf Bayern konzentriert, könnte das den Geschäftserfolg nachhaltig negativ beeinträchtigen. Inwieweit sich die Ausweitung des Geschäftsmodells auf Regionen in Baden-Württemberg und / oder Österreich auswirken wird, kann aktuell noch nicht mit Bestimmtheit vorhergesagt werden. Hier besteht das Risiko, dass das Geschäftsmodell gar nicht oder nur verzögert angenommen wird. Besondere Auswirkung hätte auf die Emittentin auch eine für sie und ihre Geschäftstätigkeit nachteilige Entwicklung des regulatorischen Rechtsrahmens, insbesondere in Bezug auf ihr „AltenPflege 5.0“ Modell in Bayern, Baden-Württemberg und Österreich oder die Wettbewerbssituation in diesem Bereich und der von der Emittentin bevorzugten Regionen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

c) Pflegebedürftigkeit tritt später als prognostiziert ein

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Senioren sehr viel später pflegebedürftig werden als von der Emittentin angenommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Pflegebedürftigkeit entsprechend der steigenden Lebenserwartung in ein höheres, als das ursprünglich erwartete Alter verschiebt, so dass die Gesamtzahl der pflegebedürftigen Menschen möglicherweise sehr viel langsamer ansteigt als prognostiziert. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Pflege vermehrt durch Familienangehörige wahrgenommen wird. Dies könnte sich nachteilig auf die Bettenbelegung der von der Emittentin betriebenen Pflegeeinrichtungen auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

d) Risiko von Gesetzesänderungen oder der Änderung der Verwaltungspraxis zu der Kostenübernahme durch Kranken- und Pflegekassen und Sozialhilfeträger

Änderungen in der Gesetzgebung, insbesondere im Gesundheitswesen in der Sozialhilfe und der Pflegeversicherung, können dazu führen, dass für die SeniVita Social Estate AG mittelbar Nachteile

entstehen, wenn das Konzept „AltenPflege 5.0“ von den Franchisenehmern nicht (mehr) so betrieben werden kann, wie vereinbart oder angemessene oder bauliche Auflagen oder sonstige Nachteile für die Emittentin entstehen.

Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Neuregelung der gesetzlichen Pflegeversicherung kommt, die dann möglicherweise mit einer zunehmenden finanziellen Belastung pflegebedürftiger Personen einhergeht. Dies könnte dazu führen, dass weniger pflegebedürftige Personen professionelle Hilfe in Anspruch nehmen können und die Nachfrage nach dem Modell „AltenPflege 5.0“ zurückgeht. Der Gesetzgeber könnte darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Entlastung der öffentlichen Haushalte ergreifen, die die Geschäftstätigkeit der Emittentin beeinträchtigen können.

Des Weiteren ist eine zunehmende Bestrebung rechtlicher Reglementierung für den Betrieb von Pflegeeinrichtungen zu beobachten. Je nach Ausgestaltung der entsprechenden gesetzlichen Regelungen könnten diese zu zusätzlichem finanziellen Aufwand der Emittentin und / oder ihrer Franchisenehmer führen, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden.

Schließlich setzt das Modell „AltenPflege 5.0“ einen bestimmten regulatorischen Rechtsrahmen voraus, der derzeit, nach Auffassung der Emittentin, in Bayern vorgegeben ist und von den dortigen zuständigen Behörden anerkannt wird. Änderungen dieses Rechtsrahmens könnten sich negativ auf die Emittentin auswirken, etwa dass diese ihr Konzept kostenintensiv umstellen müsste. Auch ist noch nicht geklärt, ob sich das Konzept in Baden-Württemberg und / oder Österreich realisieren lässt.

Sowohl die Vermarktbarkeit der seniorengerechten Wohnungen als auch die erfolgreiche Kooperation mit Franchisenehmern im Rahmen des Modells „AltenPflege 5.0“ ist beeinflusst von der Möglichkeit der Bewohner der Wohnungen, die im Rahmen des Modells „AltenPflege 5.0“ vorgesehenen Leistungen der Kranken- und Pflegeversicherungs- oder der Sozialhilfeträger in Anspruch nehmen zu können. Diese wiederum wird beeinflusst von der Verwaltungspraxis der Kranken- und Pflegekassen sowie der Sozialhilfeträger.

Die Kostenerstattung für die häusliche und teilstationäre Pflege durch die Pflegekassen erfolgt auf der Basis von Versorgungs- und Vergütungsvereinbarungen. Ob und wann von den Franchisenehmern solche für die Tagespflegeeinrichtungen und / oder die häusliche Pflege abgeschlossen werden können, ist u. A. abhängig von der Verwaltungspraxis der Behörden.

Im Fall der Erbringung häuslicher Krankenpflege i.S.d. § 37 SGB V bedarf es grundsätzlich einer Bewilligung durch die zuständige Krankenkasse. Die Bewilligung hängt also auch von deren Verwaltungspraxis ab.

Sozialhilfeträger

Im regionalen Einzugsgebiet der SeniVita Social Estate AG ist es derzeit gängige Praxis, dass für Pflegebedürftige, die selbst nicht finanziell leistungsfähig sind, der jeweilige Bezirk oder Landkreis die Kosten für die ambulante Pflege dieser Patienten übernimmt. Hierzu wird mit den Einrichtungen eine Vereinbarung über die Übernahme der Pflegekosten abgeschlossen.

Die zunehmend angespannte finanzielle Lage der öffentlichen Haushalte, wie auch Änderungen der Pflegepolitik, könnte die Fortführung dieser Handhabung in Frage stellen. Daher ist nicht auszuschließen, dass in Zukunft eine Kostenübernahme für Heimaufenthalte pflegebedürftiger Senioren, schwerstpflegebedürftiger Kinder und / oder behinderter Menschen nicht oder nur eingeschränkt erfolgt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Anteil in Zukunft ansteigt. Würden die öffentlichen Haushalte die Pflegekosten bezüglich dieser Patienten künftig nicht mehr im bisherigen Umfang übernehmen, wäre die SeniVita Social Estate AG hiervon unmittelbar und mittelbar betroffen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

e) Rezession und schlechte Arbeitsmarktlage

Wirtschaftlicher Abschwung und Arbeitslosigkeit haben erheblichen Einfluss auf die Bereitschaft und finanzielle Fähigkeit von Pflegebedürftigen oder auch derer Angehörigen, sich die Pflege in einer Pflegeeinrichtung zu leisten. Zudem ziehen nicht anderweitig beruflich beschäftigte Angehörige häufig auch in Erwägung, Familienmitglieder zu Hause selbst zu pflegen und sich hierbei gegebenenfalls von ambulanten Pflegediensten unterstützen und vom Staat finanziell bezuschussen zu lassen. Im Fall einer wirtschaftlichen Rezession steigt typischerweise die Zahl der Angehörigen, die mangels anderer auslastender beruflicher Tätigkeit für solch eine Pflege zur Verfügung stehen. Dies könnte sich durch sinkende Nachfrage und hieraus möglicherweise resultierende Unterbelegung der seitens der Emittentin betriebenen Pflegeeinrichtungen nachteilig auf den Betrieb der SeniVita Pflegeeinrichtungen auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

f) Medizinische, pharmazeutische und gesundheitstechnische Fortschritte

Im Bereich der Altenpflege könnten medizinische, pharmazeutische und technische Entwicklungen zu einer Verringerung der Nachfrage nach den Leistungsangeboten der Emittentin führen und könnten zur Verhinderung, Verzögerung und Behandelbarkeit altersbedingter Krankheiten führen, was die Nachfrage nach den Angeboten der Emittentin erheblich beeinflussen würde. Auch ist nicht auszu-

schließen, dass es dank technischer Fortschritte pflegebedürftigen Personen länger möglich sein wird als bisher, in ihrem eigenen Haushalt wohnen zu bleiben und sich mit technischer Unterstützung selbst zu versorgen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

g) Zunehmender Wettbewerb

Die Emittentin steht mit ihrem Geschäftsfeld potentiell im Wettbewerb mit anderen Anbietern. Aktuell sieht sich die Emittentin nach eigener Einschätzung als sogenannter „Firstmover“, d.h. als Unternehmen, das in ihrem speziellen Bereich momentan noch keinen vergleichbaren Wettbewerber hat. Diese Einschätzung könnte sich jedoch als falsch erweisen. Darüber hinaus könnten Wettbewerber das Geschäftsmodell der Emittentin (auch sehr schnell) kopieren und möglicherweise auch mit größeren Ressourcen, besserer Qualität und / oder sonstigen Vorteilen sehr kurzfristig der Emittentin vergleichbar oder auch mit Vorzügen gegenüber der Emittentin tätig werden. Dieser Wettbewerb könnte sich aus verschiedenen Richtungen herrührend intensivieren. Dies könnte den Preisdruck erhöhen, die Nachfrage senken und andere nachteilige Auswirkungen auf die geschäftliche Entwicklung der Emittentin haben.

Zudem besteht das Risiko, dass von den Pflegebedürftigen vermehrt privat beschäftigte Haushalts- und Pflegehilfen eingesetzt werden. Durch den Einsatz dieser Unterstützung bei der häuslichen Pflege verringert sich der Bedarf an Pflegewohnungen.

Aufgrund der EU-weiten Freizügigkeit für Arbeitnehmer könnten in Zukunft Pflegekräfte aus anderen Staaten ebenfalls ihre Dienstleistungen als Haushalts- und ambulante Pflegehilfen vermehrt anbieten. Auch hierdurch könnte die Nachfrage nach Pflegewohnungen weiter sinken.

Infolge der, insbesondere der im Vergleich mit anderen Ländern, hohen Lohnkosten in Deutschland in Verbindung mit dem gestiegenen Kostendruck, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin mit ihren Franchisenehmern im Wettbewerb mit großen nationalen wie auch internationalen Pflegeketten, die eine ähnliche Dienstleistung möglicherweise zu günstigeren Konditionen anbieten können, unter Umständen das Nachsehen hat. Ähnliches gilt für die zunehmende Konkurrenz durch herkömmliche Krankenhäuser, die das Geschäftsfeld der Altenpflege bereits jetzt schon für sich entdeckt haben und ihre Wertschöpfungskette möglicherweise weiter verlängern möchten, indem sie in angegliederten Pflegeabteilungen selbst vollstationäre Pflege anbieten. Daneben stellen auch Wohnungsunternehmen mit neuartigen Wohnkonzepten samt Notfallvorsorge und Pflegeangeboten eine Konkurrenz für die Emittentin dar.

Da die Emittentin gerade auch im Bereich der Altenpflege einen nicht unerheblichen Teil ihrer Kunden aus der Region bezieht, würde die Auslastung der betriebenen Einrichtungen letztlich natürlich auch dadurch nachteilig beeinflusst, wenn in unmittelbarer Umgebung weitere Einrichtungen mit gleichem oder ähnlichem Angebot eröffnet würden.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

h) Schlechtes Image der Immobilienbranche bei Kapitalanlegern

Durch die vor allem in den neunziger Jahren getätigten Immobilienverkäufe aufgrund sogenannter „Haustürsituationen“ hat die Immobilienbranche einen nachhaltig schlechten Ruf, besonders bei privaten Kapitalanlegern, erworben. Dieser Imageschaden könnte auch weiterhin den Absatz der Immobilien an Kapitalanleger und damit auch die Emittentin beeinträchtigen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

i) Fachkräftemangel im Bereich der Pflege

Die Franchisenehmer der SeniVita Social Estate AG sind mit ihrer Geschäftstätigkeit abhängig von der ausreichenden Verfügbarkeit einer großen Anzahl an Fachkräften. Zwar gibt es in der „Altenpflege 5.0“ nicht die gesetzlich vorgeschriebene Fachkraftquote von 50 %. Jedoch ist auch in diesem Bereich der Einsatz qualifizierten Personals notwendig, um den Bewohnern der Einrichtungen einen ausreichenden Standard zu bieten. Der allgemeine Fachkräftemangel im Bereich der Pflege kann sich daher zumindest mittelbar auch hier auswirken. Schlechte Qualität in der Tätigkeit der Franchisenehmer oder erhöhte Kosten bei den Franchisenehmern in dem Bemühen, qualifiziertes Personal zu verpflichten, kann sich wiederum mittelbar auch auf die Ertragslage der Emittentin auswirken.

Weiterhin besteht das Risiko, dass sich Auszubildende für andere Pflegeberufe entscheiden und damit als Arbeitskräfte nicht mehr zur Verfügung stehen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SeniVita Social Estate AG auswirken.

3. Risiken in Bezug auf die Anleihe

a) Bisher fehlt ein öffentlicher Markt und auch zukünftig wird es keinen organisierten Markt für die Anleihe der Emittentin geben

Bisher besteht für Wandelschuldverschreibungen der SeniVita Social Estate AG kein öffentlicher Markt. Es ist beabsichtigt, die Wandelschuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen. Der Platzierungspreis entspricht möglicherweise nicht dem Kurs, zu dem die Wandelschuldverschreibungen nach dem Angebot an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden. Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver Handel in den Wandelschuldverschreibungen entwickeln oder anhalten wird. Insbesondere gibt es auch nach Einbeziehung der Wandelschuldverschreibungen der SeniVita Social Estate AG in den börslichen Handel keinen staatlich organisierten Markt für die Wandelschuldverschreibungen der Gesellschaft. Folglich besteht ein gegenüber an einem organisierten Markt zugelassenen Wandelschuldverschreibungen erhöhtes Risiko, dass sich nach dem Angebot kein aktiver Handel für die Wandelschuldverschreibungen im Freiverkehr auf Dauer entwickelt. Gläubiger werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Wandelschuldverschreibungen rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen. Der Ausgabebetrag der Wandelschuldverschreibungen bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

b) Das mögliche Angebot weiterer Wandelschuldverschreibungen birgt Risiken für Anleger

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Wandelschuldverschreibungen ohne Zustimmung der Anleihegläubiger zu begeben. In diesem Falle muss u.U. ein neuer Wertpapierprospekt erstellt werden, sofern die neuen Wandelschuldverschreibungen öffentlich angeboten werden. Die bisher ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen könnten dadurch an Wert verlieren, bzw. bei Anlegern, die die Wandelschuldverschreibungen bilanzieren, müssten u.U. buchmäßige Abschreibungen ausgewiesen werden. Durch die Ausweitung des Umfangs der Wandelschuldverschreibungen stellt sich die Höhe der Verschuldung der Emittentin durch die Anleihe möglicherweise größer dar, als Anleger sich das vorstellen und da all diese Wandelschuldverschreibungen im Rang in Bezug auf Zins- und Tilgungsleistungen gleichrangig sind, verteilt sich die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten, möglicherweise auf mehr Wandelschuldverschreibungen, als von den Anlegern angenommen und als möglicherweise die Emittentin in der Lage ist, vollständig zu leisten.

c) Beschlüsse der Anleihegläubiger

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere die Änderung der Anleihebedingungen, mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder gegen diese gestimmt haben. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Wandelschuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

Wenn zu einer Gläubigerversammlung einberufen wird oder eine solche Versammlung angekündigt ist, kann dies auch dazu führen, dass Kündigungsrechte für einen beschränkten Zeitraum nicht ausgeübt werden können und möglicherweise nach Beschlussfassung der Gläubigerversammlung entfallen. Allein schon die Ankündigung oder die Einberufung einer Gläubigerversammlung kann den Anleihegläubiger daher in seinen Individualrechten negativ beeinflussen.

d) Verschuldung

Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin gleichrangig oder vorrangig mit den Wandelschuldverschreibungen aufnehmen darf. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht gegenüber den Wandelschuldverschreibungen nachrangig sind, erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin auf ihre Forderungen erhalten.

e) Totalverlusts des Anleihekaptals

Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Erwerb der Wandelschuldverschreibungen kommen.

f) Nicht vollständige Platzierung

Das Angebot umfasst ein maximales Emissionsvolumen von EUR 50 Mio. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sämtliche Wandelschuldverschreibungen auch platziert werden. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass die Anleihe nur mit einem wesentlich geringeren Volumen ausgegeben wird. Dies würde dazu führen, dass entsprechend weniger Kapital der Emittentin zur Verfügung steht, wodurch Projekte ganz oder teilweise nicht, verzögert oder mit schlechteren Konditionen realisiert werden könnten.

- g) Eine geplante Reform des Steuerrechts in Österreich könnte zu nachteiligen Änderungen für die Wandelschuldverschreibungsgläubiger in Bezug auf die Besteuerung ihrer Erträge aus der Anleihe (Zinsen oder Kursgewinne) oder bei Wandlung oder in Bezug auf die bei Wandlung erworbenen Aktien (Dividenden oder Kursgewinne) führen.**

Bezüglich des Fortbestehens der steuerlichen Situation zum Zeitpunkt dieses Prospekts kann aus heutiger Sicht keine Prognose abgegeben werden. So kann sich die Gesetzeslage, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis zum Nachteil der Anleihegläubiger ändern, mitunter sogar rückwirkend.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die österreichische Bundesregierung eine umfassende Steuerreform 2015 / 16 angekündigt hat, deren Eckpunkte zwar im März 2015 bekannt gegeben wurden, sämtliche Details jedoch noch nicht veröffentlicht wurden bzw. noch nicht in Form von Bundesgesetzen verabschiedet wurden. Eine detaillierte Darstellung der Änderungen ist im Rahmen dieses Prospekts daher nicht möglich.

Die geplanten Änderungen sollen am 1. Januar 2016 in Kraft treten, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Änderungen teilweise früher in Kraft gesetzt werden. In Zusammenhang mit der Besteuerung der Wandelschuldverschreibungen in Österreich dürften dabei die folgenden der bekannt gemachten Reformpläne von Bedeutung sein:

- Erhöhung der Kapitalertragsteuer: Die Kapitalertragssteuer auf Dividenden und andere Kapitaleinkünfte (beispielsweise gleichartige Bezüge aus der Überlassung von Kapital, Kursgewinnen, Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus Derivaten) soll von 25 % auf 27,5 % steigen. Durch die Erhöhung der Kapitalertragssteuer erhöht sich die Gesamtsteuerbelastung von ausgeschütteten Gewinnen aus einer Kapitalgesellschaft (nach Abzug der 25 %igen Körperschaftsteuer) damit von derzeit 43,75 % auf 45,625 %.
- Neue Einkommensteuertarife: Die Steuertarifstufen bei der Einkommensteuer werden durchgreifend geändert. Dabei soll der Spitzensteuersatz von derzeit 50 % auf 55 % steigen, der Eingangssteuersatz von 36,5 % auf 25 % sinken.

Nachteile aus einer Veränderung der steuerlichen Situation sind ausschließliches Risiko des Anleihegläubigers und daher allein von ihm zu tragen.

4. Risiken in Bezug auf die durch Wandlung zu erwerbenden Aktien

a) Der Preis für den Aktienerwerb ist nicht indikativ für künftige Marktpreise der Aktien, insbesondere weil kein Handel im organisierten Markt erfolgt

Der Preis, zu dem von Anlegern die Aktien durch Wandlung erworben werden (d.h. das, was mittelbar durch den Erwerb der Wandelschuldverschreibung dafür eingesetzt wurde), entspricht möglicherweise nicht dem Kurs, zu dem die Aktien der Gesellschaft (wenn es zu einer entsprechenden Wandlung der Anleihe in Aktien gekommen ist) zu einem späteren Zeitpunkt gehandelt werden. Es besteht keine Gewähr, dass sich nach der Wandlung ein aktiver Handel in den Aktien entwickeln oder anhalten wird. Insbesondere gibt es auch nach Einbeziehung der angebotenen Aktien der Emittentin in den Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse keinen staatlich organisierten Markt für Aktien der Gesellschaft. Folglich besteht gegenüber an einem organisierten Markt zugelassenen Aktien ein erhöhtes Risiko, dass sich nach dem Angebot auf Dauer kein aktiver Handel der Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr entwickelt. Aktionäre werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen. Der Aktienpreis zum Zeitpunkt der Einbeziehung in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse und unmittelbar danach bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

b) Risiken aus der Volatilität des künftigen Kurses der Aktie der Emittentin

Der künftige Kurs der Aktie der Emittentin im Falle einer Wandlung kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von Gewinnprognosen bzw. Schätzungen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen des Aktionärskreises sowie durch weitere Faktoren erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse, insbesondere von Aktien von Unternehmen aus der gleichen Branche, zu einem Preisdruck auf die künftigen Aktien der Emittentin führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Gesellschaft gegeben ist. Hohe Schwankungen des Aktienkurses bei gering gehandelten Stückzahlen ebenso wie Änderungen der Anzahl der im Streubesitz gehaltenen Aktien können zur Folge haben, dass das investierte Kapital der Inhaber der Aktien an der Emittentin hohen Schwankungen unterworfen ist.

c) Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die Aktien, die durch Wandlung entstehen, nicht zum Handel an einer Börse notiert

Die Aktien der Emittentin sind derzeit nicht zum Handel an einer Börse notiert. Es gibt keine Verpflichtung der Emittentin, in jedem Fall eine Notierung der Aktien herbeizuführen. Daher besteht das Risiko, dass es überhaupt nicht, oder jedenfalls nicht in dem Zeitpunkt, in dem eine Wandlung erfolgt, zu ei-

ner Notierung kommt und die Aktien, die im Rahmen der Wandlung geliefert werden nicht an einer Börse handelbar sind und daher die Erwerber der Aktien diese nur schwer veräußern können.

5. Risiken in Bezug auf die Sicherheiten

a) Der tatsächlich realisierbare Wert der als Sicherheit gewährten Grundschulden und Sicherungsabtretungen könnte nicht ausreichen, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall zu befriedigen (schon weil nur eine Teilbesicherung erfolgt); Abhängigkeit vom ordnungsgemäßen Verhalten des Treuhänders

Die Emittentin bestellt für einen Teil der Forderungen der Wandelschuldverschreibungsinhaber Grundpfandrechte sowie Sicherungsabtretungen von Mieten und potentiellen Erlösen aus der Veräußerung von Wohnung nach Errichtung der Immobilien. Die Bestellung der Sicherheiten erfolgt zu Gunsten des Treuhänders, jedoch im Interesse der Anleihegläubiger. Es könnte sein, dass sich der tatsächlich realisierbare Wert der als Sicherheit gewährten Grundschuld / Grundschulden und Sicherungsabtretungen als nicht ausreichend oder nicht werthaltig herausstellen wird, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall, d.h. in dem Fall, dass die Emittentin nicht mehr in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus den Wandelschuldverschreibungen auf Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Nennbetrags zu befriedigen. Anleihegläubiger könnten in diesem Fall ihr gesamtes oder einen Teil ihres in die Wandelschuldverschreibung investierten Kapitals verlieren. Dies gilt insbesondere deswegen, weil teilweise Mittel aus der Anleihe ohne Bestellung von Sicherheiten verwendet werden können. Dies betrifft neben der Begleichung der Emissionskosten auch Erwerbsnebenkosten für den Grundstückerwerb, sowie darüber hinaus Kosten (einschließlich interner Aufwendungen) für die ersten Schritte der Projektentwicklung. Auch könnte es im Rahmen einer Sicherheitenverwertung zu einer Vollstreckung / Veräußerung von Projekten kommen, die noch zu Ende entwickelt und / oder gebaut werden müssen. In einem solchen Stadium ist es häufig schwierig, einen adäquaten Wert im Rahmen einer Sicherheitenvollstreckung zu erzielen, denn es wird als Käufer jemand benötigt, der das Projekt fortführt, so dass lediglich ein begrenzter Käuferkreis existiert. Die Auszahlung von Geldern erfolgt voraussichtlich zu einem sehr großen Teil für Kosten im Rahmen der Projektentwicklungen auf Basis erstellter Kalkulationen und prognostizierter Verkehrswerte. Diese Kalkulationen und Prognosen (einschließlich entsprechender Angaben in den Gutachten, die diesem Prospekt beigefügt sind) sind mit Unsicherheiten versehen, so dass diese u.U. nicht den tatsächlichen Wert dessen widerspiegeln, was auf dem jeweiligen Grundstück vorhanden ist bzw. erstellt wird. Insbesondere dann, wenn Planungsleistungen aus den Mitteln der Wandelschuldverschreibung bezahlt werden, steht dem oft kein oder nur ein begrenzter Sicherheitenwert gegenüber, da Planungsleistungen, solange nicht danach gebaut wurde, nicht Bestandteil des Grundstücks sind und damit nicht Teil der Sicherheiten. Denkbar ist auch, dass im Rahmen der Kalkulationen oder Auftragsvergabe Kosten zu hoch angesetzt worden sind, so dass aus den mit den Mitteln der Wandelschuldverschreibung beglichenen Kosten kein adäquater Gegenwert auf dem Grundstück entgegensteht. Auch Schlechtleistungen von Auftragnehmern können den Wert der Sicherheit beeinträchtigen. Weitere Umstände die zu einer Beeinträchtigung des

Wertes der Sicherheit gerade bei einer Projektentwicklung - aber auch generell - führen sind in der Praxis nicht selten.

Die Sicherung der Anleihegläubiger durch das Treuhandkonto und die Grundschuldbestellung ist ferner von der ordnungsgemäßen Abwicklung durch den Treuhänder abhängig.

b) Sicherheiten können durch insolvenzrechtliche oder gesellschaftsrechtliche Einschränkungen ganz oder teilweise im Verwertungsfall nicht werthaltig sein

Die Frage, inwieweit Sicherheiten im Verwertungsfall zugunsten der Anleihegläubiger zu werthaltigen Ansprüchen führen, hängt davon ab, inwieweit sie den Beschränkungen aus allgemeinen Grenzen unterliegen, insbesondere aus gesellschaftsrechtlichen und insolvenzrechtlichen Verwertungshindernissen.

Insolvenzrechtlich könnten insbesondere die Sicherheitenbestellungen aufgrund der Anwendung der insolvenzrechtlichen Anfechtungsgründe angreifbar sein, zum Beispiel wenn sie zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem der Sicherheitentreuhänder Kenntnis von der Zahlungsunfähigkeit des Sicherungsgebers hatte. Darüber hinaus kann gesellschaftsrechtlich die Sicherheitenbestellungen und -verwertungen beschränkt, z.B. falls zukünftig Grundstücke, zum Beispiel aus steuerlichen Gründen, in Tochtergesellschaften gehalten werden und diese mit Grundpfandrechten zugunsten der Muttergesellschaft, hier der Emittentin, belastet werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die zuvor beschriebenen Szenarien eintreten. Der Wert der gegebenen Sicherheiten könnte dadurch reduziert werden.

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die SeniVita Social Estate AG, Bayreuth, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Des Weiteren erklärt die SeniVita Social Estate AG, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, welche die Aussage des Prospektes wahrscheinlich verändern könnten.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.

2. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt auch für Aussagen in den Abschnitten „Risikofaktoren“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der SeniVita Social Estate AG über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten. Deshalb sollten unbedingt insbesondere die Abschnitte „Risikofaktoren“, „Geschäftsüberblick“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und auf die Branche, in der die Emittentin tätig ist, nehmen können.

Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Emittentin sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ansicht der Emittentin angemessen sind, nachträglich als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge oder Leistungen der Emittentin wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder den Leistungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden.

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen,
- politische oder regulatorische Veränderungen,
- Veränderungen im Wettbewerbsumfeld der Emittentin,
- sonstige Faktoren, die im Abschnitt „Risikofaktoren“ näher erläutert sind und
- Faktoren, die der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

Sollten aufgrund dieser Faktoren in einzelnen oder mehreren Fällen Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich von der Emittentin zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben werden. Die Emittentin könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Es ist nicht beabsichtigt, über die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben und / oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen; es besteht allerdings eine (gesetzliche) Pflicht einen Nachtrag zum Prospekt zu erstellen und zu veröffentlichen, soweit wichtige neue Umstände auftreten oder eine wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Informationen bekannt wird, welche die Beurteilung der angebotenen Wertpapiere der Gesellschaft beeinflussen könnten und die nach der Billigung dieses Prospekts und vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots auftreten oder festgestellt werden.

3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen

Angaben in diesem Prospekt aus Studien Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesellschaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und darin sind, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Des Weiteren basieren die Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die Emittentin tätig ist, auf Einschätzungen der Gesellschaft.

Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der SeniVita Social Estate AG oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

Fachbegriffe, die in diesem Prospekt verwendet werden, sind in einem Glossar am Ende dieses Prospektes erläutert.

4. Abschlussprüfer und Gutachter

Zum Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014 wurde die ROSENSCHON STIEFLER WAHA Partnerschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Sauerbruchstraße 5, 95447 Bayreuth („**RSW**“) bestellt. Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014 sowie für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013 wurde durch RSW jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Pro-Forma Abschluss zum 31. Dezember 2014 wurde ebenfalls von RSW geprüft.

ROSENSCHON STIEFLER WAHA Partnerschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

Die IW Holding GmbH, Bahlinger Straße 2, 79331 Teningen, hat auf Ersuchen der Emittentin Zusammenfassungen von Verkehrswertermittlungen für drei Immobilien, in die die Emittentin plant – ohne dass dies sicher ist – den Anleiheerlös auch zu investieren erstellt, die in diesem Prospekt enthalten sind. In Bezug auf das Objekt Maisach und das Objekt Ebelsbach ist ein Wertgutachten, das den aktuellen Wert als jeweils unbebautes Grundstück abbildet beigefügt sowie darüber hinaus ein weiteres Gutachten, das den Wert nach Bebauung prognostiziert. Das jeweilige zusätzliche Wertgutachten für Maisach bzw. Ebelsbach mit einem Stand nach einer zukünftigen Bebauung beruht auf der Annahme, dass eine entsprechende Bebauung erfolgt, was auch die Aufnahme einer Finanzierung hierfür voraussetzt. Die Finanzierung soll durch die Emission, die Gegenstand dieses Prospekts ist, dargestellt werden. Zum Zeitpunkt der Emission sind allein die in dem jeweiligen Gutachten über den Bodenwert vorhandenen Werte als Sicherheit vorhanden und allein diese Werte sollten Anleger daher bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der in den jeweiligen Wertgutachten ausgewiesene Grundstückswert taucht noch nicht in den im Prospekt enthaltenen Finanzdaten der Emittentin auf, da der Erwerb erst nach Ablauf des letzten Geschäftsjahres erfolgte. Die IW Holding GmbH ist kein Mitglied in irgendwelchen Verbänden. Der Wertgutachter hat der Aufnahme der Wertgutachten in der Form und dem Zusammenhang, in dem sie aufgenommen wurden, zugestimmt. Der Wertgutachter ist in seiner Tätigkeit unabhängig und hat weder ein wirtschaftliches Interesse an den Bewertungsobjekten noch ein Interesse an der SeniVita Social Estate AG.

Die SeniVita Social Estate AG bestätigt hiermit, dass sich seit dem Bewertungsstichtag der vorgenannten Gutachten ihres Wissens keine wesentlichen Änderungen am Wert der in den Gutachten beurteilten Objekte ergeben haben.

5. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzdaten, die Gegenstand von Finanzabschlüssen der Gesellschaft sind, entstammen überwiegend den Jahresabschlüssen der SeniVita Social Estate AG zum 31. Dezember 2013 und 2014 nach HGB sowie dem Pro-Forma Abschluss zum 31. Dezember 2014. Soweit Finanzdaten angegeben werden, die aus anderen Quellen stammen, sind diese Angaben entsprechend gekennzeichnet.

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“, und Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „TEUR“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

6. Einsehbare Dokumente

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien folgender Unterlagen in Papierform in den Geschäftsräumen der SeniVita Social Estate AG, Parsifalstrasse 31, 95445 Bayreuth, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- (i) die Satzung der Gesellschaft sowie die Geschäftsordnungen von Vorstand und Aufsichtsrat;
- (ii) die geprüften Jahresabschlüsse (nach HGB) der Gesellschaft für die am 31. Dezember 2013 und 2014 abgeschlossenen Geschäftsjahre;
- (iii) die geprüften Pro-Forma Finanzinformationen der Gesellschaft;
- (iv) die Wandelanleihebedingungen;
- (v) dieser Wertpapierprospekt (auch einsehbar unter www.senivita-social-estate.de);
- (vi) die Wertgutachten gemäß Seiten W-1 ff.

IV. DIE WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN UND DAS ANGEBOT

1. Gegenstand des Angebots

Gegenstand dieses Wertpapierprospektes ist das öffentliche Angebot von Wandelschuldverschreibungen der SeniVita Social Estate AG im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 (in Worten: fünfzig Millionen Euro), die eingeteilt sind in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen (die „**Wandelschuldverschreibungen**“, die „**Teilschuldverschreibungen**“, die „**Anleihe**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000 (der „**Nennbetrag**“).

Die Wandelschuldverschreibungen werden auf Grundlage der Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 8. April 2015 ausgegeben.

Die Wandelschuldverschreibungen werden mit 6,5 % p.a. auf ihren Nennbetrag verzinst. Der Zinslauf der Wandelschuldverschreibungen endet mit Ablauf des 11. Mai 2020 bzw., im Falle einer Wandlung nach Wahl des jeweiligen Anleihegläubigers, mit Ablauf des Ausübungstags. Die Wandelschuldverschreibungen gewähren den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen und Rückzahlung des Kapitals nach den jeweiligen Anleihebedingungen. Alternativ, zu dem Recht auf Rückzahlung, haben die Inhaber das Recht („**Wandlungsrecht**“), die Wandelschuldverschreibung zu den in den Anleihebedingungen festgelegten Konditionen in Aktien der Gesellschaft zu wandeln.

Der Angebotspreis beträgt 100 % des Nominalbetrages je Wandelschuldverschreibung (EUR 1.000,00). Es gibt keinen Mindest- und keinen Höchstbetrag für Zeichnungen.

Die Wandelschuldverschreibungen werden ab dem 12. Mai 2015 ausgegeben und nachträglich am 12. Mai 2020 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft wurden. Die Wandelschuldverschreibungen werden ab dem 12. Mai 2015 verzinst. Die Zinsen sind nachträglich zum 12. Mai eines jeden Jahres für das abgelaufene Jahr zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt erstmals am 12. Mai 2016. Falls Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365 (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365).

Die Zinsansprüche und Ansprüche auf Rückzahlung des Nominalbetrages verjähren innerhalb von zwei Jahren nach dem Ende der Vorlegungsfrist.

Der Wandlungspreis beträgt gemäß § 6 der Wandelanleihebedingungen bei Emission EUR 10,00. Die Emittentin erwägt später ihre Rechtsform in eine KGaA zu wandeln, dann sind entsprechend ausgestattete Kommanditaktien zu liefern. Eine Wandlung ist – vorbehaltlich einzelner Nichtausübungszeiträume - vom 1. Oktober 2018 bis einschließlich zum 31. Januar 2020 möglich.

Die Wandelschuldverschreibungen werden durch Bestellung einer oder mehrerer Grundschulden besichert. Die Einzelheiten hierzu werden im nachfolgenden Abschnitt IV. Ziffer 4 und im Treuhandvertrag der im Abschnitt VI.2 abgedruckt ist näher beschrieben.

Emissionstermin, d.h. der Termin zu dem die Globalurkunde hinterlegt wird, ist voraussichtlich der 12. Mai 2015.

Dem Anleger werden durch die Emittentin im Zusammenhang mit den Wandelschuldverschreibungen keine Kosten oder Steuern in Rechnung gestellt. Anleger sollten sich über die allgemein im Zusammenhang mit den Wandelschuldverschreibungen anfallenden Kosten und Steuern informieren, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer Depotbanken im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Halten der Wandelschuldverschreibungen. Im Falle einer Wandlung erfolgt die Lieferung von Aktien jedoch nur, sofern der Anleihegläubiger etwaige Steuern, Abgaben oder amtliche Gebühren zahlt, die im Zusammenhang mit der Ausübung des Wandlungsrechts oder der Lieferung der Aktien anfallen. Ferner hat der Anleihegläubiger sämtliche im Zusammenhang mit der Wandlung (Ausübung und Lieferung der Aktien) stehenden Kosten zu tragen.

Die Emittentin behält sich vor, nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen - zu gleichen oder anderen Bedingungen - zu begeben. Eine Zustimmung der bestehenden Wandelschuldverschreibungsinhaber ist hierfür nicht erforderlich. In diesem Fall muss, wenn diese öffentlich angeboten werden, ein neuer von der zuständigen Aufsichtsbehörde zu billiger Wertpapierprospekt erstellt werden und die bisher ausgegebenen Schuldverschreibungen könnten an Wert verlieren.

Kurzdarstellung der Wandelschuldverschreibung:

Emittentin	SeniVita Social Estate AG
Rang	Gleichberechtigte, besicherte, nicht nachrangige auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen
Rating der Anleihe	„BB“ gemäß Emissionsrating vom 19. März 2015 durch die Euler Hermes Rating GmbH
Gesamtbetrag	Bis zu EUR 50.000.000,00

Nennbetrag (jeweils)	EUR 1.000,00
Zinssatz	6,5 % p.a. auf Nennbetrag
Zinszahlung	Jeweils nachträglich zum 12. Mai eines Jahres, erstmals am 12. Mai 2016, letztmals am 12. Mai 2020
Wandlungszeitrum	1. Oktober 2018 bis 31. Januar 2020 vorbehaltlich bestimmter Nichtausübungszeiträume
Wandlungspreis	EUR 10,00
Besicherung	Grundsschulden, Sicherungsabtretung von Mietforderungen und Projekterlöse und Einbehalt der ersten Zinszahlung
Lock-up Regelung	Sofern die Emittentin bis zum 30. Juni 2019 einen Börsengang durchführt, unterliegen die gemäß diesen Anleihebedingungen gelieferten Aktien einem Lock-up im Zeitraum ab öffentlicher Ankündigung des Börsengangs bis zu einer Frist von sechs Monaten nach dem Tag der Notierungsaufnahme.
Covenants	Kündigungsrecht bei Kontrollwechsel (wenn wenigstens 30 % der Anleihegläubiger dieses Recht ausüben) Kündigungsrecht bei Drittverzug Kündigungsrecht bei Verstoß gegen Ausschüttungsbegrenzung auf 30 % des Jahresüberschusses

2. Finanzintermediäre

Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekt ihre Zustimmung erteilt, dass der Prospekt von Finanzintermediären, denen sie dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, zur endgültigen Platzierung in Deutschland und Österreich, verwendet werden darf. Dem Finanzintermediär, der ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main wurde dies bereits gestattet. Auch hinsichtlich dieser endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß diesem Prospekt, also dem Zeitraum vom 23. April 2015 bis zum 8. Mai 2015.

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes erteilen oder etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären vorliegen, die zum Zeitpunkt der Billigung unbekannt waren, wird sie dies unverzüglich auf der Internetseite (www.senivita-social-estate.de) bekannt machen.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.

3. Rendite

Die individuelle Rendite aus einer Wandelschuldverschreibung im Falle der Rückzahlung des Kapitals über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Laufzeit der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten wie Depotgebühren abhängig ist.

Im Fall der Wandlung ist die Rendite unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Faktoren zu berechnen, wobei auch der Wertunterschied zwischen den erhaltenen Aktien und dem eingesetzten Kapital zu berücksichtigen ist.

Wenn die Anleihe nicht bis zum Ende der Laufzeit gehalten wird, gilt eine entsprechende Berechnung unter Berücksichtigung des erzielten Veräußerungserlöses für den Zeitraum bis zur Veräußerung.

4. Besicherung und Rang

Die Erfüllung der Forderung auf Rückzahlung aus den Wandelschuldverschreibungen ist (teilweise) durch Grundpfandrechte und Sicherungsabtretungen von Forderungen aus (i) Mietverträgen und (ii) der (Teil-) Veräußerung der Projekte besichert. In Höhe der Emissionskosten, der Bedienung gewisser Erwerbsnebenkosten bei Immobilienerwerb sowie der für die Projektentwicklung üblichen Anlaufkosten bis zur hinreichenden Konkretisierung des Projekts erfolgt eine formale Kontrolle der zweckentsprechenden Verwendung durch den Treuhänder, aber zunächst keine Besicherung. Im Rahmen der Umsetzung der Projekte sollen die Grundpfandrechte erhöht und Projekterlöse einbehalten werden bis der Wert der Sicherheiten (so wie gemäß dem Treuhandvertrag berechnet) den Nominalbetrag der Wandelschuldverschreibungen deckt. Die Erfüllung der Zinszahlungen wird für das erste Jahr der Laufzeit durch einen Einbehalt der Netto-Emissionserlöse und für das zweite Jahr durch das Ansparen einer Zinsreserve aus den Projekterlösen abgesichert.

Im Übrigen erfolgt eine umfassende formale Mittelverwendungskontrolle, dass die Netto-Emissionserlöse fortlaufend und revolving für Immobilienerwerbe und Projektentwicklungen eingesetzt werden.

Die Emittentin hat im Zusammenhang mit der Besicherung der Wandelschuldverschreibungen durch Grundpfandrechte und Sicherungsabtretungen sowie im Rahmen der Mittelverwendungskontrolle einen Treuhandvertrag mit der RB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (der „**Treuhänder**“) abgeschlossen. Der Treuhandvertrag ist abgedruckt unter Abschnitt VI. unter Punkt 2.

Aufgabe des Treuhänders ist (a) die Mittelverwendungskontrolle und (b) das Halten und die Verwaltung sowie, falls erforderlich, Vollstreckung der Sicherheiten im Interesse der Anleihegläubiger nach Maßgabe der Bestimmungen des Treuhandvertrags und den Regelungen der Anleihebedingungen. Mit Zeichnung der Wandelschuldverschreibung stimmt jeder Anleihegläubiger dem Abschluss des Treuhandvertrags und der Bestellung des Treuhänders - auch für seine jeweiligen Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger - ausdrücklich und für den jeweiligen Anleihegläubiger verbindlich zu und bevollmächtigt den Treuhänder - auch für seine jeweiligen Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger - mit der Ausübung der Rechte unter dem Treuhandvertrag. Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen im Zusammenhang mit der Mittelverwendungskontrolle und den Sicherheiten, insbesondere der Sicherheitenverwertung, zu beachten.

Die Verwertung der Sicherheiten erfolgt in den Fällen, in denen die Emittentin fällige Zahlungen der Wandelschuldverschreibungen nicht bedient. Sind Zahlungen auf die Wandelschuldverschreibungen fällig und ist die Emittentin mit der Zahlung mehr als einen Monat in Verzug, ist der Treuhänder verpflichtet, bei Vorliegen der weiteren im Treuhandvertrag beschriebenen Voraussetzungen - soweit dies zur Deckung der fälligen Forderungen aus der Anleihe notwendig ist - die Sicherheiten zu verwerten und daraus die fälligen Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger zu erfüllen. Die Verwertung erfolgt jeweils, soweit praktisch möglich, in dem Umfang, der erforderlich ist, um die fälligen Ansprüche der Anleihegläubiger zu befriedigen.

a) Besicherung Zinszahlung

Der Betrag für die erste Zinszahlung verbleibt auf dem Treuhandkonto und wird vom Treuhänder für die Bedienung der Zinszahlung eingesetzt. Der Betrag für die zweite Zinszahlung wird, nach Deckung des Nominalbetrages der Wandelschuldverschreibungen durch den gemäß den Bedingungen des Treuhandvertrags berechneten Wert der Sicherheiten (ggf. durch Barhinterlegung), aus 50 % der verbleibenden Projektgewinne angespart, sofern und soweit Projekterlöse vor dem entsprechenden Termin erwirtschaftet werden.

b) Einzahlung der Emissionserlöse

Sobald die Emissionserlöse aus der Wandelschuldverschreibung von den Gläubigern bei der Zahlstelle eingezahlt sind, werden diese unter Abzug der Emissionskosten auf ein Treuhandkonto des Treuhänders überwiesen und von ihm verwaltet.

c) Erwerb von Immobilien

Soweit es um den Erwerb von Immobilien geht, was bei der Emittentin voraussichtlich primär unbebaute Grundstücke betreffen wird, auf denen Projektentwicklung betrieben wird, so kann dies aus den Mitteln der Anleihe finanziert werden. Der Erwerb kann entweder unmittelbar durch die Emittentin erfolgen oder über eine Tochtergesellschaft, an der die Emittentin mittelbar oder unmittelbar mindestens 94 % hält, oder durch Erwerb von mindestens 75,1 % der Gesellschaftsanteile an einer objekthaltenden Gesellschaft erfolgen. Sämtliche erworbene Immobilien müssen im Rahmen des Pflegekonzepts „AltenPflege 5.0“ nutzbar sein. Aus den Anleihemitteln kann der Kaufpreis sowie sämtliche Erwerbsnebenkosten finanziert werden. Voraussetzung ist, dass Grundpfandrechte an den Treuhänder bestellt werden, und zwar in Höhe der auszahlenden Mittel bzw. mindestens in Höhe des Nominalbetrages der Anleihe. Die Grundpfandrechte, unter Berücksichtigung von anderweitigen vorrangigen oder gleichrangigen Grundpfandrechten, dürfen maximal 90 % des Verkehrswerts des Grundstücks, wie er gemäß des Treuhandvertrags zu berechnen ist, betragen. Erwerbsnebenkosten werden ohne Bestellung von Sicherheiten ausgezahlt.

d) Anschubkosten für Projektentwicklung

Ohne unmittelbare Bestellung von Sicherheiten sind der Emittentin die Anschubkosten für Projektentwicklungen in Höhe der angefallenen Projektierungskosten auszubezahlen. Dies sind die für die Initiierung der Projekte notwendigen Projektierungskosten bis zur Leistungsphase 2 nach § 34 HOAI. Bezüglich dieser Kosten ist Auszahlungsvoraussetzung lediglich die Vorlage einer schriftlich mitlaufenden Kalkulation an den Treuhänder sowie die Vorlage einer angemessenen Dokumentation über die angefallenen Projektierungskosten, wie z.B. Rechnungen, interne Abrechnungsbögen und Stundenzettel.

e) Auszahlung weiterer Projektentwicklungskosten

Die weiteren für die Durchführung der Projektentwicklung erforderlichen Mittel sind in Höhe der von der Gesellschaft kalkulierten Kosten plus einer Pauschale von 15 % abzgl. der ersetzten Anschubkosten, aber maximal bis zu einem Betrag in Höhe von 90 % des für das fertige Projekt erwarteten Verkehrswerts auszubezahlen. Voraussetzung für die Auszahlung ist die Vorlage eines Gutachtens über den erwarteten Verkehrswert von einem Bauingenieur, einem Architekten oder einem öffentlich be-

stellten Immobiliensachverständigen. Darüber hinaus ist eine angemessene Dokumentation über die Berechnung der Projektentwicklungskosten, plus die Leistungsphasen 1 und 2 nach § 34 HOAI sowie Rechnungen an den Treuhänder vorzulegen. Schließlich ist sicherzustellen, dass Grundpfandrechte auf dem zu entwickelnden Objekt in Höhe von mindestens 90 % des erwarteten Verkehrswerts bestellt werden.

Sofern der nach Abschluss des Projekts ermittelte Verkehrswert bei Abschluss des Projekts niedriger ist, ist die Differenz zurückzuzahlen. Sofern die Emittentin Kosten selbst getragen hat, kann diese eine zusätzliche Erstattung erhalten, wobei jedwede Erstattung begrenzt ist durch eine Gesamtinvestitionssumme (einschließlich der gewünschten zusätzlichen Erstattung) in Höhe von 90 % des ermittelten Verkehrswertes.

f) Anforderungen an die Sicherheiten

Grundpfandrechte müssen, um den Anforderungen der Anleihebedingungen zu genügen, die folgenden Merkmale aufweisen:

- Notarbestätigung: Dem Treuhänder muss eine Notarbestätigung vorliegen, in der u. a. bestätigt wird, dass der Antrag auf erstrangige Eintragung des Grundpfandrechts erfolgt ist, ferner, dass die Einsicht durch den Notar in das Grundbuch (frühestens eine Woche nach Einreichung des Eintragungsantrages) ergeben hat, dass keine Anträge vorliegen, durch die der vereinbarte Rang beeinträchtigt werden könnte,
- Verkehrswertgutachten: Dem Treuhänder muss ein Verkehrswertgutachten gemäß den Bedingungen des Treuhandvertrages vorgelegt werden, aus dem sich ein Verkehrswert des belasteten Grundstücks oder Teileigentumsrechts ergibt und
- Wert: Die Summe aus den nach der zuvor genannten Auskunft des Notars bestehenden oder beantragten vorrangigen oder gleichrangigen Grundpfandrechten und des zugunsten des Treuhänders eingetragenen Grundpfandrechts dürfen maximal 90 % des nach den jeweiligen Regelungen des Treuhandvertrags zu bestimmenden zu erwartenden bzw. des finalen Verkehrswerts betragen.

g) Freigabe von Sicherheiten

Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass alle Forderungen der Anleihegläubiger und des Treuhänders befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten auf Kosten der Emittentin verpflichtet. Der Nachweis wird durch Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder eines Steuerberaters er-

bracht. Ferner sind die Sicherheiten bei Übersicherung und bei (Teil-)Veräußerungen von Projekten freizugeben. Bei einer (Teil-) Veräußerung von Projekten ist sicherzustellen, dass die Projekterlöse auf das Treuhandkonto gezahlt werden.

Der Treuhänder ist verpflichtet die Projekterlöse ausschließlich in folgender Reihenfolge zu verwenden:

- (1) Barhinterlegung. Als Einbehalt sobald und soweit der Wert der Sicherheiten plus der auf dem Treuhandkonto bereits einbehaltenen Projekterlöse nicht den Nominalbetrag der (ausstehenden) Anleihe deckt.
- (2) Zinsreserve. 50 % des verbleibenden Betrages der Projekterlöse nach Durchführung der oben genannten Barhinterlegung sind auf das Zinsreservekonto zur Ansparung der Zinsreserve für die Abdeckung der Zinszahlungen, die zum 12. Mai 2017 fällig sind, gemäß den Bestimmungen des Treuhandvertrages zu überweisen. Sofern eine Ansparung der Zinsreserve bereits erfolgt ist, ist dieser Betrag an die Emittentin zur freien Verfügung zu überweisen.
- (3) Freigabe. Die weiteren 50 % der Projekterlöse sind nach Durchführung der oben genannten Barhinterlegung unmittelbar an die Emittentin auszusahlen.

5. Rating

Die Wandelschuldverschreibungen wurden am 19. März 2015 von der Euler Hermes Rating GmbH, Friedensallee 254, 22763 Hamburg („**Euler Hermes**“) mit dem Emissionsrating „BB“ bewertet. Die Euler Hermes hat ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland. Die Euler Hermes definiert ein Rating der Note „BB“ wie folgt: „befriedigende Bonität, mittleres Insolvenzrisiko“. Die von Euler Hermes verwendete Ratingskala hat verschiedene Kategorien und reicht von AAA, welche die Kategorie höchster Bonität bezeichnet, über die Kategorien „AA“, „A“, „BBB“, „BB“, „B“, „C“ bis zur Kategorie „D“. Die Kategorie „D“ kennzeichnet, dass eine ungenügende Bonität (Insolvenz, Negativmerkmale) besteht. Den Kategorien kann jeweils ein Plus („+“) oder Minuszeichen („-“) hinzugefügt werden, um die relative Stellung innerhalb der Kategorie zu verdeutlichen. Der Ratingbericht ist auf der Internetseite der Emittentin unter www.senivita-social-estate.de veröffentlicht. Euler Hermes hat der Aufnahme der vorstehenden Angaben über das Rating der Emittentin in der vorstehenden Form und in dem vorstehenden Zusammenhang zugestimmt. Euler Hermes ist als Rating-Agentur gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1060 / 2009 (in der Fassung der Verordnung (EG) Nr. 513 / 2011, die "**CRA-Verordnung**") registriert. Eine aktuelle Liste der gemäß CRA-Verordnung registrierten Rating-Agenturen kann auf der Internetseite der European Securities and Markets Authority (ESMA) unter <http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs> eingesehen werden.

6. Informationen zum Angebot

Die Wandelschuldverschreibungen sollen wie folgt platziert werden:

- a) Im Zeitraum vom 23. April 2015 bis 8. Mai 2015 erfolgt ein öffentliches Angebot der Wandelschuldverschreibungen (ausschließlich) durch die Emittentin in Deutschland und Österreich über die Zeichnungsfunktionalität, die über die Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssystem XETRA bereitgestellt wird (die „**Zeichnungsfunktionalität**“). Interessenten, die Kaufträge stellen möchten, können über ihre jeweilige Depotbank einen entsprechenden Auftrag für die Zeichnung der Wandelschuldverschreibungen in der Zeichnungsfunktionalität erteilen. Die Depotbank muss dabei als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen sein, einen XETRA-Anschluss haben und zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage sein. Die auf diese Weise gezeichneten Wandelschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 12. Mai 2015 gegen Zahlung des Ausgabebetrag zzgl. der üblichen Effektenprovision geliefert.
- b) Im Zeitraum vom 23. April 2015 bis 14. April 2016 (vorbehaltlich vorzeitiger Schließung) sind Zeichnungen daneben unmittelbar bei der Emittentin möglich. Auch insoweit wird das öffentliche Angebot ausdrücklich auf Deutschland und Österreich beschränkt. Hierzu muss der Zeichnungsinteressent auf der Homepage der Emittentin (www.senivita-social-estate.de - Rubrik Investor Relations) in einer Zeichnungsmaske seine Daten und seinen Zeichnungswunsch eintragen und erhält anschließend eine Bestätigung seiner Zeichnung in Form einer PDF-Datei in einer E-Mail. Es besteht die Möglichkeit, das Zeichnungsformular auf der Webseite der Emittentin auszufüllen und online zu übermitteln. Der Zeichner muss den Ausgabebetrag der Wandelschuldverschreibungen, die er auf diese Weise gezeichnet hat, innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Eingang des Zeichnungsformulars auf das im Zeichnungsformular angegebene Konto eingezahlt haben (Zahlungseingang). Die auf diese Weise bis zum 8. Mai 2015 auf diese Weise gezeichneten Wandelschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 12. Mai 2015 geliefert. Die aufgrund solcher Zeichnungen später begebenen Wandelschuldverschreibungen werden voraussichtlich fünf Bankarbeitstage (in Frankfurt am Main) nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin und Zahlung des Ausgabebetrag geliefert.
- c) Weiterhin werden die Wandelschuldverschreibungen durch die Emittentin und die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank an qualifizierte Anleger in bestimmten Ländern im Rahmen einer Privatplatzierung, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan oder Kanada und nicht an U.S.-Personen im Sinne der Regulation S des U.S. Securities Act (der „**Securities Act**“) von 1933 in der jeweils gültigen Fassung zum Erwerb angeboten. Die

auf diese Weise bis zum 8. Mai 2015 auf diese Weise gezeichneten Wandelschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 12. Mai 2015 geliefert.

Der Ausgabebetrag der Wandelschuldverschreibungen beträgt 100 % des Nominalbetrages je Wandelschuldverschreibung (EUR 1.000,00), aber nur bis zur Aufnahme der Notierung des Handels der Wandelschuldverschreibungen im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse. Danach entspricht der Ausgabebetrag dem Schlusskurs der Wandelschuldverschreibungen im elektronischen Handelssystem der Frankfurter Wertpapierbörse am letzten Börsenhandelstag vor der Zeichnung für den Zeitraum vom Emissionstermin (einschließlich) bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle zu überweisen, vorangeht. „Bankarbeitstag“ bezeichnet in diesem Prospekt dabei jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. TARGET-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET (Abkürzung für: Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden.

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Gültigkeitsdauer des Prospekts bis zum letzten Tag des Angebotszeitraums den Angebotszeitraum zu verändern und das Angebotsvolumen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen. Insbesondere behält sich die Emittentin vor, einzelne Zeichnungen (auch ohne Beachtung eines Gleichbehandlungsgrundsatzes) zurückzuweisen, wenn der Ausgabebetrag unter dem Nominalbetrag zuzüglich fiktiver Stückzinsen (d.h. anteiliger Zinsen für den Zeitraum von Beginn des Zinslaufs bis zum Zeitpunkt der Zeichnung) liegt. Im Fall der Veränderung des Angebotszeitraums wird ein Nachtrag zu diesem Prospekt gemäß § 16 WpPG veröffentlicht. Im Fall der Kürzung von Zeichnungen wird gegebenenfalls der zu viel gezahlte Einlagebetrag unverzüglich durch Überweisung erstattet. Die Meldung der Anzeige der zugeteilten Wandelschuldverschreibungen erfolgt unmittelbar an die Anleger. Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist im Wege einer Pressemitteilung sowie unter www.senivita-social-estate.de bekannt gegeben.

Dem Anleger werden durch die Emittentin keine Kosten bezüglich der Zeichnung der Wandelschuldverschreibungen in Rechnung gestellt.

7. Zuteilung

Die Emittentin hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen, falls es zu einer Überzeichnung kommt.

Es gibt keine Möglichkeit zur Reduzierung von Zeichnungen für den Anleger.

Die Meldung der Anzeige der zugeteilten Wandelschuldverschreibungen erfolgt unmittelbar an die Anleger. Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist unter www.senivita-social-estate.de bekannt gegeben.

Im Fall der Kürzung von Zeichnungen wird gegebenenfalls der zu viel gezahlte Betrag unverzüglich durch Überweisung erstattet. Die Meldung der Anzeige der zugeteilten Wandelschuldverschreibungen erfolgt unmittelbar an die Anleger.

8. Einbeziehung in den Börsenhandel; Zahlstelle

Vor Durchführung des Angebots besteht kein öffentlicher Handel für die Wandelschuldverschreibungen. Die Wandelschuldverschreibungen sollen voraussichtlich ab dem 12. Mai 2015 in den Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden. Die Emittentin behält sich vor, vor dem 12. Mai 2015 einen Handel per Erscheinen in den Wandelschuldverschreibungen zu ermöglichen. Die Emittentin hat sich in den Wandelschuldbedingungen verpflichtet, die derzeit gültigen Vorgaben für den Entry Standard für Anleihen (Einbeziehungsfolgepflichten) während der Dauer der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen einzuhalten, so als wenn die Wandelschuldverschreibungen dort notiert wären sowie künftige Vorgaben einzuhalten, soweit diese nicht zu einem erheblichen Zusatzaufwand für die Gesellschaft führen.

Die Wandelschuldverschreibungen werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt werden. Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, 73033 Göppingen.

9. Verkaufsbeschränkungen

Die Wandelschuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich öffentlich angeboten. Darüber hinaus werden die Wandelschuldverschreibungen eventuell ausgewählten Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten.

Die Wandelschuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act in der jeweils gültigen Fassung noch bei der Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act in den Vereinigten Staaten von Amerika weder direkt noch indirekt angeboten, verkauft oder dorthin geliefert werden. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder die Wandelschuldverschreibungen dort anzubieten, zu verkaufen oder dorthin zu liefern.

Dieser Prospekt stellt in keinem Rechtsgebiet und in keiner Rechtsordnung, in dem/der ein solches Angebot gesetzeswidrig wäre, ein Angebot dar. Dieser Prospekt darf insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada oder Japan versandt werden.

10. ISIN, WKN

International Securities Identification Number (ISIN):	DE000A13SHL2
Wertpapierkennnummer (WKN):	A13SHL

11. Emissionsvertrag / Vertriebsprovision

Gemäß einer Mandatsvereinbarung vom 16./19. Dezember 2014 zwischen der Emittentin und der ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstr. 1, 60311 Frankfurt (der „**Emissionsvertrag**“) hat sich die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank als Lead-Manager verpflichtet, nach besten Kräften Wandelschuldverschreibungen im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern international - mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanadas und Japans - zu platzieren und die technische Abwicklung der Zeichnung zu begleiten. Der Emissionsvertrag sieht unter anderem Rücktrittsrechte der ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank in bestimmten Fällen vor, wie etwa Ereignisse in wirtschaftlicher und / oder politischer Art oder staatliche Maßnahmen oder einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft, die die Durchführung der Transaktion gefährden. Die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank erhält eine am Platzierungserfolg orientierte Vergütung gemäß diesem Vertrag.

12. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind

Die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Bankhaus Gebr. Martin AG, die Deutsche Börse AG und die BLÄTTCHEN FINANCIAL ADVISORY GmbH haben ein geschäftliches Interesse an der Emission, da sie eine Vergütung erhalten deren Höhe von der Anzahl der ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen abhängt; hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben. Die vorgenannten Emissionsbegleiter haben daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes, da die Höhe ihrer Vergütung u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt.

Anderweitige Interessen und / oder Interessenskonflikte von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission bzw. dem Angebot beteiligt sind, sind nicht bekannt.

13. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen ca. EUR 2,5 Mio. bei einer angenommenen vollständigen Platzierung sämtlicher Wandelschuldverschreibungen. Diese geschätzten Kosten ergeben sich aus Kosten für Banken / Vertrieb in Höhe von ca. EUR 1,7 Mio. und Kosten für Emissionsberatung / Kosten für Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte für Emission einschließlich emissionsvorbereitende Umstrukturierungsmaßnahmen / Rating in Höhe von ca. EUR 800.000.

Bei unterstellter vollständiger Platzierung aller Wandelschuldverschreibungen erwartet die Gesellschaft einen Netto-Emissionserlös in Höhe von ca. EUR 47,5 Mio. Aus dem Nettoemissionserlös wird für die Erfüllung der Zinszahlung auf die Wandelschuldverschreibung für das erste Jahr der Laufzeit ein Betrag der hierfür notwendig ist auf einem an den Treuhänder verpfändeten Konto einbehalten. Der Netto-Emissionserlös soll im Übrigen für den Bau und / oder Umbau von Pflegewohnungen (einschließlich des Erwerbs der zugehörigen Immobilien) verwendet werden (und demgemäß insbesondere nicht für eine Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen). Eine detaillierte Aufteilung steht erst grob fest, unter anderem deswegen, weil noch offen ist, wann, ob und wie genau die verschiedenen Maßnahmen von der Emittentin durchgeführt werden, auch hängt dies davon ab, wann und in welchem Umfang Emissionserlöse eingehen. Es existieren lediglich Planungen für das Jahr 2015. Demgemäß ist die Emittentin in Bezug auf diese geplanten Maßnahmen auch noch keine Verpflichtungen eingegangen und wird die entsprechenden Baumaßnahmen, die dem Wachstum ihrer Geschäftstätigkeit durch Ausweitung ihres Angebots dienen sollen, nur dann umsetzen, wenn die Finanzierung vorher gewährleistet ist. Allerdings kann die Emittentin die Mittel nur innerhalb der Vorgaben des Treuhandvertrages verwenden, d.h. nur für die Investition in den Erwerb und / oder Bau von Pflegewohnungen die für das „AltenPflege 5.0“-Konzept geeignet sind (vgl. dazu auch die Ausführungen unter IV.4. sowie den Treuhandvertrag unter VI.2.). Die Bau- und Umbaumaßnahmen, die derzeit geplant sind, können wie folgt beschrieben werden: Der Netto-Emissionserlös soll unter anderem zum Bau von Pflegewohnungen in Bad Wiessee, Maisach, und Ebelsbach verwendet werden sofern diese Objekte – soweit noch nicht geschehen - angekauft und notwendige Genehmigungen erlangt werden. Weitere mögliche Bauobjekte werden von der Emittentin geprüft. Daneben soll ein Objekt in Piding erworben werden. Hierbei handelt es sich um ein existierendes Seniorenhaus mit stationärer Pflege. Dieses Objekt soll lediglich angekauft, die einzelnen Wohnungen aufgeteilt und an Kapitalanleger veräußert werden.

Das Grundstück in Bad Wiessee steht bereits im Eigentum der SeniVita Sozial gGmbH und soll noch 2015 an die Emittentin veräußert werden. Die Baukosten für das beabsichtigte Projektierungsvorhaben auf diesem Grundstück betragen voraussichtlich ca. EUR 8 Mio. Hiervon sollen 100 % (EUR 8 Mio.) durch die Wandelschuldverschreibungen und durch vorhandenen bzw. laufenden Cash-Flow finanziert werden. Das Grundstück in Maisach wurde bereits durch die Emittentin erworben. Die Baukosten für dieses Objekt werden voraussichtlich EUR 6,4 Mio. betragen. Auch hiervon sollen 100 %

durch die Wandelschuldverschreibungen und durch vorhandenen bzw. laufenden Cash-Flow finanziert werden. Daneben ist für die Emittentin ein geeignetes Grundstück in Ebelsbach im Einvernehmen mit der Gemeinde reserviert. Die Kosten für den Grundstückserwerb und die Baukosten werden voraussichtlich für den „ersten Bauabschnitt“ ca. EUR 4,2 Mio. betragen. Der „erste Bauabschnitt“ bezeichnet hierbei die beabsichtigte Errichtung des ersten Gebäudes. Wenn dieses belegt ist und weiterer Bedarf nach Pflegeplätzen in der Gemeinde besteht, kann ein zweites (nahezu identisches) Gebäude errichtet werden. Ob und inwieweit es zu der Errichtung dieses zweiten Gebäudes noch kommt, ist derzeit noch nicht absehbar. Eine Kostenkalkulation besteht daher noch nicht. Ein weiteres Objekt in Piding - ein bereits bestehendes Pflegeheim - könnte von der Emittentin zu einem voraussichtlichen Kaufpreis in Höhe von EUR 4 Mio. übernommen werden. Etwaige erforderliche Kosten im Zusammenhang mit einem ggf. erforderlichen Umbau können noch nicht abgeschätzt werden. Sowohl die Kosten für Ebelsbach als auch die für Piding sollen ebenfalls zu je 100 % durch die Wandelschuldverschreibungen und durch vorhandenen bzw. laufenden Cash-Flow finanziert werden.

Die zuvor genannten Beträge sind Maximalbeträge bezogen auf die jeweiligen Projekte. Details stehen noch nicht fest und soweit die Beträge in Summe über den Emissionserlös hinausgehen, werden diese durch vorhandene Barmittel ergänzt, wie vorstehend dargelegt. Die vorgenannten Maßnahmen sind überwiegend auf einen mehrjährigen Planungszeitraum angelegt und damit überwiegend noch nicht fest beschlossen. In ihrer Priorisierung wurde noch keine Entscheidung getroffen.

Die verbleibenden Nettoemissionserlöse will die Emittentin plangemäß in weitere noch nicht bekannte Objekte investieren. Dies ist durch die Bestimmung des Treuhandvertrages vorgesehen, der eine Regelung zur Mittelverwendungskontrolle enthält, wonach eine Mittelverwendung nur für Immobilienerwerbe und Projektentwicklungen möglich ist (vgl. dazu auch die Ausführungen unter IV.4. sowie den Treuhandvertrag unter VI.2.).

V. ANGABEN ZUM BASISTITEL

1. Typ und Kategorie der Anteile

Das Wandlungsrecht der Wandelschuldverschreibungen bezieht sich auf neu zu schaffende oder bestehende, voll eingezahlte Inhaberaktien der Gesellschaft.

Die Anzahl der bei Wandlung einer Wandelschuldverschreibung zu liefernden Aktien ergibt sich durch Teilung des aufaddierten Nennbetrags der zur Wandlung eingereichten Wandelschuldverschreibungen durch den am Wandlungstag geltenden Wandlungspreis. Der Wandlungspreis beträgt zunächst EUR 10,00. Bei Einreichung einer Wandelschuldverschreibung würden daher 100 Aktien geliefert. Bruchteile von Aktien werden nicht geliefert. Stattdessen wird der Teil des Nominalbetrags, der über das hinausgeht, was rechnerisch für den Bezug der Aktien notwendig ist, in bar ausgezahlt.

2. Rechtsvorschriften, denen zufolge die Anteile geschaffen wurden oder noch werden

Für den Fall, dass Wandelschuldverschreibungen in Aktien gewandelt werden, werden die zu liefernden Aktien nach den Vorschriften des deutschen Aktienrechts geschaffen.

3. Art und Verbriefung der Wertpapiere

Die bei einer Wandlung der Wandelschuldverschreibung zu liefernden Aktien sind Stückaktien der Gesellschaft lautend auf den Inhaber. Bei Wandlung der Wandelschuldverschreibungen werden Aktien geliefert, die in einer Globalurkunde verbrieft sind, die bei der Clearstream Banking AG, Eschborn, zur Girosammelverwahrung hinterlegt werden wird.

4. Angabe der Währung

Die Aktien der Gesellschaft in die gewandelt wird lauten auf Euro.

5. Rechte der zugrundeliegenden Aktien

Die Anteile der Aktien am auszuschüttenden Gewinn der Gesellschaft bestimmen sich nach ihren Anteilen am Gesellschaftskapital.

Die Aktien verfügen über Stimmrechte in der Hauptversammlung und ein Recht auf Anteil am Liquidationserlös jeweils pro rata zu ihrer Beteiligung am Gesellschaftskapital.

6. Angaben zur Zulassung der Papiere zum Handel

Die zu liefernden Aktien sind nicht zum Handel im regulierten Markt oder gleichwertigen Märkten im In- und Ausland zugelassen.

7. Verkaufsbeschränkungen

Die Wandelschuldverschreibungen enthalten eine sog. Lock-up Regelung für den Fall, dass die Emittentin bis zum 30. Juni 2019 einen Börsengang durchführt. Die gemäß den Anleihebedingungen gelieferten und von demjenigen, der wandelte noch nicht veräußerten Aktien unterliegen dann einem Lock-up im Zeitraum ab öffentlicher Ankündigung des Börsengangs bis zu einer Frist von sechs Monaten nach dem Tag der Notierungsaufnahme. Börsengang ist dabei jede Notierung von Aktien der Emittentin an einem regulierten Markt, einem Freiverkehr oder einem vergleichbaren Segment, verbunden mit einer gleichzeitigen Platzierung von bestehenden oder zu schaffenden Aktien.

Ein Lock-up bedeutet die Verpflichtung des jeweiligen (künftigen) Aktionärs, die ihm in Ausübung des Wandlungsrechts gelieferten und bei Beginn des Lock-up-Zeitraums noch gehaltenen Aktien an der Gesellschaft nicht zu verkaufen ("Lock-up"). Lock-up umfasst das Verbot, die entsprechenden Aktien oder Teile davon börslich oder außerbörslich direkt oder indirekt zur Veräußerung anzubieten, zu veräußern, dieses anzukündigen oder sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die einer Veräußerung wirtschaftlich entsprechen. Nach Ablauf der vorgenannten Frist der Gesellschaft können die Aktionäre über ihre vorgenannten Beteiligungen frei verfügen. Zulässig ist die Übertragung an eine von den jeweiligen Aktionären mittelbar oder unmittelbar mehrheitlich gehaltene Gesellschaft, wenn diese Gesellschaft die Verpflichtung aus dem Lock-up vorher übernimmt.

Darüber hinaus gibt es keine Beschränkungen für die Veräußerung der zu liefernden Aktien.

8. Angaben zu öffentlichen Übernahmeangeboten

Der Gesellschaft sind keine Übernahmeangebote von Seiten Dritter in Bezug auf das Eigenkapital der Gesellschaft bekannt, die während des letzten oder im Verlauf des derzeitigen Geschäftsjahres erfolgten.

9. Verwässerung

Eine Verwässerung der bisherigen Aktionäre durch die Wandlung erfolgt nicht, sofern in bestehende Aktien gewandelt wird. Anderenfalls wird deren Anteil am Stimmrecht und am bilanziellen Eigenkapital pro rata im Verhältnis zu den dann ausgegebenen Aktien verwässert.

VI. ANLEIHEDOKUMENTATION

1. Anleihebedingungen

Anleihebedingungen

der

EUR 50 Mio. Wandelanleihe 2015 / 2020

der

SeniVita Social Estate AG

§ 1

Allgemeines, Negativerklärung

- 1.1 Nennbetrag und Stückelung.** Die von der **SeniVita Social Estate AG** (die „**Emittentin**“ oder „**Anleiheschuldnerin**“) begebenen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 sind eingeteilt in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen (die „**Teilschuldverschreibungen**“ die „**Anleihe**“) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000 (der „**Nennbetrag**“).
- 1.2 Form und Verwahrung.** Die Teilschuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine oder mehrere Globalurkunden (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird von der Clearstream Banking AG, Eschborn, („**Clearstream**“ oder „**Clearstream Frankfurt**“) verwahrt, bis sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde lautet auf den Inhaber und verbrieft die Teilschuldverschreibungen, die für die Finanzinstitute verwahrt werden, die Kontoinhaber bei Clearstream sind. Die Globalurkunde trägt die Unterschrift des Vorstandes der Emittentin. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.
- 1.3 Clearing.** Die Teilschuldverschreibungen sind übertragbar. Den Inhabern von Teilschuldverschreibungen stehen Miteigentumsanteile oder Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des jeweils betroffenen Clearingsystems übertragen werden.

§ 2

Zinsen

- 2.1 Zinssatz und Zinszahlungstage.** Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am 12. Mai 2015 (der „**Emissionstag**“ oder „**Ausgabetag**“). Sie werden ab dem 12. Mai 2015 mit jährlich 6,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind grds. jährlich nachträglich am 12. Mai eines jeden Jahres (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“), erstmals am 12. Mai 2016, jeweils für den vorher abgelaufenen Jahreszeitraum bis ausschließlich des Zinszahlungstags zahlbar. Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Rückzahlungstages bzw., im Fall einer Wandlung nach Wahl des jeweiligen Anleihegläubigers, mit Ablauf des Ausübungstags. Im Fall der Wandlung bleibt der Anspruch für aufgelaufene Zinsen seit dem letzten Zinszahlungstag bis zum Ausübungstag bestehen und wird mit Lieferung der gewandelten Aktie erfüllt.

2.2 Verzug. Sofern die Emittentin die Teilschuldverschreibungen nicht gemäß § 3 bei Fälligkeit zurückzahlt, werden die Teilschuldverschreibungen über den Rückzahlungstag hinaus mit dem Zinssatz verzinst.

2.3 Zinstagequotient. Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365), ACT / ACT-Methode.

§ 3

Endfälligkeit; Rückerwerb wegen Geringfügigkeit und Aufstockung

3.1 Endfälligkeit. Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen endet am 11. Mai 2020. Sie werden am 12. Mai 2020 (der „**Rückzahlungstag**“) zu ihrem Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft worden sind. Sofern die Emittentin Aktien der Emittentin bis zum Ablauf des Ausübungszeitraums (vgl. § 6.2) nicht in den Handel in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Entry Standard) oder ein eventuelles Nachfolgesegment oder ein anderes Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse oder einer anderen in- oder ausländischen Wertpapierbörse mit vergleichbaren oder stärker regulierten Folgepflichten (insbesondere ein Segment des regulierten Marktes) einbezogen sind, beträgt der Rückzahlungsbetrag 103,0 % des Nennbetrags (zuzüglich aufgelaufener Zinsen).

3.2 Rückzahlung nach Wahl der Emittentin auf Grund Geringfügigkeit des ausstehenden Nennbetrags. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die noch ausstehenden Teilschuldverschreibungen insgesamt, nicht jedoch teilweise, jederzeit mit einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung zu kündigen und vorzeitig zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, falls der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Teilschuldverschreibungen zu irgendeinem Zeitpunkt unter 10 % des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Teilschuldverschreibungen (einschließlich etwaiger nach § 16 ausgegebener Teilschuldverschreibungen) fällt. Die Kündigungserklärung muss den Tag der vorzeitigen Rückzahlung angeben.

- 3.3 Vorzeitiger Rückerwerb.** Die Emittentin ist berechtigt, noch ausstehende Teilschuldverschreibungen von verkaufswilligen Anleihegläubigern individuell zurück zu kaufen und auch wieder zu verkaufen.

§ 4

Zahlungen

- 4.1 Währung.** Sämtliche Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen werden in Euro (EUR) geleistet.
- 4.2 Zahlstelle.** Die Emittentin hat die Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen, zur Zahlstelle (die „Zahlstelle“) bestellt. Die Emittentin stellt sicher, dass für die gesamte Zeit, in der Teilschuldverschreibungen ausstehen, stets eine Zahlstelle unterhalten wird, um die ihr in diesen Anleihebedingungen zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen. Die Emittentin kann jederzeit durch Bekanntmachung mit einer Frist von mindestens 30 Tagen die Zahlstelle durch eine andere Bank oder ein Finanzinstitut, die oder das Aufgaben einer Zahlstelle wahrnimmt, ersetzen.
- 4.3 Zahlungen von Kapital und Zinsen.** Zahlungen von Kapital und Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen erfolgen am jeweiligen Zahlungstag (wie in § 4.5 definiert) über die Zahlstelle an Clearstream oder an deren Order in Euro zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber von Clearstream. Sämtliche Zahlungen der Emittentin an Clearstream oder deren Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen.
- 4.4 Bankarbeitstage.** Ist ein Fälligkeitstag für Zahlungen von Kapital und / oder Zinsen auf eine Teilschuldverschreibung kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen fällig werden. „Bankarbeitstag“ bezeichnet dabei jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET-Tag ist. Samstag und Sonntag sind keine Bankarbeitstage. TARGET-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET (Abkürzung für Transeuropean Automated Realtime Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden.
- 4.5 Zahlungstag / Fälligkeitstag.** Im Sinne dieser Anleihebedingungen ist ein „Zahlungstag“ der Tag, an dem, gegebenenfalls aufgrund einer Verschiebung gemäß § 4.4, eine Zahlung tatsächlich zu leisten ist, und ein „Fälligkeitstag“ ist der in diesen Anleihebedingungen vorgesehene Zahlungstermin ohne Berücksichtigung einer solchen Verschiebung.

- 4.6 Hinterlegung.** Die Emittentin kann die von den Anleihegläubigern innerhalb von zwölf Monaten nach Endfälligkeit nicht erhobenen Beträge an Kapital und Zinsen sowie alle anderen gegebenenfalls auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge beim für den Sitz der Emittentin zuständigen Amtsgericht hinterlegen. Soweit die Emittentin auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin. Nach Verjährung des Anspruchs der entsprechenden Anleihegläubigerin erhält die Emittentin die hinterlegten Beträge zurück.

§ 5

Steuern

Alle Zahlungen in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen erfolgen ohne Einbehalt oder Abzug für oder wegen gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern, Abgaben oder behördlicher Gebühren gleich welcher Art, es sei denn, die Emittentin ist kraft Gesetzes verpflichtet, solche gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern, Abgaben oder behördlichen Gebühren gleich welcher Art von den Zahlungen in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen abzuziehen oder einzubehalten. In diesem Fall leistet die Emittentin die entsprechenden Zahlungen nach einem solchen Einbehalt oder Abzug und zahlt die einbehaltenen oder abgezogenen Beträge an die zuständigen Behörden. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, wegen eines solchen Einhalts oder Abzugs an die Gläubiger irgendwelche zusätzlichen Beträge zu zahlen.

§ 6

Wandlungsrecht

- 6.1 Wandlungsrecht.** Die Anleiheschuldnerin gewährt jedem Anleihegläubiger das Recht („Wandlungsrecht“) gemäß den Bestimmungen dieses § 6 an jedem Geschäftstag des Ausübungszeitraums gemäß § 6.2 jede Teilschuldverschreibung oder die aufaddierten Nominalwerte der Anzahl bei der Wandlungsstelle eingereichten Teilschuldverschreibungen ganz, jedoch nicht teilweise, in stimmberechte Stammaktien (Stückaktien) der Anleiheschuldnerin mit einem zum Emissionstag auf einen Aktie entfallenden anteiligen Betrags des Grundkapitals der Anleiheschuldnerin von EUR 1,00 (die „Aktie“) zu wandeln. Wenn die Nominalwerte nur so aufaddierbar sind, dass ein höherer oder niedriger Wert entsteht, wird der nächst höhere genommen. Aufgelaufene Stückzinsen sind von der Wandlungsrecht ausgeschlossen.

Der Wandlungspreis je Aktie (der „Wandlungspreis“) beträgt EUR 10,00 vorbehaltlich einer Anpassung gemäß § 10.

Das Wandlungsverhältnis (das „Wandlungsverhältnis“) errechnet sich durch Division des Nennbetrags einer Schuldverschreibung durch den am Ausübungstag gültigen Wandlungspreis.

Die Lieferung der Aktien erfolgt gemäß § 8. Für den Fall, dass die Anleiheschuldnerin ihre Rechtsform in eine KGaA wandelt, sind entsprechend ausgestattete Kommanditaktien zu liefern. Der Formwechsel bedarf keiner Zustimmung der Anleihegläubiger.

Die Emittentin verpflichtet sich, einen Börsengang ab dem vierten Laufzeitjahr der Wandlungsschuldverschreibung anzustreben und wird hierfür die notwendigen Vorbereitungen treffen, wenn nach freier Einschätzung der Gesellschaft der Börsengang für die Gesellschaft und ihre Aktionäre in wirtschaftlicher Hinsicht zu diesem Zeitpunkt zu angemessenen Bedingungen erfolgen kann.

6.2 Ausübungszeitraum. Das Wandlungsrecht kann durch einen Anleihegläubiger ab und einschließlich dem 1. Oktober 2018 bis einschließlich zum 31. Januar 2020 (der „**Ausübungszeitraum**“) ausgeübt werden, vorbehaltlich §§ 6.1 und 6.4.

6.3 Ende des Ausübungszeitraums. Ist der letzte Tag des Ausübungszeitraums kein Bankarbeitstag, so endet der Ausübungszeitraum an dem Bankarbeitstag, der diesem Tag unmittelbar vorangeht. Fällt der letzte Tag des Ausübungszeitraums in einen Nichtausübungszeitraum gemäß § 6.4, so endet der Ausübungszeitraum am letzten Bankarbeitstag vor dem Beginn des betreffenden Nichtausübungszeitraums.

6.4 Nichtausübungszeitraum. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist während der nachfolgenden Zeiträume (jeweils ein „Nichtausübungszeitraum“) ausgeschlossen:

anlässlich von Hauptversammlungen der Anleiheschuldnerin während eines Zeitraums, der an dem siebten Tag (ausschließlich) vor dem letzten Tag für die Anmeldung zur Hauptversammlung beginnt und der an dem Bankarbeitstag nach der Hauptversammlung (ausschließlich) endet;

§ 7

Durchführung der Wandlung

7.1 Berechnung der im Wege der Umwandlung zuzuteilenden Aktienanzahl. Zur Ausübung des Wandlungsrechts muss der Anleihegläubiger während des Ausübungszeitraums auf eigene Kosten während der üblichen Geschäftszeiten an einem Bankarbeitstag bei einer Wandlungsstelle gemäß § 12.1 eine ordnungsgemäß ausgefüllte und unterzeichnete Erklärung

rung (die „**Ausübungserklärung**“) unter Verwendung eines dann gültigen Vordrucks, der bei der Wandlungsstelle erhältlich ist, einreichen. Ausübungserklärungen sind unwiderruflich. Die Ausübungserklärung hat unter anderem die folgenden Angaben zu enthalten:

- (i) Name und Anschrift der ausübenden Person;
- (ii) die Zahl der Teilschuldverschreibungen, für die das Wandlungsrecht ausgeübt werden soll;
- (iii) die Bezeichnung des Wertpapierdepots des Anleihegläubigers bei einem Euroclear- oder Clearstream Luxemburg-Teilnehmer oder einem Clearstream Frankfurt-Kontoinhaber, in das die Aktien geliefert werden sollen;
- (iv) gegebenenfalls die Bezeichnung eines auf Euro lautenden Kontos des Anleihegläubigers oder seiner Depotbank bei einem Euroclear- oder Clearstream-Teilnehmer oder einem Kontoinhaber bei Clearstream Frankfurt, auf das auf die Teilschuldverschreibungen zahlbare Beträge geleistet werden sollen, und
- (v) in dem Vordruck der Ausübungserklärung geforderte Bestätigungen und Verpflichtungserklärungen im Hinblick auf bestimmte Beschränkungen der Inhaberschaft der Teilschuldverschreibungen und / oder der Aktien.

7.2 Rückgabe der umzuwandelnden Teilschuldverschreibungen. Die Ausübung des Wandlungsrechts setzt außerdem voraus, dass die Teilschuldverschreibungen, für die das Wandlungsrecht ausgeübt werden soll, an die Wandlungsstelle geliefert werden, und zwar durch Lieferung (Umbuchung) der Teilschuldverschreibungen auf das Depot der Wandlungsstelle bei Clearstream. Die Wandlungsstelle ist ermächtigt, die für die Wandlung und Lieferung erforderlichen Willenserklärungen für den Anleihegläubiger abzugeben. Die Wandlungsstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

7.3 Prüfung der Ausübungserklärung. Nach Erfüllung sämtlicher in §§ 7.1 und 7.2 genannten Voraussetzungen für die Ausübung des Wandlungsrechts prüft die Wandlungsstelle, ob die Zahl der an sie gelieferten Teilschuldverschreibungen der in der Ausübungserklärung angegebenen Zahl von Teilschuldverschreibungen entspricht. Soweit die in der Ausübungserklärung angegebene Zahl von Teilschuldverschreibungen die Zahl der tatsächlich gelieferten Teilschuldverschreibungen über- oder unterschreitet, wird die Wandlungsstelle, je nachdem, welche Zahl niedriger ist, entweder (i) diejenige Gesamtzahl von Aktien, die der in der Ausübungserklärung angegebenen Zahl entspricht, oder (ii) diejenige Gesamtzahl von Aktien, die der Zahl der tatsächlich gelieferten Teilschuldverschreibungen entspricht, von der Anlei-

heschuldnerin beziehen und an den Anleihegläubiger liefern. Verbleibende Teilschuldverschreibungen werden an den Anleihegläubiger auf dessen eigene Kosten zurückgeliefert.

- 7.4 Ausübungstag.** Das Wandlungsrecht ist an dem Bankarbeitstag wirksam ausgeübt, an dem sämtliche in §§ 7.1 und 7.2 genannten Voraussetzungen für die Ausübung des Wandlungsrechts erfüllt sind und die Anleiheschuldnerin die Bezugserklärung erhalten hat (der „**Ausübungstag**“). Für den Fall, dass die in §§ 7.1 und 7.2 genannten Voraussetzungen an einem Tag erfüllt worden sind, der in einen Nichtausübungszeitraum fällt, ist der Ausübungstag der erste Bankarbeitstag nach dem Ende dieses Nichtausübungszeitraums, sofern auch dieser Tag noch in den Ausübungszeitraum fällt; anderenfalls ist das Wandlungsrecht nicht wirksam ausgeübt.
- 7.5 Kosten der Wandlung.** Die Anleiheschuldnerin trägt sämtliche Kosten, die durch die Ausübung des Wandlungsrechts und / oder durch die Lieferung der Aktien an den betreffenden Anleihegläubiger oder die in der Ausübungserklärung bezeichnete Person durch oder für Rechnung der Anleiheschuldnerin anfallen.

§ 8

Lieferung der Aktien; Ausgleich von Bruchteilen von Aktien

- 8.1 Lieferung der Aktien; Bruchteile von Aktien.** Nach Wandlung werden ausschließlich ganze Aktien geliefert. Ein Anspruch auf Lieferung von Bruchteilen von Aktien besteht nicht. Soweit die Wandlungsstelle festgestellt hat (ohne dazu verpflichtet zu sein), dass für denselben Anleihegläubiger mehrere Teilschuldverschreibungen zur gleichen Zeit gewandelt werden, und soweit sich für eine oder mehrere Teilschuldverschreibungen bei der Durchführung der Wandlung Bruchteile von Aktien ergeben, werden alle sich aus der Wandlung dieser Teilschuldverschreibungen ergebenden Bruchteile von Aktien addiert und die sich infolge der Addition der Bruchteile etwa ergebenden ganzen Aktien an den betreffenden Anleihegläubiger geliefert. Die zu liefernden Aktien werden so bald wie möglich nach dem Ausübungstag auf das vom Anleihegläubiger in der Ausübungserklärung angegebene Wertpapierdepot übertragen.
- 8.2 Verbleibende Bruchteile von Aktien.** Sofern rechnerisch Bruchteile von Aktien verbleiben werden diejenigen Nominalbeträge von Teilschuldverschreibungen, die rechnerisch nach Abzug der Multiplikation des Wandlungspreises mit der Zahl der gelieferten Aktien vom Gesamtnennbetrag der zur Wandlung eingereichten Teilschuldverschreibungen verbleiben an den Anleihegläubiger innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach dem Ausübungstag zurück gezahlt.

- 8.3 Steuern.** Die Lieferung von Aktien gemäß § 8.1 erfolgt nur, sofern der Anleihegläubiger etwaige Steuern, Abgaben oder amtliche Gebühren zahlt, die im Zusammenhang mit der Ausübung des Wandlungsrechts oder der Lieferung der Aktien gemäß § 8.1 anfallen.

§ 9

Bereitstellung von Aktien; Lieferung alter Aktien; Dividenden; Lock-up

- 9.1 Bereitstellung der Aktien.** Die Anleiheschuldnerin kann nach ihrer Wahl bestehende Aktien oder Aktien aus einer Kapitalerhöhung einschließlich bedingten oder genehmigten Kapital liefern.
- 9.2 Dividenden.** Aktien, die aufgrund der Wandlung geliefert werden, sind zumindest ab Beginn des Geschäftsjahres der Anleiheschuldnerin, in dem die Aktien ausgegeben werden, für dieses und alle folgenden Geschäftsjahre der Anleiheschuldnerin dividendenberechtigt (sofern Dividenden gezahlt werden), und können zunächst eine eigene Wertpapierkennung haben.
- 9.3 Lock-up.** Sofern die Emittentin bis zum 30. Juni 2019 einen Börsengang durchführt, unterliegen die gemäß diesen Anleihebedingungen gelieferten Aktien einem Lock-up im Zeitraum ab Notierungsaufnahme bis zu einer Frist von sechs Monaten nach dem Tag der Notierungsaufnahme. Börsengang ist dabei jede Notierung von Aktien der Emittentin an einem regulierten Markt, einem Freiverkehr oder einem vergleichbaren Segment, verbunden mit einer gleichzeitigen Platzierung von bestehenden oder zu schaffenden Aktien.

Ein Lock-up bedeutet die Verpflichtung des jeweiligen (künftigen) Aktionärs, die ihm in Ausübung des Wandlungsrechts gelieferten und bei Beginn des Lock-up-Zeitraums noch gehaltenen Aktien an der Gesellschaft nicht zu verkaufen ("Lock-up"). Lock-up umfasst das Verbot, die entsprechenden Aktien oder Teile davon börslich oder außerbörslich direkt oder indirekt zur Veräußerung anzubieten, zu veräußern, dieses anzukündigen oder sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die einer Veräußerung wirtschaftlich entsprechen. Nach Ablauf der vorgenannten Frist der Gesellschaft können die Aktionäre über ihre vorgenannten Beteiligungen frei verfügen. Zulässig ist die Übertragung an eine von den jeweiligen Aktionären mittelbar oder unmittelbar mehrheitlich gehaltene Gesellschaft, wenn diese Gesellschaft die Verpflichtung aus dem Lock-up vorher übernimmt.

§ 10

Verwässerungsschutz

10.1 Bezugsrecht für Aktionäre.

- (a) Wenn die Anleiheschuldnerin vor Ablauf des Ausübungszeitraums oder einem früheren Rückzahlungstag unter Gewährung von vorberechtigten Zeichnungsrechten an ihre Aktionäre (i) ihr Kapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Einlagen erhöht, oder (ii) weitere Teilschuldverschreibungen mit Wandlungsrechten oder -pflichten begibt oder garantiert oder eigene Aktien mit Bezugsrecht für die Aktionäre veräußert, ist jedem Anleihegläubiger, der sein Wandlungsrecht noch nicht wirksam ausgeübt hat, vorbehaltlich der Bestimmungen des § 10.1 (b) und (c), ein Bezugsrecht in dem Umfang einzuräumen, wie es ihm zustünde, wenn eine Ausübung des Wandlungsrechts an dem Bankarbeitstag unmittelbar vor dem Ex-Tag erfolgt wäre. „**Ex-Tag**“ ist der erste Handelstag, an dem die Aktien „ex Bezugsrecht“ im XETRA-System (oder einem Nachfolgesystem oder vergleichbaren in- oder ausländischen Handelssystem einschließlich Parkethandel) gehandelt werden bzw., wenn die Aktien nicht börsengehandelt werden, der Tag bevor das Bezugsrecht wirksam wird.
- (b) Nach freiem Ermessen der Anleiheschuldnerin kann anstelle der Einräumung eines Bezugsrechts eine Ausgleichszahlung in bar (der „**Bezugsrechtsausgleichsbetrag**“) geleistet werden, die je Teilschuldverschreibung dem Bezugsrechtswert (wie nachstehend definiert), multipliziert mit dem an dem dem Ex-Tag unmittelbar vorangehenden Tag geltenden Wandlungsverhältnis, entspricht. Der Bezugsrechtsausgleichsbetrag wird auf den nächsten vollen Cent abgerundet und wird erst bei Ausübung des Wandlungsrechts fällig und zahlbar.
- (c) Anstelle der Einräumung eines Bezugsrechts oder der Zahlung eines Bezugsrechtsausgleichsbetrags kann die Anleiheschuldnerin eine Anpassung des Wandlungspreises gemäß der nachstehenden Formel vornehmen:

$$CP_n = CP_o - VSR$$

Dabei ist:

CP_n = der neue Wandlungspreis;

CP_o = der unmittelbar vor Schluss des Börsenhandels am Stichtag (wie nachfolgend definiert) geltende Wandlungspreis;

VSR = Bezugsrechtswert.

"**VSR**" oder "**Bezugsrechtswert**"

bedeutet je Aktie:

- (i) der durchschnittliche Börsenkurs des den Aktionären zustehenden Bezugsrechts an den letzten zehn Handelstagen der Bezugsrechte der entsprechend dem „Xetra Kurs“ ermittelt wird.

In diesem Fall wird das Wandlungsverhältnis entsprechend angepasst. Eine Anpassung des Wandlungspreises erfolgt nicht, wenn VSR gleich 0 ist. Besteht kein Börsenkurs so ist von der Wandlungsstelle durch Einschaltung eines renommierten Wirtschaftsprüfers der entsprechende Wert zu ermitteln.

Bei Kapitalerhöhungen ohne Bezugsrecht gibt es keinen Verwässerungsschutz.

- (d) Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die Rechte nach § 10.1 nach freiem Ermessen auszuschließen, sofern in der Situation ein Bezugsrecht der Aktionäre aktienrechtlich ausgeschlossen werden könnte, z.B. im Sanierungsfall.

10.2 Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln. Im Falle einer Kapitalerhöhung der Anleiheschuldnerin aus Gesellschaftsmitteln (durch Umwandlung von Kapitalrücklagen oder Gewinnrücklagen) unter Ausgabe neuer Aktien vor dem Wandlungstag oder einem früheren Rückzahlungstag wird der Wandlungspreis mit dem nach der nachstehenden Formel errechneten Wert multipliziert:

$$\frac{N_o}{N_n}$$

Dabei ist:

No = die Anzahl der ausgegebenen Aktien vor der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln, und

Nn = die Anzahl der ausgegebenen Aktien nach der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln.

10.3 Änderung der Zahl der Aktien ohne Änderung des Grundkapitals; Kapitalherabsetzung durch Zusammenlegung; Kapitalherabsetzung.

- (a) **Änderung der Zahl der Aktien ohne Änderung des Grundkapitals; Kapitalherabsetzung durch Zusammenlegung.** Sofern vor dem Wandlungstag oder einem früheren Rückzahlungstag (i) die Zahl der ausstehenden Aktien ohne Änderung des Grundkapitals der Anleiheschuldnerin geändert wird (z.B. in Folge eines Aktiensplits oder einer Zusammenlegung von Aktien (umgekehrter Aktiensplit)), oder (ii) das Grundkapital der Anleiheschuldnerin durch Zusammenlegung von Aktien herabgesetzt wird, gilt § 10.2 entsprechend.
- (b) **Kapitalherabsetzung.** Im Falle einer Herabsetzung des Grundkapitals der Anleiheschuldnerin allein durch Herabsetzung des auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrages des Grundkapitals bleibt das Wandlungsverhältnis unverändert, jedoch mit der Maßgabe, dass nach einem solchen Ereignis zu liefernde Aktien mit ihrem jeweiligen neuen, auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals geliefert werden.

10.4 Verschmelzung; Restrukturierung. Im Fall einer Verschmelzung mit der Anleiheschuldnerin als übertragendem Rechtsträger oder im Fall einer Aufspaltung der Anleiheschuldnerin oder einer Abspaltung hat ein Anleihegläubiger das Recht auf gleichwertige Rechte.

„**Stichtag**“ ist der relevante Zeitpunkt für die Bestimmung der Aktionäre, die Anspruch auf Rechte, Bezugs-, Options- oder Wandlungsrechte haben.

10.5 Wirksamkeit; Ausschluss. Anpassungen nach Maßgabe dieses § 10 werden zu Beginn des Ex-Tages wirksam, oder, im Falle von Anpassungen nach Maßgabe von § 10.4, an dem Tag, an dem die Verschmelzung oder Reorganisation wie in § 10.4 beschrieben rechtlich wirksam wird.

10.6 Auf- bzw. Abrundung und Lieferung. Der Wandlungspreis, der sich aufgrund einer Anpassung gemäß § 10 ergibt, wird auf zwei Dezimalstellen nach dem Komma aufgerundet. Die sich daraus ergebende Zahl von Aktien wird gemäß § 8.1 geliefert. Bruchteile von Aktien werden gemäß § 8.1 zusammengefasst. Ein Ausgleich in Geld für verbleibende Bruchteile von Aktien findet gemäß § 8.2 statt.

10.7 Zuständigkeit; Bekanntmachung. Anpassungen gemäß diesem § 10 werden durch die Anleiheschuldnerin oder durch einen von ihr auf eigene Kosten zu bestellenden Sachverständigen vorgenommen und sind (sofern nicht ein offensichtlicher Fehler vorliegt) für alle

Beteiligten bindend. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, den Rat von Rechtsberatern oder anderen Fachleuten in Anspruch zu nehmen, wenn sie dies für erforderlich hält, und darf sich auf den ihr erteilten Rat verlassen. Die Anleiheschuldnerin hat die Maßnahmen nach § 10 gemäß § 13 bekannt zu machen.

§ 11

Fälligstellung durch die Anleihegläubiger

11.1 Bedingungen einer vorzeitigen Fälligstellung. Das ordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des jeweiligen Anleihegläubigers aus wichtigem Grund bleibt unberührt und kann ganz oder teilweise ausgeübt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei den nachstehend genannten Fällen vor, in denen jeder Anleihegläubiger berechtigt ist, eine oder mehrere seiner Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungszeitpunkt (nicht einschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn

- a) die Emittentin einen Betrag, der nach diesen Anleihebedingungen (zur Klarstellung: einschließlich des Treuhandvertrages der Teil der Anleihebedingungen ist) fällig ist, nicht innerhalb von 20 Tagen nach dem betreffenden Zahlungstag zahlt, oder
- b) die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt, ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder in Liquidation tritt, außer im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung, und diese andere oder neue Gesellschaft alle aus den Teilschuldverschreibungen folgenden oder im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen bestehenden Verpflichtungen der Emittentin übernimmt, oder
- c) gegen die Emittentin Zwangsvollstreckungsmaßnahmen wegen Nichtbegleichung von Zahlungsverpflichtungen eingeleitet werden und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist oder
- d) ein Gericht in der Bundesrepublik Deutschland oder in einem anderen Land ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, oder

- e) die Emittentin ein solches Verfahren über ihr Vermögen beantragt oder die Emittentin wesentliche Vertragsverpflichtungen nach diesen Anleihebedingungen verletzt und diese Verletzung auch nach 60 Tagen noch besteht.

Das Recht, Teilschuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen, erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Kündigungsrechts entfallen ist.

Ab dem Zeitpunkt, zu dem eine Gläubigerversammlung nach dem Schuldverschreibungsgesetz von der Emittentin einberufen wurde oder eine solche Einberufung von der Emittentin z.B. durch eine (Quasi-)Ad-hoc-Mitteilung öffentlich angekündigt wurde, ist die Ausübung von außerordentlichen Kündigungsrechten wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Emittentin, der Sonderkündigungsrechte nach § 11.1 lit. a) oder in § 11.2 sowie andere außerordentlicher Kündigungsrechte der Anleihegläubiger jeweils bis zum Ablauf von 120 Tagen nach diesem Zeitpunkt ausgeschlossen, sofern Gegenstand der Gläubigerversammlung Maßnahmen sind, die dazu führen sollen, dass nach einer Beschlussfassung in der entsprechenden Gläubigerversammlung (oder in einer zweiten Gläubigerversammlung, falls die erste Gläubigerversammlung insoweit nicht beschlussfähig ist) der entsprechende Kündigungsgrund nicht mehr vorliegt. Das ist insbesondere in Bezug auf eine Kündigung wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse gegeben, wenn die Gläubigerversammlung einen anderen Kündigungsgrund beseitigen soll, der auf der entsprechenden Verschlechterung der Vermögensverhältnisse beruht, z.B. wenn die Gläubigerversammlung einer Stundung von Zahlungsverpflichtungen zustimmen soll. Im Zweifel ist dieser Absatz so auszulegen, dass ein zustimmender Beschluss der Gläubigerversammlung inhaltlich nicht dadurch konterkariert werden kann, dass einzelne Anleihegläubiger sich diesem Beschluss entziehen, indem sie von einer außerordentlichen Kündigung vor dem Wirksamwerden des Beschlusses Gebrauch machen.

Es wird darauf hingewiesen, dass dies Kündigungsrechte der Anleihegläubiger gerade dann deutlich beschneidet, wenn sie von diesen Kündigungsrechten wegen einer schlechten wirtschaftlichen Situation der Emittentin möglicherweise individuell gerade Gebrauch machen möchten.

11.2 Sonderkündigungsrechte. Ein vorzeitiger Kündigungsgrund für die Anleihegläubiger liegt auch bei

- einem Kontrollwechsel
- einem Drittverzug und / oder
- einer unzulässigen Ausschüttung

(jeweils wie nachstehend definiert) vor.

Tritt ein solcher vorzeitiger Kündigungsgrund ein, hat jeder Gläubiger das Recht, seine Teilschuldverschreibungen einzeln oder vollständig zu kündigen und die Rückzahlung seiner Teilschuldverschreibungen durch die Emittentin zum Nennbetrag zzgl. aufgelaufener Zinsen bis zum Rückzahlungstag zu verlangen.

Der Rückzahlungstag im Sinne dieses § 11.2 ist der 15. Tag nach dem letzten Tag der Frist, innerhalb derer ein Sonderkündigungsrecht nach diesem § 11.2 ausgeübt werden kann, wenn es eine solche Frist gibt, sonst der 15. Tag nach Zugang der Kündigungserklärung bei der Emittentin.

Unverzüglich nachdem die Emittentin von einem Kontrollwechsel, einem Drittverzug, einer unzulässigen Ausschüttung Kenntnis erlangt hat, hat sie die Anleihegläubiger hiervon zu benachrichtigen. Innerhalb einer Frist von 45 Tagen, nachdem eine Benachrichtigung gemäß dem vorangehenden Satz als bekannt gemacht gilt, kann das Kündigungsrecht nach der entsprechenden Regelung ausgeübt werden.

11.3 Ein **Kontrollwechsel** liegt vor, wenn die SeniVita Sozial gGmbH und Züblin und / oder Personen, die ihnen im Sinne von § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes zugerechnet werden, zu irgendeiner Zeit nicht mehr zusammen mittel- oder unmittelbar 25 % der Stimmrechte an der Emittentin halten. Ein Kontrollwechsel liegt insbesondere nicht vor im Fall von Verfügungen der zuvor genannten Aktionäre untereinander und Verfügungen zu Gunsten von Personen oder Unternehmen, hinsichtlich deren eine Zurechnung gemäß Satz 1 erfolgt.

Wenn ein Kontrollwechsel eintritt, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, von der Emittentin die Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen durch die Emittentin (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) zum Nennbetrag insgesamt oder teilweise zu verlangen (die „**Put Option**“). Eine solche Ausübung der Put Option wird jedoch nur dann wirksam, wenn innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums Anleihegläubiger von Schuldverschreibungen im Nennbetrag von mindestens 30 % des Gesamtnennbetrages der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen von der Put Option Gebrauch gemacht haben. Die Put Option ist wie nachfolgend beschrieben auszuüben. Wenn ein Kontrollwechsel eintritt wird die Emittentin unverzüglich, nachdem sie hiervon Kenntnis erlangt, den Anleihegläubigern Mitteilung vom Kontrollwechsel machen (die „**Put-Rückzahlungsmittteilung**“), in der die Umstände des Kontrollwechsels sowie das Verfahren für die Ausübung der Put Option angegeben sind. Die Ausübung der Put Option muss durch den Anleihegläubiger innerhalb eines Zeitraums (der „**Put-**

Rückzahlungszeitraum“) von 30 Tagen, nachdem die Put-Rückzahlungsmitteilung veröffentlicht wurde, schriftlich gegenüber der depotführenden Stelle des Anleihegläubigers erklärt werden (die **“Put-Ausübungserklärung”**) und diese depotführende Stelle muss diese Information bis spätestens zum Ablauf von zwei Bankarbeitstagen nach Ablauf der Frist von 30 Tagen an die Zahlstelle weitergegeben haben sonst wird die Ausübungserklärung nicht wirksam. Die Emittentin wird nach ihrer Wahl die maßgebliche(n) Schuldverschreibung(en) zehn Bankarbeitstage nach Ablauf des Rückzahlungszeitraums (der **„Put-Rückzahlungstag“**) zurückzahlen oder erwerben (bzw. erwerben lassen), soweit sie nicht bereits vorher zurückgezahlt oder erworben und entwertet wurde(n). Die Abwicklung erfolgt über Clearstream. Eine einmal gegebene Put-Ausübungserklärung ist für den Anleihegläubiger unwiderruflich.

Ein **Drittverzug** liegt vor, (i) wenn eine bestehende oder zukünftige Finanzverbindlichkeit der Emittentin infolge einer Nichtleistung (unabhängig davon, wie eine solche definiert ist) vorzeitig fällig wird, oder (ii) wenn eine solche Finanzverbindlichkeit bei Fälligkeit oder nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist nicht erfüllt wird, oder (iii) wenn die Emittentin einen Betrag, der unter einer bestehenden oder zukünftigen Garantie oder Gewährleistung im Zusammenhang mit einer Finanzverbindlichkeit zur Zahlung fällig wird, bei Fälligkeit oder nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist nicht zahlt, vorausgesetzt, dass (i) der Gesamtbetrag der betreffenden Finanzverbindlichkeit, Garantie oder Gewährleistung, bezüglich derer eines oder mehrere der in diesem Absatz genannten Ereignisse eintritt, mindestens dem Betrag von EUR 5 Mio. oder dessen Gegenwert in einer anderen Währung entspricht oder diesen übersteigt und (ii) dass diese Voraussetzungen seit wenigstens einem Monat erfüllt sind. Drittverzug liegt jedoch nicht vor, wenn die Emittentin ihre betreffenden Finanzverbindlichkeiten in gutem Glauben bestreitet. Drittverzug liegt auch vor, wenn die Bedingungen dieses Absatzes in Bezug auf ein Tochterunternehmen der Emittentin im Sinne von § 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB erfüllt sind. Finanzverbindlichkeiten in diesem Absatz sind Verbindlichkeiten aus aufgenommenen Geldern unabhängig davon, ob sie verbrieft sind oder nicht.

Eine **unzulässige Ausschüttung** liegt vor, wenn während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen bis zum Beginn des Ausübungszeitraums in einem Geschäftsjahr Ausschüttungen an Aktionäre der Emittentin in Höhe von einzeln oder zusammen mehr als 30 % des Jahresüberschusses des vorangegangenen Geschäftsjahres erfolgen. Die Emittentin verpflichtet sich, keine Ausschüttungen, die gegen diesen Absatz verstoßen, vorzunehmen.

11.4 Bestätigung über das Nichtvorliegen eines Kündigungsgrundes nach § 11.2 durch die Emittentin. Die Emittentin verpflichtet sich, höchstens 180 Tage nach Beendigung eines jeden Geschäftsjahres eine von Vorständen in vertretungsberechtigter Zahl unterzeichnete Bekanntmachung zu veröffentlichen mit folgendem Inhalt:

Bestätigung, dass zum Bilanzstichtag des letzten Geschäftsjahres nach Kenntnis der Emittentin kein Kündigungsgrund nach § 11.2 vorliegt.

Die Emittentin wird der Bestätigung ein Schreiben eines Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beifügen, in dem dieser / diese die Richtigkeit der Angaben bestätigt.

Die Emittentin verpflichtet sich des Weiteren, höchstens 90 Tage nach Ablauf der ersten sechs Monate eines jeden Geschäftsjahres eine von Vorständen in vertretungsberechtigter Zahl unterzeichnete Bekanntmachung zu veröffentlichen mit folgendem Inhalt:

Bestätigung, dass zum Ablauf von sechs Monaten nach Ende des letzten Geschäftsjahres nach Kenntnis der Emittentin kein Kündigungsgrund nach § 11.2 vorliegt.

Dieser Bestätigung muss kein Schreiben eines Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beigefügt werden, in dem dieser / diese die Richtigkeit der Angaben bestätigt.

Unverzüglich nachdem die Emittentin von einem Kündigungsrecht der Anleihegläubiger nach § 11.1 Satz 3 oder nach § 11.2 Kenntnis erlangt hat, hat sie die Anleihegläubiger hiervon zu benachrichtigen.

- 11.5 Benachrichtigung.** Eine Erklärung gemäß § 11.1 hat in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin die Erklärung in schriftlicher Form übergibt oder durch eingeschriebenen Brief übersendet und dabei durch eine Bescheinigung seiner Depotbank den Nachweis erbringt, dass er im Zeitpunkt der Erklärung Gläubiger der betreffenden Teilschuldverschreibungen ist und die Umstände darlegt, aus denen sich die vorzeitige Fälligkeit gemäß § 11.1 ergibt.
- 11.6 Erlöschen des Kündigungsrechts.** Das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Kündigungsrechts geheilt wurde.
- 11.7 Gesamtkündigung.** Kündigungen gemäß diesem § 11.2 können nur von mehreren Gläubigern und einheitlich erklärt werden; der für die Kündigung erforderliche Mindestanteil der ausstehenden Schuldverschreibungen beträgt 25 % (sog. Gesamtkündigung).
- 11.8 Entfallen der Kündigungswirkung.** Die Kündigungswirkung der Gesamtkündigung entfällt, wenn die Gläubiger dies binnen drei Monaten ab Erreichen oder Überschreiten des unter vorstehendem § 11.7 geregelten Schwellenwerts mit Mehrheit in einer Gläubigerversamm-

lung beschließen. Für den Beschluss über die Unwirksamkeit der Kündigung genügt die einfache Mehrheit der Stimmrechte, es müssen aber in jedem Fall mehr Gläubiger zustimmen als gekündigt haben.

- 11.9 Leistungsverweigerungsrecht der Emittentin.** Vor Ablauf der drei Monate im Sinne des § 11.7 darf die Emittentin die Zahlungen gegenüber den kündigenden Gläubigern im Fall einer Kündigung nach § 11.2 verweigern.
- 11.10 Put Option / Rückzahlung.** Im Falle eine Kündigung durch einen Anleihegläubiger, ist dieser berechtigt, von der Emittentin die Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, den Ankauf seiner Wandelschuldverschreibungen durch die Emittentin (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) insgesamt oder teilweise zu verlangen (die „**Put Option**“).

§ 12

Wandlungsstelle

- 12.1 Wandlungsstelle.** Die Anleiheschuldnerin hat das Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen, zur Wandlungsstelle (die „**Wandlungsstelle**“ und gemeinsam mit der Zahlstelle, die „**Verwaltungsstellen**“) bestellt. Die Wandlungsstelle ist von den Beschränkungen des § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuchs befreit. Adressänderungen werden gemäß § 13 bekannt gemacht. In keinem Fall dürfen sich die Geschäftsräume der Wandlungsstelle innerhalb der Vereinigten Staaten oder ihrer Besitzungen befinden.
- 12.2 Ersetzung.** Die Anleiheschuldnerin wird dafür sorgen, dass stets eine Wandlungsstelle vorhanden ist. Die Anleiheschuldnerin kann jederzeit durch Bekanntmachung mit einer Frist von mindestens 30 Tagen eine andere Wandlungsstelle bestellen.
- 12.3 Erfüllungsgehilfen der Anleiheschuldnerin.** Jede Verwaltungsstelle handelt in dieser Funktion ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Anleiheschuldnerin und steht in dieser Funktion nicht in einem Auftrags-, Treuhand- oder sonstigem Vertragsverhältnis zu den Anleihegläubigern, mit Ausnahme der in § 7.2 geregelten Durchführung der Wandlung der Teilschuldverschreibungen.

§ 13

Bekanntmachungen

Alle Bekanntmachungen der Anleiheschuldnerin, welche die Teilschuldverschreibungen betreffen, werden durch Mitteilung an Clearstream Frankfurt zur Weiterleitung an die betreffenden Kontoinhaber von Clearstream Frankfurt gemäß den jeweils geltenden Verfahren von Clearstream Frankfurt vorge-

nommen. Jede derartige Mitteilung gilt am siebten Tag nach dem Tag der Mitteilung an Clearstream Frankfurt als den Anleihegläubigern mitgeteilt.

Die Anleiheschuldnerin kann solche Bekanntmachungen zusätzlich über eines oder mehrere elektronische Kommunikationssysteme bekannt machen.

§ 14

Börsennotierung

Es ist beabsichtigt, die Einbeziehung der Anleihe in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse zu beantragen. Die Emittentin verpflichtet sich zur freiwilligen, analogen Einhaltung der „zusätzlichen Einbeziehungsvoraussetzungen für Anleihen“ in der derzeit gültigen Fassung (derzeit § 18 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Deutsche Börse AG für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse („AGB“)) sowie der „Einbeziehungsfolgepflichten des antragsstellenden Emittenten“ (derzeit § 19 AGB) in der derzeit gültigen Fassung bzw. zur Einhaltung künftiger dann geltender Fassungen dieser Regelungen, soweit diese nicht zu einem erheblichen Zusatzaufwand für die Emittentin führen. Soweit nach den vorgenannten AGB die Vorlage eines Ratings bzw. Rating-Updates erforderlich ist, wird die Emittentin dieser Verpflichtung nachkommen, sofern von einer renommierten Rating-Agentur die Erstellung eines Ratings für die Wandelschuldverschreibung angeboten wird. Ist keine renommierte Rating-Agentur bereit, ein solches Rating durchzuführen, etwa weil dies nach regulatorischen Vorschriften nicht möglich ist, besteht keine Verpflichtung der Emittentin ein solches Rating vorzulegen. Die Börsenzulassung der Anleihe an einem regulierten Markt ist zum heutigen Zeitpunkt nicht geplant.

§ 15

Besicherung der Anleihe

- 15.1 Besicherung der Anleihe.** Die Besicherung der Anleihe erfolgt durch Bestellung einer oder mehrerer Grundschulden gemäß dem am 8. April 2015 abgeschlossenen Sicherheitentreuhandvertrag (der „**Treuhandvertrag**“). Die Grundschulden können dabei während der Laufzeit der Anleihe auch ausgetauscht werden. Soweit während der Laufzeit der Anleihe keine ausreichenden Grundschulden bestellt sind erfolgt eine Besicherung durch Barhinterlegung der entsprechenden unbesicherten Beträge auf einem Treuhandkonto.
- 15.2 Einzelheiten.** Einzelheiten zu den vorstehenden Sicherheiten sind neben den Regelungen dieser Anleihebedingungen im Treuhandvertrag enthalten, der Bestandteil der Anleihebedingungen ist und diese insoweit ergänzt und konkretisiert.

- 15.3 Zustimmung der Anleihegläubiger.** Jeder Anleihegläubiger stimmt dem Abschluss des Treuhandvertrages mit Zeichnung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu und erkennt diesen als für sich verbindlich an. Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus dem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).
- 15.4 Treuhandvertrag.** Die Einzelheiten der Aufgaben des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem zwischen der Emittentin und dem Treuhänder abgeschlossenen Treuhandvertrag. Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, den Treuhandvertrag einvernehmlich zu ändern, sofern keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger nach diesen Anleihebedingungen betroffen sind.
- 15.5 Vergütung.** Gemäß dem Treuhandvertrag erhält der Treuhänder von der Emittentin während der Laufzeit des Treuhandvertrages eine dort spezifizierte Vergütung. Hinzu kommt die Erstattung von Kosten und Auslagen. Diese Vergütung und Kostenerstattung schuldet die Emittentin, jedoch ist der Treuhänder gegenüber den Anleihegläubigern berechtigt, die Vergütung aus dem Brutto-Emissionserlös und / oder einem etwaigen Verwertungserlös zurück zu behalten und vorab zu entnehmen. Das Recht der Anleihegläubiger, ihre sämtlichen Ansprüche aus der Anleihe gegen die Emittentin geltend zu machen, bleibt hiervon unberührt.
- 15.6** Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Treuhänder vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, unverzüglich einen neuen Treuhänder zu bestellen.

§ 16

Begebung weiterer Teilschuldverschreibungen

Die Anleiheschuldnerin behält sich vor, von Zeit zu Zeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Teilschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Teilschuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Teilschuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Teilschuldverschreibungen. § 10.1 findet Anwendung.

§ 17

Vorlegungsfrist

Die Vorlegungsfrist für die Teilschuldverschreibungen beträgt für Kapital und Zinsen ein Jahr. Erfolgt die Vorlegung, so verjährt der Anspruch in zwei Jahren von dem Ende der Vorlegungsfrist an. Erfolgt die Vorlegung nicht, so erlischt der Anspruch mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist.

§ 18

Änderung der Anleihebedingungen durch Beschluss der Anleihegläubiger; Gemeinsamer Vertreter

- 18.1 Änderung der Anleihebedingungen.** Die Anleihebedingungen können durch die Anleihe-schuldnerin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5 ff. des Gesetzes über Teilschuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („**SchVG**“) in seiner jeweiligen gültigen Fassung geändert werden. Die Anleihegläubiger können insbesondere einer Änderung wesentlicher Inhalte der Anleihebedingungen, einschließlich der in § 5. Abs. 3 SchVG vorgesehenen Maßnahmen, mit den in dem nachstehenden § 18.2 genannten Mehrheiten zustimmen. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich.
- 18.2 Mehrheitserfordernisse.** Vorbehaltlich des nachstehenden Satzes und der Erreichung der erforderlichen Beschlussfähigkeit, beschließen die Anleihegläubiger mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen, insbesondere in den Fällen des § 5.3 Nummern 1 bis 9 SchVG, geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte (eine „**Qualifizierte Mehrheit**“).
- 18.3 Beschlussfassung.** Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung nach § 18.3(a) oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung nach § 18.3(b) getroffen; dabei gilt jedoch, dass Beschlüsse der Anleihegläubiger in einer Gläubigerversammlung getroffen werden, wenn der gemeinsame Vertreter oder Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Teilschuldverschreibungen erreichen, ausdrücklich eine Gläubigerversammlung verlangen.
- (a) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Teilschuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerver-

sammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung oder die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen.

- (b) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Teilschuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 SchVG verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben.

18.4 Nachweise. Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis der Depotbank und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank zugunsten der Zahlstelle als Hinterlegungsstelle für den Abstimmungszeitraum nachzuweisen.

18.5 Gemeinsamer Vertreter. Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Vertreters, die Aufgaben und Befugnisse des gemeinsamen Vertreters, die Übertragung von Rechten der Anleihegläubiger auf den gemeinsamen Vertreter und eine Beschränkung der Haftung des gemeinsamen Vertreters bestimmen. Die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters bedarf einer qualifizierten Mehrheit, wenn er ermächtigt wird, wesentlichen Änderungen der Anleihebedingungen gemäß § 17.2 zuzustimmen.

18.6 Bekanntmachungen. Bekanntmachungen betreffend diesen § 18 erfolgen gemäß den §§ 5 ff. SchVG sowie nach § 13.

§ 19

Verschiedenes

- 19.1 Anwendbares Recht.** Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Anleiheschuldnerin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 19.2 Erfüllungsort.** Erfüllungsort ist Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland.
- 19.3 Gerichtsstand.** Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist, soweit rechtlich zulässig, und vorbehaltlich § 19.4, Frankfurt am Main, Deutschland. Für alle aktiven Rechtsstreitigkeiten eines österreichischen Verbrauchers aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen ergeben) gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin zuständig, für Aktivklagen der Emittentin gegen einen österreichischen Verbraucher ausschließlich das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers.
- 19.4 Zuständigkeit.** Für Entscheidungen gemäß § 9 Abs. 2, § 13 Abs. 3 und § 18 Abs. 2 SchVG ist gemäß § 9 Abs. 3 SchVG das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Anleiheschuldnerin ihren Sitz hat. Für Entscheidungen über die Anfechtung von Beschlüssen der Anleihegläubiger ist gemäß § 20 Abs. 3 SchVG das Landgericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk die Anleiheschuldnerin ihren Sitz hat.
- 19.5 Geltendmachung von Ansprüchen.** Jeder Anleihegläubiger kann in Rechtsstreitigkeiten gegen die Anleiheschuldnerin oder in Rechtsstreitigkeiten, an denen der Anleihegläubiger und die Anleiheschuldnerin beteiligt sind, im eigenen Namen seine Rechte aus den von ihm gehaltenen Teilschuldverschreibungen geltend machen unter Vorlage (a) einer Bescheinigung seiner Depotbank, die (i) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers enthält, (ii) den Gesamtnennbetrag der Teilschuldverschreibungen angibt, die am Tag der Ausstellung dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind, und (iii) bestätigt, dass die Depotbank der Clearstream Frankfurt die Angaben gemäß (i) und (ii) schriftlich mitgeteilt hat und einen Bestätigungsvermerk der Clearstream Frankfurt sowie des betreffenden Clearstream Frankfurt-Kontoinhabers trägt, sowie (b) einer von einem Vertretungsberechtigten der Clearstream Frankfurt beglaubigten Ablichtung der Globalurkunde. Im Sinne der vorstehenden Bestim-

mungen ist „**Depotbank**“ ein Bank- oder sonstiges Finanzinstitut (einschließlich Clearstream Frankfurt, Clearstream Luxemburg und Euroclear), das eine Genehmigung für das Wertpapier-Depotgeschäft hat und bei dem der Anleihegläubiger Teilschuldverschreibungen im Depot verwahren lässt.

§ 20

Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder unwirksam oder nicht durchsetzbar werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit oder die Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen bzw. nicht durchsetzbaren Bestimmung soll, soweit rechtlich möglich, eine dem Sinn und wirtschaftlichen Zweck dieser Anleihebedingungen zum Zeitpunkt der Begebung der Teilschuldverschreibungen entsprechende Regelung gelten. Unter Umständen, unter denen sich diese Anleihebedingungen als unvollständig erweisen, soll eine ergänzende Auslegung, die dem Sinn und Zweck dieser Anleihebedingungen entspricht, unter angemessener Berücksichtigung der berechtigten Interessen der beteiligten Parteien erfolgen.

Bayreuth, im April 2015

2. Treuhandvertrag

Im Zusammenhang mit der Besicherung der Anleihe, insbesondere durch Grundpfandrechte, wurde RB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Treuhänder bestellt. Der Treuhänder soll für die Besicherung der Forderungen der Anleihehaber u.a. Grundpfandrechte auf den Immobilien (wie nachfolgend definiert) im eigenen Namen aber für die Anleihegläubiger halten. Darüber hinaus sollen die Gelder aus der Anleiheemission über Konten des Treuhänders verwaltet werden. Der Treuhänder hält die Mittel auf diesen Konten treuhänderisch für die Anleihegläubiger und die Emittentin. Der Treuhänder verpflichtet sich zunächst, Gelder an die Emittentin nur auszuzahlen, wenn sämtliche in den voranstehenden Anleihebedingungen und dem nachfolgend abgedruckten Sicherheitentreuhandvertrag genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Dies umfasst neben der Prüfung der Bestellung der Sicherheiten unter anderem auch eine formale Mittelverwendungskontrolle nach den Regelungen des Treuhandvertrages hinsichtlich der Auszahlung der Mittel aus der Anleihe an die Emittentin. Zusätzlich werden Projekterlöse aus der (Teil-) Veräußerung von entwickelten Projekten über die vom Treuhänder verwalteten Konten abgewickelt. Darüber hinaus wird eine Zinsreserve zur Sicherung der Zinszahlungen an die Anleihegläubiger eingerichtet.

TREUHANDVERTRAG

zwischen

1. **SeniVita Social Estate AG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth unter HRB 5009
Parsifalstr. 31, 95445 Bayreuth
- die „**Emittentin**“ oder „**Gesellschaft**“ genannt -
und

2. RB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts **Charlottenburg** unter HRB B 13481 B
Auguste-Viktoria-Str. 118, 14193 Berlin, z.Hd. Frau Martina Göhr
- der „**Treuhand**“ genannt -

- Emittentin und Treuhänder nachfolgend „**Partei**“ und gemeinsam die „**Parteien**“ genannt -.

Präambel

- (A) Die Emittentin möchte auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte (Teil-) Wandelschuldverschreibungen im (Gesamt-) Nominalbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 (die „**Anleihe**“) begeben. Grundlage der Anleihe sind die diesem Vertrag als **Anlage (P1)** beigefügten Anleihebedingungen (wie von Zeit zu Zeit geändert bzw. neugefasst die „**Anleihebedingungen**“), die (in ihrer jeweils gültigen Fassung) gleichzeitig wesentlicher Bestandteil dieses Treuhandvertrages (der „**Treuhandvertrag**“) sind. Die (Netto-)Erlöse aus der Anleihe sind bestimmt zur Finanzierung der geplanten Projektentwicklungen im Rahmen des allgemeinen Gesellschaftszwecks der Emittentin. Die Anleihegläubiger (wie nachfolgend definiert) haben das Recht, gemäß § 6 ff. der Anleihebedingungen die jeweils gehaltene Anzahl an Teilschuldverschreibungen in Stammaktien (Stückaktien) der Emittentin zu wandeln. Hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des Wandlungsrechts wird auf die Regelungen gemäß § 6 ff. der Anleihebedingungen verwiesen.
- (B) Die Verwendung der Mittel aus der Anleihe wird über treuhänderisch geführte Konten des Treuhänders, die dieser zugleich für die Anleihegläubiger einerseits und die Emittentin andererseits (sog. *doppelnützige Treuhand*) hält, gesteuert, wobei eine begrenzte Mittelverwendungskontrolle durch die Prüfung formaler Auszahlungsvoraussetzung erfolgt.
- (C) Ferner werden zur Besicherung der Rechte und Ansprüche der Anleihegläubiger (wie nachfolgend definiert) Sicherheiten nach den Regelungen dieses Treuhandvertrages bestellt, die treuhänderisch durch den Treuhänder gehalten werden.

I. TREUHANDAUFTRAG

§ 1

Gegenstand des Treuhandvertrages / Definitionen / Auslegung

- 1.1 Vertragsgegenstand.** Gegenstand dieses Treuhandvertrages ist die Sicherstellung der Erfüllung sämtlicher Rechte und Forderungen der Anleihegläubiger aus der Anleihe durch folgende Maßnahmen:
- 1.1.1 Verwahrung Emissionserlös.** Treuhänderische Verwahrung und Verwaltung des Emissionserlöses sowie der Projekterlöse gemäß § 3,
- 1.1.2 Mittelverwendungskontrolle.** Fortlaufende Mittelverwendungskontrolle im Rahmen einer Prüfung der formalen Auszahlungsvoraussetzungen für die Vornahme

bestimmter Verfügungen der Emittentin über die Gesicherten Mittel (wie nachfolgend definiert) gemäß §§ 4 bis 6 und

1.1.3 Sicherheiten. Zur Sicherung der Besicherten Verbindlichkeiten (wie nachfolgend definiert), insbesondere der Verbindlichkeiten auf Zahlung von Zins und Tilgung unter der Anleihe, werden die unter § 8 in diesem Treuhandvertrag aufgeführten Sicherheiten bestellt, die treuhänderisch gemäß § 7 durch den Treuhänder gehalten werden.

1.2 Definitionen. Begriffe und Auslegungsbestimmungen in den Anleihebedingungen gelten auch in diesem Treuhandvertrag, soweit hier nicht ausdrücklich anders definiert. Für diesen Treuhandvertrag gelten darüber hinaus die folgenden Definitionen:

Anleihegläubiger sind alle Gläubiger unter der Anleihe.

Besicherte Verbindlichkeiten sind alle gegenwärtigen und zukünftigen Verbindlichkeiten (bedingte und unbedingte), einschließlich Schadensersatzansprüche und Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung, der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern in Zusammenhang mit der Anleihe.

Emissionserlöse sind alle Zahlungseingänge der Anleihegläubiger gemäß den Anleihebedingungen abzüglich der Emissionskosten.

Emissionskosten sind alle einmaligen Kosten, die im Zusammenhang mit der Emission stehen. Zu diesen Kosten zählen beispielsweise im Rahmen der Anleihe alle Vorbereitungskosten (z.B. Kosten der externen Berater, Kosten des Ratings, der Prospekterstellung etc.), Begebungskosten (z.B. Kosten der Sicherheitenbestellung, Notargebühren, Gerichtskosten, Platzierungsprovisionen, Steuern, Veröffentlichungskosten) und sonstige von der Zahlstelle einbehaltenen Beträge (einschließlich der Provision der Zahlstelle).

Erwerbsnebenkosten sind neben den Notargebühren, den Gerichtskosten, der Grunderwerbsteuer sowie den Kosten für Verkehrswertgutachten und Makler unter anderem auch sämtliche für den Erwerb der Immobilie anfallenden Kosten, wie z.B. Kosten für die Erstellung des Immobilien-Business-Plans, Kosten für die Auswahl der Immobilie sowie Kosten für die Prüfung der wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Verhältnisse der Immobilie. Zu den Erwerbsnebenkosten gehören auch Kosten im Zusammenhang mit der Einbringung einer erworbenen Immobilie in eine verbundene Gesellschaften der Emittentin.

Projektierungskosten umfassen alle Kosten des laufenden Betriebs, die für die Initiierung, Durchführung und Fertigstellung der Projekte erforderlich sind, einschließlich der internen und externen Personalkosten und einer Gemeinkostenpauschale (inkl. Büro- und Sachkosten) in Höhe von 15 % auf den gemäß § 6.3 nachgewiesenen Betrag, sofern diese den Projekten im Rahmen einer mitlaufenden Kalkulation zugeordnet werden können.

Nebenrechte sind die für die Forderungen haftenden Sicherheiten und deren Surrogate sowie die Rechte aus den Forderungen zugrunde liegenden Rechtsgeschäften, einschließlich der Gestaltungsrechte.

Projekterlöse sind sämtliche Erlöse aus der vollständigen oder teilweisen Veräußerung und/oder der Vermietung entwickelter Projekte abzüglich korrespondierender Veräußerungskosten (einschließlich etwaiger Steuern).

1.3 Auslegung. Es gelten folgende Auslegungsregeln:

1.3.1 In diesem Treuhandvertrag bedeutet eine Bezugnahme auf:

- (a) eine Ziffer, einen Paragraph oder Anlage, sofern nicht explizit anders geregelt, eine Bezugnahme auf eine Ziffer, einen Paragraph bzw. Anlage dieses Treuhandvertrages und
- (b) eine Partei oder jedwede andere Person beinhaltet auch ihre Rechtsnachfolger und zulässigen Abtretungsempfänger.

1.3.2 Worte im Singular beziehen sich auch auf die Pluralform und umgekehrt, sofern sich aus dem Kontext nichts anderes ergibt.

1.3.3 Die Überschriften in diesem Treuhandvertrag dienen lediglich als Arbeitshilfe und sind nicht im Rahmen der Auslegung dieses Treuhandvertrages zu verwenden.

1.3.4 Bezugnahmen auf jedwede Dokumente stellen Bezugnahmen auf die jeweils aktuelle Fassung eines solchen Dokumentes dar, wie von Zeit zu Zeit geändert, variiert, ersetzt oder neu gefasst.

1.3.5 Alle Anlagen zu diesem Treuhandvertrag sind Bestandteil des Treuhandvertrages.

§ 2

Treuhänder

- 2.1 Treuhänder.** Der Treuhänder wird zum Treuhänder unter der Anleihe mit den nachfolgenden Aufgaben und Rechten bestellt:
- 2.1.1 Verwahrung Emissionserlös.** Der Treuhänder wird nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen (insbesondere § 3) mit der treuhänderischen Verwahrung und Verwaltung der Gesicherten Mittel gemäß § 3.4 beauftragt.
 - 2.1.2 Mittelverwendungskontrolle.** Der Treuhänder wird nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen (insbesondere §§ 4 ff.) mit der sogenannten Mittelverwendungskontrolle zur Freigabe der auf dem Treuhandkonto gehaltenen Gesicherten Mittel und Überwachung bestimmter Verfügungen der Emittentin über den Emissionserlös und die Projekterlöse beauftragt.
 - 2.1.3 Verwaltung der Sicherheiten (Grundpfandrechte und Sicherungsabtretung).** Der Treuhänder wird nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen ferner im Auftrag der Anleihegläubiger mit der fortlaufenden Übernahme und Verwaltung der Sicherheiten gemäß § 7 ff. als Sicherheitentreuhänder beauftragt.
- 2.2 Getrennte Verwaltung.** Der Treuhänder hat die Gesicherten Mittel gemäß § 3.4 sowie die Sicherheiten, die ihm gemäß diesem Treuhandvertrag bestellt werden, als Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.
- 2.3 Pflichten der Emittentin.** Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder überall dort zu unterstützen, wo dieser zur ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Aufgaben auf die Mitwirkung der Emittentin angewiesen ist.
- 2.4 Vertrag zugunsten Dritter.** Der Treuhänder nimmt sämtliche Aufgaben und Rechte aus diesem Treuhandvertrag ausschließlich im wirtschaftlichen Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrags wahr. Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen die Emittentin nach diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter) sofern diese nicht vom Treuhänder wahrgenommen werden.
- 2.5 Untervollmacht.** Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.

- 2.6 Keine Forderungsbeitreibung.** Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe des Treuhänders, für die Anleihegläubiger von der Emittentin die Zahlung von Zinsen oder die Rückzahlung der Anleihe zu verlangen.

II. TREUHANDKONTO

§ 3

Einzahlungen / Verwaltung des Treuhandkontos

- 3.1 Emissionserlöse.** Die Emissionserlöse werden seitens der Zeichner der Anleihe auf ein Konto der Zahlstelle, das diese im Namen des Treuhänders eröffnet, eingezahlt (das „**Allgemeine Treuhandkonto**“). Darüber hinaus wird ein Zinsreservekonto als Unterkonto des Allgemeinen Treuhandkontos eingerichtet (das „**Zinsreservekonto**“ und gemeinsam mit dem „**Allgemeinen Treuhandkonto**“ die „**Treuhandkonten**“). Die Emittentin verpflichtet sich, durch eine entsprechende unwiderrufliche Weisung an die nach den Anleihebedingungen tätige Zahlstelle sicherzustellen, dass der Emissionserlös nach Zufluss aus der Emission auf das allgemeine Treuhandkonto überwiesen wird.
- 3.2 Sonstige Erlöse.** Die Emittentin ist verpflichtet, Projekterlöse, Ausgleichzahlungen nach § 6.5 sowie außerordentliche Erträge (einschließlich Steuererstattungen und Zahlungen aus Bürgschaften und Schadensersatzzahlungen) soweit gesetzlich zulässig auf das Allgemeine Treuhandkonto zu zahlen. Die Emittentin ist verpflichtet, durch Anweisung an die Erwerber von (Teil-) Projekten (insbesondere von Wohnungs- oder Teileigentum) dafür zu sorgen, dass die Kaufpreiszahlung durch Anweisung an die zahlungsverpflichteten Vertragspartner in vorgenannter Höhe direkt auf das Allgemeine Treuhandkonto eingezahlt wird.
- 3.3 Doppelnützige Treuhand.** Die Mittel auf den Treuhandkonten sind vom Treuhänder doppelnützig für die Anleihegläubiger und die Emittentin zu verwahren.
- 3.4 Gesicherte Mittel.** Die Emissionserlöse sowie die dort hinterlegten Projekterlöse und sonstigen Beträge gemäß § 3.2, die auf dem Treuhandkonto verwaltet werden (die „**Gesicherten Mittel**“), sind nur nach Maßgabe des nachfolgenden § 4 auszuzahlen. Klarstellend vereinbaren die Parteien, dass die Gesicherten Mittel, insbesondere die Projekterlöse, während der Laufzeit der Anleihe im Rahmen der Regelungen dieses Treuhandvertrages revolvingend an die Emittentin ausgezahlt werden können (z.B. zur Entwicklung neuer Projekte).
- 3.5 Vorübergehende Anlage.** Die Parteien vereinbaren, dass Beträge auf den Treuhandkonten nur in Tagesgeld, Termingeld sowie Festgeld investiert werden dürfen. Zinsen oder sonstige Erträge aus der vorübergehenden Anlage Gesicherter Mittel sind nicht den Treuhandkonten

zuzuführen, sondern unmittelbar an die Emittentin vierteljährlich auszukehren und stehen alleine der Emittentin zu.

§ 4

Mittelverwendungskontrolle

- 4.1 Freigabeverpflichtung.** Der Treuhänder wird auf schriftliche Aufforderung der Emittentin innerhalb von zehn (10) Bankarbeitstagen in Frankfurt am Main eine (Teil-) Auszahlung (der „**Auszahlungsbetrag**“) der Gesicherten Mittel vornehmen, wenn und soweit die Allgemeinen und Besonderen Auszahlungsvoraussetzungen (wie nachfolgend definiert) eingetreten sind.
- 4.2 Allgemeine Bedingung für die Auszahlung der Gesicherten Mittel.** Die (Teil-) Auszahlung der Gesicherten Mittel auf dem Treuhandkonto an die Emittentin (mit Ausnahme der Finanzierung der Erwerbsnebenkosten gemäß § 5.3 sowie der Anschubkosten gemäß § 6.1 (i)) steht unter folgenden allgemeinen Bedingungen (die „**Allgemeinen Auszahlungsvoraussetzungen**“):
- 4.2.1 Wirksame Sicherheitenbestellung.** Nachweis der wirksamen sicherungsweisen Bestellung von Grundpfandrechten in Höhe der auszahlenden Mittel, wobei die Grundpfandrechte die Anforderungen gemäß § 8 erfüllen müssen, sowie (antizipierte) Sicherungsabtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte der Emittentin auf Zahlung der Projekterlöse und
- 4.2.2 Werthaltige Sicherheitenbestellung.** Der Wert gemäß § 8.8 des Sicherungsbestandes deckt die bereits ausgezahlten Gesicherten Mittel plus den (zusätzlichen) Auszahlungsbetrag.
- 4.3 Besondere Voraussetzungen für die Auszahlung der Gesicherten Mittel.** Die (Teil-) Auszahlung der Gesicherten Mittel steht darüber hinaus unter der Voraussetzung des angemessenen Nachweises des Eintritts der weiteren Voraussetzungen gemäß §§ 4, 5 und 6 (die „**Besonderen Auszahlungsvoraussetzungen**“).
- 4.4 Prüfungsumfang Treuhänder.** Es ist Aufgabe des Treuhänders, vor Auszahlung der Gesicherten Mittel den Eintritt der vorgenannten Allgemeinen und Besonderen Auszahlungsvoraussetzungen zu prüfen. Der Treuhänder führt dabei aber lediglich eine formale Prüfung des Vorliegens der Allgemeinen und Besonderen Auszahlungsvoraussetzungen durch. Eine darüber hinausgehende Richtigkeitskontrolle erfolgt durch ihn nicht. Der Treuhänder prüft insbesondere weder die Zweckmäßigkeit noch Durchführbarkeit der von der Gesellschaft geplanten Maßnahmen, insbesondere im Hinblick auf die Immobilienerwerbe oder Projekt-

entwicklungen. Ebenso wenig prüft der Treuhänder die Preiswürdigkeit oder die sachliche bzw. rechnerische Richtigkeit der von der Gesellschaft aufgestellten Kostenschätzung, Kalkulationen und vorgelegten Rechnungen sowie die Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen. Er prüft auch nicht den Erwarteten Verkehrswert (wie nachfolgend definiert). Als geeigneter Nachweis ist die Vorlage von Kopien der entsprechenden Unterlagen ausreichend.

4.5 Zinseinbehalt / Zinszahlungen. Vorrangig zur Freigabeverpflichtung nach § 4.1 ist der Treuhänder verpflichtet, einen Betrag in Höhe der Zinsverpflichtung unter § 2 der Anleihebedingungen für die Zahlung der Zinsen unter der Anleihe zum 12. Mai 2016 aus den Gesicherten Mittel einzubehalten und auf das Zinsreservekonto zu überweisen sowie zum Zinszahlungstag (wie in den Anleihebedingungen definiert) diese Zinsreserve an die Anleihegläubiger auszuzahlen, sofern und soweit die Zinsen nicht direkt von der Emittentin gezahlt werden. Darüber hinaus, ist die Emittentin verpflichtet, eine Zinsreserve in Höhe der Zinsverpflichtung unter § 2 der Anleihebedingungen für die Zahlung der Zinsen unter der Anleihe zum 12. Mai 2017 (d.h. erstmals nach dem 12. Mai 2016 für den Zinszahlungstermin 12. Mai 2017) durch entsprechende Verwendung der Projekterlöse gemäß § 4.6 anzusparen und bei Bedarf entsprechend Satz 1 zu verwenden.

4.6 Auszahlung der Projekterlöse zur freien Verwendung. Unabhängig vom Vorliegen der Allgemeinen und Besonderen Auszahlungsvoraussetzungen ist der Treuhänder verpflichtet, die Projekterlöse in folgender Reihenfolge zu verwenden:

4.6.1 Barhinterlegung. Als Einbehalt sobald und soweit der Wert der Sicherheiten gemäß § 8.8 plus der auf dem Treuhandkonto bereits einbehaltenen Projekterlöse nicht den Nominalbetrag der (ausstehenden) Anleihe deckt,

4.6.2 Zinsreserve / Auszahlung an die Emittentin. Nach Sicherungseinbehalt gemäß § 4.6.1 ist der Treuhänder verpflichtet, 50 % der verbleibenden Projekterlöse innerhalb von zehn (10) Bankarbeitstagen freizugeben und den Betrag auf ein Konto der Emittentin zur freien Verwendung zu überweisen. Der verbleibende Betrag dient der Überweisung auf das Zinsreservekonto zur Ansparung der Zinsreserve gemäß § 4.5. Ist eine Ansparung des Zinsreservekontos nicht mehr erforderlich bzw. entfällt dieses, sind die verbleibenden Projekterlöse vollständig gemäß Satz 1 an die Emittentin auszuzahlen.

§ 5

Immobilienwerb

- 5.1 Immobilienwerb.** Der Treuhänder ist verpflichtet, der Gesellschaft die für den direkt oder mittelbaren Erwerb bzw. Bau der Immobilien (wie nachfolgend definiert) erforderlichen Gesicherten Mittel entsprechend der nachfolgenden Regelungen freizugeben, sofern zusätzlich die nachfolgenden Besonderen Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen und dies entsprechend nachgewiesen wurde.
- 5.2 Definition Immobilienwerb.** Immobilien im Sinne dieses Treuhandvertrages (die „Immobilien“) sind unbebaute oder bebaute Grundstücke in Deutschland und Österreich einschließlich Zubehör. Ein Immobilienwerb kann erfolgen durch:
- 5.2.1 Immobilienwerb.** Den unmittelbaren Erwerb des Eigentums an einer Immobilie, wobei die Emittentin auch berechtigt ist, die Immobilien durch Tochtergesellschaften zu erwerben und/oder von ihr erworbene Immobilien als Sacheinlage in mit ihr verbundene Gesellschaften einzubringen, sofern die Emittentin unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 94 % beteiligt ist,
- 5.2.2 Grundstücksgleiche Rechte.** Den Erwerb von grundstücksgleichen Rechten wie beispielsweise Erbbaurechten, und zwar auch dann, wenn abweichend von § 52 ZVG das Bestehenbleiben der Erbbauzinsreallast im Versteigerungsfalle vereinbart wird,
- 5.2.3 Beteiligungserwerb.** Den Erwerb von mindestens 75,1 % der Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft durch die Emittentin, sofern die erworbene Gesellschaft Eigentümerin von Immobilien ist und die Gesellschaft sonst über keine wesentlichen Vermögensgegenstände verfügt, sondern ihr einziger Zweck ist, diese Immobilien zu halten. Im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Beteiligung können auch Verbindlichkeiten, welche diese Gesellschaft ihrerseits zum Zwecke eines Immobilienwerbs aufgenommen hat, durch Mittel aus der Anleihe abgelöst werden und
- 5.2.4 Projektentwicklung.** Den Abschluss eines Projektentwicklungs- und/oder Generalunternehmervertrages, insbesondere (aber nicht ausschließlich) mit Gesellschaften der Züblin Gruppe, über die Errichtung, den Umbau oder der Modernisierung von Bauten auf einer Immobilie, welche der Emittentin bereits gehört oder deren Eigentum die Emittentin im Zusammenhang mit dieser Maßnahme erwirbt (die „Projektentwicklung“), wobei eine korrespondierende Auszahlung unter den zusätzlichen Voraussetzungen des § 6 steht.

- 5.3 Zulässiger Kaufpreis der Immobilien.** Ein Immobilienerwerb kennzeichnet sich des Weiteren dadurch, dass der Kaufpreis einschließlich übernommener Verbindlichkeiten den Verkehrswert der Immobilie gemäß § 8.7 nicht übersteigt.
- 5.4 Nutzung der Immobilie.** Die Immobilien müssen des Weiteren (im Fall der Projektentwicklung nach Abschluss der Projektentwicklung) im Rahmen des SeniVita Wohn- und Pflegekonzept „AltenPflege 5.0“ nutzbar sein.
- 5.5 Aufteilung.** Die Emittentin bleibt berechtigt, die Immobilien z.B. nach WEG aufzuteilen und/oder ganz oder teilweise, auch an Dritte zu verkaufen.
- 5.6 Auszahlungen Immobilienerwerb.** Aus den Gesicherten Mitteln können bei einem Immobilienerwerb sowohl der Kaufpreis gemäß § 5.4 als auch sämtliche Erwerbsnebenkosten finanziert werden (der „**Erwerbspreis**“). Die beabsichtigte Verwendung der Gesicherten Mittel zu einem zulässigen Zweck gemäß diesem § 5 ist dem Treuhänder durch:
- 5.6.1 Immobilienkaufvertrag.** Vorlage des Immobilienkaufvertrages in hinreichender Form aus dem sich auch der Nutzungszweck gemäß § 5.4 ergibt,
- 5.6.2 Gutachten.** Nachweis des Verkehrswerts nach § 8.7 durch ein an ihn gerichtetes Gutachten,
- 5.6.3 Rechnungen.** Vorlage von Rechnungen (in der Form der §§ 14 f. UStG), sofern vorhanden, und
- 5.6.4 Zahlungsanweisung.** Anweisung zur Zahlung auf das im Immobilienkaufvertrag oder in der Rechnung angegebene Konto

nachzuweisen.

§ 6

Projektentwicklung

- 6.1 Projektentwicklung.** Der Treuhänder ist verpflichtet, der Gesellschaft (i) die für die Initiierung der Projekte notwendigen Projektierungskosten bis zur Leistungsphase 2 nach § 34 HOAI (bzw. einer entsprechenden Nachfolgenorm dieser Regelung im Fall von Gesetzesänderungen) gemäß § 6.4 freizugeben (die „**Anschubkosten**“) und (ii) die weiteren für die Durchführung der Projektentwicklung (vgl. § 5.2.4) erforderlichen Gesicherten Mittel entsprechend der nachfolgenden Regelungen freizugeben (die „**Projektentwicklungskosten**“), so-

fern zusätzlich die nachfolgenden Besonderen Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen und dies entsprechend nachgewiesen wurde.

6.2 Besondere Auszahlungsvoraussetzungen Projektentwicklungskosten. Die Auszahlung von Gesicherten Mitteln im Zusammenhang mit den Projektentwicklungskosten steht unten den nachfolgenden Besonderen Auszahlungsvoraussetzungen:

6.2.1 Maßnahmen und Kostenkalkulation. Vor Beginn der Projektentwicklung wird die Gesellschaft jeweils einen Maßnahmenplan mit einer detaillierten Kostenkalkulation aufstellen, sowie eine vorläufige Einschätzung des Verkehrswerts, den die zu bebauende Immobilie nach Durchführung der geplanten Projektentwicklung haben wird, vornehmen. Die kalkulierten Kosten der Projektentwicklung, einschließlich der Anschubkosten, dürfen zusammen mit dem Erwerbspreis der jeweiligen Immobilie (ohne Erwerbsnebenkosten) 90% des Verkehrswerts (vgl. § 8.7), den die Immobilie nach Durchführung der Projektentwicklung haben wird (der „**Erwartete Verkehrswert**“), nicht überschreiten,

6.2.2 Erhöhung Grundpfandrechte. Vor Beginn der Projektentwicklung muss der Betrag der zugunsten des Treuhänders bestellten Grundpfandrechte auf der Immobilie, die Gegenstand der Projektentwicklung ist, auf mindestens 90% des Erwarteten Verkehrswerts erhöht werden, sofern nicht bereits in entsprechender Höhe Grundpfandrechte zu Gunsten des Treuhänders bestehen, etwa weil diese beim Immobilienerwerb Grundpfandrechte in Höhe des Erwarteten Verkehrswerts eingetragen wurden, und

6.2.3 Fortschritt Projektentwicklung. Abschluss der Leistungsphase 1 und 2 nach § 34 HOAI.

6.3 Auszahlung Anschubkosten. Aus den Gesicherten Mitteln sind die Anschubkosten in Höhe der angefallenen Projektierungskosten auszuführen. Die beabsichtigte Verwendung der Gesicherten Mittel zu einem zulässigen Zweck gemäß § 6.1 (i) ist dem Treuhänder durch:

6.3.1 Kostenaufstellung. Eine schriftliche mitlaufende Kalkulation der Projektierungskosten und

6.3.2 Nachweise. Angemessene Dokumentation zur Zufriedenheit des Treuhänders über die Projektierungskosten, z.B. Rechnungen, interne Abrechnungsbögen, Stundenzettel etc., sowie angemessenen Nachweis der Projektbezogenheit

nachzuweisen.

6.4 Auszahlungsbetrag Projektentwicklungskosten. Aus den Gesicherten Mitteln sind die Projektentwicklungskosten in Höhe der von der Gesellschaft kalkulierten Kosten plus einer Pauschale von 15 % der kalkulierten Kosten minus der ersetzten Anschubkosten, maximal aber einen Betrag in Höhe von 90 % des Erwarteten Verkehrswertes, an die Emittentin aus-zuzahlen. Die beabsichtigte Verwendung der Gesicherten Mittel zu einem zulässigen Zweck gemäß § 6.1 (ii) ist dem Treuhänder durch:

6.4.1 Gutachten Erwarteter Verkehrswert. Gutachten über den Erwarteten Verkehrs-wert (auch zu Gunsten des Treuhänders) von einem Bauingenieur, einem Architek-ten oder einem öffentlich bestellten Immobiliensachverständigen und

6.4.2 Nachweise. Angemessene Dokumentation zur Zufriedenheit des Treuhänders über (i) die Berechnung der Projektentwicklungskosten, (ii) Erhöhung der Grund-pfandrechte gemäß § 6.2.2, (iii) Abschluss der Leistungsphasen 1 und 2 nach § 34 HOAI und (iii) Vorlage der Rechnung(-en) des jeweiligen Auftragnehmers, den die Gesellschaft mit der Durchführung von Projektentwicklungen beauftragt hat bzw. Vorlage der Nachweise entsprechend § 6.3.2, sofern die Gesellschaft Leistungen selbst erbracht hat

nachzuweisen.

Sofern die Immobilie durch ein verbundenes Unternehmen der Emittentin gehalten und ent-wickelt wird, ist eine Weiterleitung der so ausgezahlten Beträge an die objekthaltende Ge-sellschaft zulässig.

6.5 Nachträgliche Anpassung Auszahlungsbetrag. Nach Beendigung der Projektentwicklung ist für die Immobilie deren dann bestehender tatsächlicher Verkehrswert nach § 8.7 durch einen externen Gutachter zu ermitteln. Stellt sich heraus, dass der so ermittelte Verkehrs-wert den Betrag unterschreitet, der der Gesellschaft aus Gesicherten Mitteln für die Durch-führung der Projektentwicklung gemäß § 6 ausgezahlt wurde, hat die Gesellschaft die nega-tive Differenz durch eine Zahlung auf das Treuhandkonto innerhalb von einem (1) Monat auszugleichen. Hat die Gesellschaft wegen Überschreitung der kalkulierten Kosten einen Teil der Projektentwicklung aus eigenen Mitteln finanziert, beläuft sich aber die bisherige Gesamtinvestition in die betreffende Immobilie (Erwerbspreis ohne Erwerbsnebenkosten, soweit er aus Gesicherten Mitteln gezahlt worden ist, zuzüglich des Betrags, der aus Gesi-cherten Mitteln für Projektentwicklungen zur Verfügung gestellt wurde) auf weniger als 90 % des ermittelten Verkehrswerts, so ist der Gesellschaft der aus eigenen Mitteln getragene

Aufwand für Projektentwicklungen bis zur Höhe von 90 % des ermittelten Verkehrswerts aus Gesicherten Mitteln durch den Treuhänder durch Freigabe von Gesicherten Mitteln zur freien Verfügung der Gesellschaft zu erstatten.

III. SICHERHEITENTREUHAND

§ 7

Sicherheitsentrehänder

- 7.1 Sicherheitsentrehand.** Der Treuhänder wird zum Sicherheitsentrehänder mit den nachfolgenden Aufgaben und Rechten bestellt:
- 7.1.1 Halten und Verwalten.** Die Sicherheiten gemäß § 8 (die „Sicherheiten“) im eigenen Namen im Auftrag der Anleihegläubiger zu halten. Der Treuhänder ist berechtigt, nach eigenem Ermessen mit Wirkung für und gegen alle Anleihegläubiger zu handeln,
 - 7.1.2 Bestellung.** Alle für die Bestellung, Verwaltung und Verwertung der Sicherheiten notwendigen Erklärungen auch im Namen der Anleihegläubiger abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen (auch Bewilligungen, Rangerklärungen und sonstige Anträge) vorzunehmen,
 - 7.1.3 Wertermittlung.** Prüfung des Wertes des Sicherungsbestandes gemäß § 8.8 und
 - 7.1.4 Verwertung.** Verwertung im eigenen Namen jedoch für Rechnung und im Auftrag der Anleihegläubiger. Über die Frage, ob und wann die Sicherheiten verwertet werden, entscheidet der Treuhänder nach den Regelungen dieses Treuhandvertrages im eigenen Ermessen.
- 7.2 Begünstigte.** Im Außenverhältnis werden die Sicherheiten zu Gunsten des Treuhänders bestellt, der diese im Innenverhältnis für die jeweiligen Anleihegläubiger hält und verwaltet. Mehrere Anleihegläubiger bilden eine Bruchteilsgemeinschaft bezüglich der jeweiligen Sicherheit. Der auf den einzelnen Anleihegläubiger entfallende Bruchteil bestimmt sich nach der Höhe der zu sichernden (Teil-)Schuldverschreibung.

§ 8

Sicherheiten, Bestellung der Grundpfandrechte

8.1 Bestellung. Die Emittentin oder eine mit ihr verbundene Gesellschaft bestellt im Außenverhältnis für den Treuhänder die folgenden Sicherheiten:

8.1.1 Grundpfandrechte. Geeignete Grundpfandrechte an den zu erwerbenden, in der Bundesrepublik Deutschland oder in Österreich belegenen Immobilien, zu deren Finanzierung Anleihekaptal eingesetzt werden soll jeweils zuzüglich 10 % Zinsen und einmaliger Nebenleistung von 10% des Betrages des Grundpfandrechtes. Der (Nominal-) Betrag des einzutragenden Grundpfandrechte beträgt mindestens 100 % der ausgezahlten Gesicherten Mittel zumindest 100% des zum jeweiligen Zeitpunkt ausstehenden Nominalbetrages der Anleihe. Die Emittentin ist berechtigt, Grundschulden nach ihrem Ermessen auszutauschen, solange die einzutauschenden Grundschulden die Voraussetzungen nach diesem Treuhandvertrag erfüllen und

8.1.2 Sicherungsabtretung. (Antizipierte) stille Sicherungsabtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte auf Zahlung von Projekterlösen einschließlich aller Nebenrechte insbesondere (i) aus der Vermietung der entwickelten Immobilien und (ii) auf Zahlung von Veräußerungserlösen

(nachfolgend gemeinsam die „**Sicherheiten**“ und die einbezogenen Sicherungsgegenstände der „**Sicherungsbestand**“).

8.2 Verwaltung Sicherheiten. Der Treuhänder ist berechtigt und verpflichtet, für sämtliche Anleihegläubiger die Sicherheiten, insbesondere die Grundpfandrechte an den Grundstücken, treuhänderisch zu übernehmen und zu verwalten. Der Treuhänder wird als Gläubiger der Grundpfandrechte in das Grundbuch eingetragen.

8.3 Getrennte Verwaltung. Er hat die Sicherheiten, die ihm gemäß diesem Treuhandvertrag bestellt werden, als Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.

8.4 Anforderung an Grundpfandrechte. Wesentliche Voraussetzung für die Auszahlung Gesicherter Mittel ist die Sicherstellung der Eintragung eines Grundpfandrechts auf den Namen des Treuhänders zur Sicherung aller Forderungen der Anleihegläubiger aus und im Zusammenhang mit der Anleihe entsprechend den nachfolgend beschriebenen Anforderungen und

unter Erfüllung der sonstigen Regelungen dieses Treuhandvertrages. Dies ist gewährleistet, wenn:

- 8.4.1 Notarbestätigung.** Dem Treuhänder eine Notarbestätigung vorliegt, in der u. a. bestätigt wird, dass der Antrag auf erstrangige Eintragung des Grundpfandrechts erfolgt ist, ferner, dass die Einsicht durch den Notar in das Grundbuch (frühestens eine Woche nach Einreichung des Eintragungsantrages) ergeben hat, dass keine Anträge vorliegen, durch die der vereinbarte Rang beeinträchtigt werden könnte,
- 8.4.2 Verkehrswertgutachten.** Dem Treuhänder ein Verkehrswertgutachten nach § 8.7 vorliegt, aus dem sich ein Verkehrswert des belasteten Grundstücks oder Teileigentumsrechts ergibt und
- 8.4.3 Wert.** Die Summe aus den nach der unter § 8.4.1 genannten Auskunft des Notars bestehenden oder beantragten vorrangigen oder gleichrangigen Grundpfandrechten und des Betrages der auszahlenden Gesicherten Mittel maximal 90 % des zu Erwartenden Verkehrswertes bzw. nach Vorliegen der finalen Bewertung nach § 6.4 des Verkehrswertes aus dem unter § 8.4.2 genannten Gutachten (einschließlich vorrangiger Grundpfandrechte) beträgt.
- 8.5 Prüfungsumfang Treuhänder.** Der Treuhänder prüft lediglich das Vorliegen der vorstehend beschriebenen formalen Voraussetzungen. Eine inhaltliche Prüfung der Richtigkeit oder Qualität des Verkehrswertgutachtens findet insbesondere nicht statt.
- 8.6 Abtretung frei werdender Grundpfandrechte.** Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, etwaige frei werdende vorrangige Grundpfandrechte bzw. Rückgewähransprüche hinsichtlich solcher Grundpfandrechte an Immobilien, an denen nachrangige Grundpfandrechte zu Gunsten der Anleihegläubiger bestellt sind, zur Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger an den Treuhänder abzutreten.
- 8.7 Ermittlung des Verkehrswerts.** Die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert gemäß § 194 BauGB) von in Deutschland und in Österreich belegenen bebauten und unbebauten Grundstücken erfolgt für Zwecke dieses Vertrages und der Bedingungen durch nach der internationalen Norm DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Immobiliengutachter, durch einen von einer Bestellkörperschaft öffentlich bestellten und vereidigten Immobiliengutachter oder einen Immobiliengutachter mit der Qualifikation der RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors). Die Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken kann nach der Wertermittlungsverordnung (WertV oder einer entsprechenden Nachfolgenorm) oder nach international üblichen DCF-Verfahren (Discounted Cash-Flow-Verfahren)

unter besonderer Berücksichtigung der besonderen Nutzung gemäß § 5.5 erfolgen. Im Fall des Erwerbs einer Immobilie in der Zwangsversteigerung gilt der in der Terminbestimmung zur Zwangsversteigerung genannte, anderenfalls der festgesetzte Verkehrswert (§ 68 Absatz 1 ZVG).

8.8 Wert des Sicherungsbestandes. Der Wert des Sicherungsbestandes wird wie folgt berechnet:

8.8.1 Wert Grundpfandrechte. Bei Grundpfandrechten der Nominalbetrag des Grundpfandrechtes oder sofern der Verkehrswert der Immobilie gemäß § 8.7 niedriger ist, der Verkehrswert der Immobilie plus

8.8.2 Wert Sicherungsabtretung. Bei der Sicherungsabtretung der Nominalwert der einbezogenen Rechte und Forderungen abzüglich eines Sicherungsabschlags von 10 %, sofern der Wert der abgetretenen Rechte und Forderungen nicht in die Berechnung des Verkehrswertes gemäß § 8.8.1 eingeflossen ist.

8.9 Kapitalerhaltung. Zur Sicherung ihres Stammkapitals sind verbundene Unternehmen, die eine Sicherheit für Verbindlichkeiten der Emittentin oder eines anderen verbundenen Unternehmens bestellen, berechtigt, den Nachweis zu führen, dass die Vollstreckung der Sicherheiten zur Folge hätte, dass die §§ 30, 31 GmbHG bei der jeweiligen Gesellschaft bzw. bei der persönlich haftenden Gesellschafterin verletzt sind oder eine bereits bestehende Unterbilanz vertiefen oder zu einer Haftung der Geschäftsführer nach §§ 43 GmbHG führen würde. In diesem Fall reduziert sich der zu zahlende bzw. der aus der Verwertung der Sicherheit den Anleihegläubigern zustehende Betrag auf das freie Vermögen. Die Emittentin ist im Rahmen des wirtschaftlich sinnvollen verpflichtet, alle Rechtserklärungen abzugeben und alle sonstigen Maßnahmen durchzuführen (z.B. durch Ausnutzung gesetzlicher Ausnahmen wie dem Abschluss von Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen), um die Einschränkung der Sicherheitenverwertung durch die Anwendung der Kapitalerhaltungsvorschriften zu vermeiden.

§ 9

Freigabe von Grundpfandrechten

9.1 Ende der Laufzeit. Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass alle Forderungen der Anleihegläubiger und des Treuhänders befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten auf Kosten der Emittentin verpflichtet. Der Nachweis wird durch Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder eines Steuerberaters erbracht.

- 9.2 Überdeckung.** Der Treuhänder ist berechtigt und auf Anforderung der Emittentin verpflichtet, die Freigabe der auf ihn eingetragenen Grundpfandrechte durch Bewilligung der Löschung im Grundbuch zu erklären, wenn und soweit der Treuhänder feststellt, dass der Wert des Sicherungsbestandes 120 % des Nominalbetrages der (ausstehenden) Anleihe übersteigt.
- 9.3 Veräußerung von (Teil-) Projekten.** Der Treuhänder ist verpflichtet, die Sicherheiten freizugeben, wenn und soweit die Emittentin die bzw. eines der Immobilien (bzw. im Fall der Aufteilung nach WEG Wohnungs- oder Teileigentumeinheiten der Immobilie) durch (notariellen) Kaufvertrag im Wege der Übertragung von Einzelwirtschaftsgütern oder durch Beteiligungsveräußerung verkauft hat und die grundbuchliche Lastenfreistellung sowie Aufhebung der Sicherungsabtretung zur Herbeiführung der Kaufpreisfälligkeit voraussetzungen erforderlich ist und wenn sichergestellt ist, dass der Kaufpreis dem Treuhandkonto entsprechend § 3.2 zufließt (sofern erforderlich). Ggf. hat der Treuhänder dem handelnden Notar entsprechende Pfand- und Sicherungsfreigaben mit entsprechenden Treuhandauflagen zu übersenden.
- 9.4 Wandlung.** Der Treuhänder ist darüber hinaus verpflichtet, die Sicherheiten freizugeben, wenn und soweit eine Wandlung gemäß §§ 6 ff. der Anleihebedingungen erfolgt. Die Freigabe ist hier unverzüglich mit Vollzug der Wandlung zu erteilen.

§ 10

Verwertung der Sicherheiten

- 10.1 Verwertung.** Der Treuhänder ist verpflichtet, auf Rechnung der Anleihegläubiger unverzüglich alle Sicherheiten zu verwerten und daraus die fälligen Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger zu erfüllen, sofern und soweit:
- 10.1.1 Zahlungsverzug.** Rückzahlungen auf die Teilschuldverschreibungen fällig sind und die Emittentin ist mit der Zahlung mehr als einen Monat in Verzug,
- 10.1.2 Treuhandkonto.** Die fälligen Forderungen der Anleihegläubiger (mit Ausnahme der Verwendung der Zinsreserve § 4.5) können nicht durch Gesicherte Mittel, die auf den Treuhandkonten liegen, bedient werden,

Die Verwertung erfolgt jeweils in dem Umfang, der erforderlich ist, um die fälligen Ansprüche der Anleihegläubiger zu befriedigen.

- 10.2 Sonstige Voraussetzungen Verwertung.** Die Verwertung setzt darüber hinaus eine Zahlungsausfallbenachrichtigung voraus. Danach hat die Zahlstelle dem Treuhänder schriftlich

mitzuteilen, dass der Anspruch der Anleihegläubiger aus der Anleihe auf Zahlung von Kapital bei Fälligkeit nicht erfüllt wurde.

- 10.3 Frist für Verwertungsbeginn.** Der Treuhänder darf mit der Verwertung der Sicherheiten nicht vor Ablauf eines Monats ab Zugang der Zahlungsausfallbenachrichtigung beginnen und zudem nur dann, wenn nicht zwischenzeitlich die rückständigen Zahlungen vollständig erbracht wurden.

§ 11

Laufzeit

- 11.1 Vertragsende.** Der Treuhandvertrag endet mit der vollständigen Rückzahlung aller unter den Anleihebedingungen ausgegebenen Teilschuldverschreibungen. Während der Laufzeit kann der Treuhandvertrag nicht ordentlich gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.
- 11.2 Gewährung einer Treuhandnachfolge durch die Emittentin.** Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Treuhandvertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Treuhandvertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger über einen Wechsel des Treuhänders unverzüglich zu informieren. Den Treuhänder trifft in diesem Zusammenhang keine Verpflichtung.

§ 12

Haftung des Treuhänders

- 12.1 Haftungsmaßstab.** Der Treuhänder ist verpflichtet, mit der berufsüblichen Sorgfalt zu handeln. Eine Haftung des Treuhänders aus und im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.
- 12.2 Verjährung.** Schadensersatzansprüche gegen den Treuhänder aus und im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag - gleich aus welchen Gründen - verjähren, soweit rechtlich zulässig, in zwei Jahren nach ihrer Entstehung, soweit nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährung gilt.
- 12.3 Haftungsbeschränkung.** Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für den Eintritt der von den Anleihegläubigern mit dem Erwerb der Anleihe angestrebten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse sowie sonstigen Ziele. Insbesondere übernimmt er weder eine Haftung

für die Bonität der Emittentin noch für die Werthaltigkeit der Sicherheiten; ihn trifft keine Pflicht zur Prüfung der Werthaltigkeit der Sicherheit. Er haftet ferner nicht für die Erfüllung der Verpflichtungen, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern sowie Vertragspartner gegenüber der Emittentin haben. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den von der Emittentin veröffentlichten Wertpapierprospekt und für den wirtschaftlichen Erfolg der Anleihe.

- 12.4 Haftungsvolumen.** Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von insgesamt EUR 2.000.000,00 beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Verletzung zu vertreten hat.

§ 13

Vergütung, Kostenerstattung

- 13.1 Pauschalvergütung.** Der Treuhänder erhält von der Emittentin während der Laufzeit dieses Treuhandvertrages eine pauschale Grundvergütung für die Regeltätigkeiten (d.h. Mittelverwendungskontrolle und das Halten der Sicherheiten) aus diesem Treuhandvertrag in Höhe von EUR 20.000,00 p.a. plus eine Vergütung für bestimmte Leistungen gemäß § 13.2 und § 13.3 für etwaige gesonderte Maßnahmen. Die Vergütungsansprüche bestehen jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütungsansprüche sind zum Emissionstag und ab 2016 jeweils zum 31.01. eines Jahres fällig ist.

- 13.2 Kostenersatz.** Die Emittentin erstattet dem Treuhänder Kosten, Spesen und sonstige Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Pflichten aus diesem Treuhandvertrag sowie über die Regeltätigkeit hinaus gehende Leistungen anfallen. Insbesondere trägt die Emittentin auch die Kosten, die dem Treuhänder aus der Bestellung und Verwaltung der Grundpfandrechte entstehen. Der Treuhänder kann von der Emittentin gegebenenfalls eine Kautions verlangen. Hierbei werden aktuell folgende Stundensätze zugrunde gelegt:

- EUR 300,00/Std für Partner
- EUR 250,00/Std für Rechtsanwälte
- EUR 210,00/Std für Senior Manager
- EUR 180,00/Std für Manager
- EUR 120,00/Std für Associates

Die Stundensätze verstehen sich jeweils zzgl. Umsatzsteuer.

13.3 Freigaben. Für die Freigabe bzw. teilweise Freigabe von Sicherheiten auf Basis eines zwischen den Parteien abgestimmten Notarvertrages erhält der Treuhänder von der Emittentin folgende pauschalen Vergütungen:

- EUR 350 pro Notarvertrag für die ersten 250 Notarverträge eines Jahres
- EUR 300 pro Notarvertrag für die darüber hinausgehenden Notarverträge eines Jahres bis einschließlich 400 Notarverträge pro Jahr
- EUR 275 pro Notarvertrag für die weiteren, 400 Notarverträge übersteigenden, Notarverträge eines Jahres

§ 14

Schlussbestimmungen

14.1 Einsichtsrecht. Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe sowie die von ihm verwalteten Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Treuhandvertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.

14.2 Doppeltes Schriftformerfordernis. Nebenabreden, die von diesem Treuhandvertrag abweichen, sind nicht getroffen. Änderungen und / oder Ergänzungen dieses Treuhandvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Absehen von diesem Schriftformerfordernis.

14.3 Salvatorische Klausel. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Treuhandvertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die dem wirtschaftlichen Sinn der rechtsunwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Gleiches gilt für Vertragslücken.

14.4 Gerichtsstand. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag ist Bayreuth.

14.5 Erfüllungsort. Erfüllungsort ist Frankfurt am Main.

14.6 Anwendbares Recht. Dieser Treuhandvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

VII. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand

Die SeniVita Social Estate AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sitz der SeniVita Social Estate AG ist Bayreuth. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth unter HRB 5009 seit dem 8. Juni 2004 eingetragen, seit dem 20. März 2015 in der Rechtsform der Aktiengesellschaft. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung maßgeblich. Die Geschäftsanschrift der Emittentin lautet: Parsifalstrasse 31, 95445 Bayreuth, Telefon: 0921 - 23059060, Telefax: 0921 – 230590644, Internet: www.senivita-social-estate.de.

Die Emittentin tritt unter ihrem Namen „SeniVita Social Estate AG“ und der Geschäftsbezeichnung „SeniVita AltenPfleger 5.0“ am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 3 der Satzung die Projektierung, Planung, Finanzierung, der Bau und Vertrieb von Immobilien, insbesondere Sozialimmobilien einschließlich deren Vermietung und Verpachtung; das Facility Management und die Hausverwaltung; die Forschung und Entwicklung in den Gebieten der Pflege und Bildung; Erbringung von Dienstleistungen auf dem Gebiet der Arbeitssicherheit und der Betriebsmedizin; das Auftreten als Franchisegeber für Pflegekonzepte. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Die Gesellschaft darf sich an anderen Gesellschaften im In- und Ausland beteiligen oder solche Unternehmen erwerben, die den gleichen oder ähnlichen Geschäftszweck verfolgen und ihren Gesellschaftszweck auch über diese ausüben. Die Gesellschaft darf Gesellschaften, an denen sie direkt oder indirekt beteiligt ist, Bürgschaften oder Kredite gewähren, deren Verbindlichkeiten übernehmen oder sie auf andere Weise unterstützen.

Die Gesellschaft kann ferner Zweigniederlassungen unter gleicher oder anderer Firma oder Tochtergesellschaften, jeweils im In- und Ausland errichten, aufheben oder veräußern, Unternehmen oder Beteiligungen an solchen ganz oder teilweise erwerben oder veräußern, Joint Ventures oder Kooperationen mit anderen Unternehmen eingehen oder beenden, Unternehmen pachten oder verpachten, unter einheitlicher Leitung zusammenfassen, Unternehmensverträge oder ähnliche Verträge, insbesondere Interessen-, Gemeinschafts-, Geschäftsbesorgungs- oder Betriebsführungsverträge mit anderen Unternehmen schließen oder beenden oder sich auf den Erwerb, die Verwaltung oder Veräußerung von Beteiligungen beschränken oder deren Geschäftsführung, die Vertretung sowie die Verwal-

tung von in- und ausländischen Unternehmen übernehmen. Die vorgenannten Maßnahmen gelten insbesondere auch in Bezug auf solche Unternehmen, die ganz oder teilweise den gleichen oder einen ähnlichen Geschäftsgegenstand wie die Gesellschaft haben.

2. Gründung und historische Entwicklung der Emittentin

Die SeniVita Social Estate AG geht auf die „SHB Senioren-Haus-Bau Verwaltung GmbH“ zurück, die 2004 mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 gegründet wurde und im gleichen Jahr ihr Geschäftsmodell, die Errichtung von Wohnanlagen nach dem Modell des sog. „Betreuten Wohnens“ sowie die anschließende Aufteilung der errichteten Wohnungen in Wohnungseigentum und den Vertrieb dieser Einheiten, insbesondere im Weg des Bauträgervertrags sowie damit verbundene und ähnliche Geschäfte aufnahm.

Am 10. November 2010 hat die Gesellschafterversammlung der SHB Senioren-Haus-Bau Verwaltung GmbH die Änderung der Firma in „SHB Sozial-Haus-Bau GmbH“ sowie die Änderung des Gegenstands des Unternehmens beschlossen. Neuer Geschäftsgegenstand dieser Gesellschaft war u.a. die Errichtung von Wohnanlagen nach dem Modell des Betreuten Wohnens; die Aufteilung solcher Wohnanlagen in Wohnungs- und Teileigentum und der Vertrieb der Einheiten, insbesondere im Weg des Bauträgervertrags. Ferner die Errichtung von Senioren- und Pflegeheimen, Tagespflegeeinrichtungen, Einrichtungen der Kinderkrankenpflege und Behindertenhilfe sowie Bildungseinrichtungen und damit verbundene oder ähnliche Geschäfte. Die Änderungen wurden am 30. Dezember 2010 in das Handelsregister eingetragen.

Mit Gesellschafterversammlung vom 29. November 2011 wurde die Änderung der Firma in „SeniVita Bau GmbH“ beschlossen. Ferner hat die Gesellschafterversammlung die Erhöhung des Stammkapitals von EUR 25.000,00 um EUR 75.000,00 auf EUR 100.000,00 beschlossen. Weiterer Beschlussgegenstand war die Änderung des Unternehmensgegenstands der Gesellschaft. Dieser sollte künftig die Projektierung, Planung, Finanzierung und den Bau und Vertrieb von Immobilien, insbesondere Sozialimmobilien einschließlich deren Vermietung und Verpachtung umfassen. Ebenfalls hiervon umfasst werden sollte der Betrieb des Facility Managements und die Hausverwaltung sowie die Forschung und die Entwicklung in den Gebieten der Pflege und Bildung, sowie die Erbringung von Dienstleistungen auf den Gebieten der Arbeitssicherheit und Betriebsmedizin. Die beschlossenen Änderungen wurden am 20. Januar 2012 in das Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth unter HRB 5009 eingetragen.

Aufgrund von zwischenzeitlichen Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb der SeniVita Gruppe wurden u.a. mit Wirkung zum 1. Januar 2015 100 % der Gesellschaftsanteile an der SeniVita Bau GmbH von der vormaligen Gesellschafterin, der SeniVita OHG, im Rahmen einer gemischten Sach- und Bar-

kapitalerhöhung in die SeniVita Sozial gGmbH eingebracht, mit der Folge, dass die SeniVita Sozial gGmbH neue Gesellschafterin der SeniVita Bau GmbH wurde.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2015 wurde eine Kaufpreisforderung der SeniVita Sozial gGmbH gegen eine damalige Schwestergesellschaft der Emittentin, die SeniVita Management GmbH, im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, durch die das Stammkapital der Emittentin von EUR 100.000 um EUR 4,9 Mio. auf EUR 5 Mio. erhöht wurde, in die Emittentin eingebracht. Gegenstand der Kaufpreisforderung war ein vorangegangener Kaufvertrag zwischen der SeniVita Sozial gGmbH als Verkäuferin und der SeniVita Management GmbH als Käuferin. In diesem Kaufvertrag hat die SeniVita Sozial gGmbH ihr Markenrecht „AltenPflege 5.0“ einschließlich des Know-hows für das Konzept „AltenPflege 5.0“ (sowohl das von der SeniVita OHG erworbene Know-how als auch weiteres Know-how) an die SeniVita Management GmbH für EUR 4,9 Mio. verkauft.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 2. Februar 2015 wurde die SeniVita Management GmbH auf die SeniVita Bau GmbH verschmolzen (Verschmelzung zur Aufnahme). Hierdurch ging die Kaufpreisforderung von EUR 4,9 Mio. unter. Mit Umwandlungsbeschluss vom 5. Februar 2015 wurde die SeniVita Bau GmbH anschließend in die SeniVita Social Estate AG formgewechselt.

Im April 2015 haben sich im Wege der Barkapitalerhöhung die Ed. Züblin AG mit 4.600.000 und die grosso holding Gesellschaft mbH im Wege der mit 400.000 Aktien an der SeniVita Social Estate AG beteiligt. Die Anteile wurden jeweils zu nominal ausgegeben. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach Durchführung der Barkapitalerhöhung EUR 10 Mio.

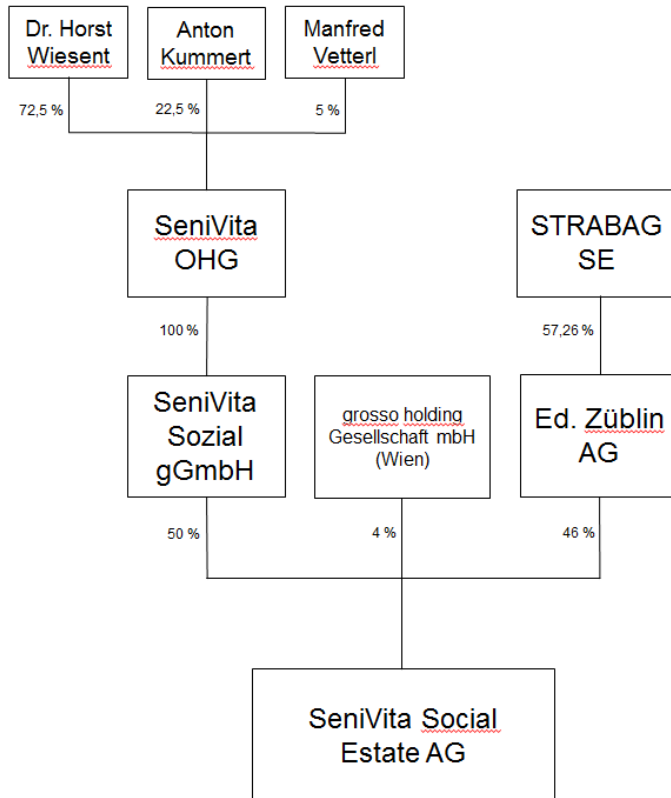
Die Beteiligungsverhältnisse an der Gesellschaft stellen sich danach wie folgt dar:

Aktionär	Anzahl Stammaktien	Prozentuale Beteiligung
SeniVita Sozial gGmbH	5.000.000	50,00 %
Ed. Züblin AG	4.600.000	46,00 %
grosso holding Gesellschaft mbH	400.000	4,00 %
Gesamt	10.000.000	100,00 %

Sämtliche Anteile an der SeniVita Sozial gGmbH hält die SeniVita OHG. Deren Anteile hält wiederum zu 72,5 % Herr Dr. Horst Wiesent, der Vorstand der Emittentin ist.

Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es nicht.

3. Gruppenstruktur



Die SeniVita Social Estate AG hat keine Tochtergesellschaften.

a) SeniVita-Gruppe

Die SeniVita Sozial gGmbH hat ihren Sitz in der Wahnfriedstraße 3, 95444 Bayreuth und ist im Handelsregister unter HRB 5045 des Amtsgerichts Bayreuth eingetragen. Alleingesellschafterin der SeniVita Sozial gGmbH ist die SeniVita OHG mit Sitz in der Wahnfriedstraße 3, 95444 Bayreuth, eingetragen im Handelsregister HRA 3350 des Amtsgerichts Bayreuth.

Die SeniVita OHG ist mittelbar über die SeniVita Sozial gGmbH an der SeniVita Social Estate AG beteiligt.

Die SeniVita OHG wird von Herrn Dr. Horst Wiesent kontrolliert, der 72,5 % der Anteile an SeniVita OHG hält und geschäftsführender Gesellschafter der SeniVita OHG und Geschäftsführer der SeniVita Sozial gGmbH sowie Vorstand der SeniVita Social Estate AG ist. Weitere Anteile an der SeniVita OHG halten mit 22,5 % Herr Anton Kummert sowie mit 5,0 % Herr Manfred Vetterl.

Die SeniVita OHG hält, neben der Beteiligung an der SeniVita Sozial gGmbH, noch 17 weitere Beteiligungen an verschiedenen Gesellschaften. Hierbei handelt es sich um insgesamt 13 Beteiligungen zu

je 100 % (inklusive der Beteiligung an der SeniVita Sozial gGmbH) sowie zwei Mehrheitsbeteiligungen (zu je 60 %) und drei Minderheitsbeteiligungen. Die SeniVita Sozial gGmbH hält keine Beteiligungen neben der Emittentin.

Schwerpunkt der Unternehmensgruppe SeniVita ist - seit ihrer Gründung im Jahr 1998 - der Bereich Altenpflege. Die SeniVita Seniorenhäuser bieten eine umfassende Palette an pflegerischen Dienstleistungen an. Dies sind „AltenPflege 5.0“, vollstationäre Pflege, Kurzzeitpflege, Verhinderungspflege, beschützende Pflege, Tagespflege und ambulante Pflege. Das Segment Bildung vertreten die SeniVita Schulen mit einer Berufsfachschule für Altenpflege in Ebermannstadt, einer Fachoberschule in Ebermannstadt, einer Fachschule für Heilerziehungspflege in Marktredwitz und einer internationalen Grundschule in Bayreuth. Weitere Gesellschaften sind eine Gesellschaft für Forschung / Entwicklung und Verwaltung, eine Gesellschaft für hauswirtschaftliche Dienstleistungen, eine EDV-Gesellschaft und eine Wäscherei-Gesellschaft.

b) Züblin-Gruppe

Die Ed. Züblin AG hat ihren Sitz im Albstadtweg 3, 70567 Stuttgart und ist unter HRB 110 im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen. Die Ed. Züblin AG wird von der Strabag SE, Triglavstraße 9, 9500 Villach (Österreich), kontrolliert, die 57,26 % der Anteile an der Ed. Züblin AG hält.

Die Strabag SE wird von den Aktionärsgruppen um die Rasperia Trading Limited, Limassol, Zypern („Rasperia“), Raiffeisen-Holding Niederösterreich-Wien reg.Gen.m.b.H., Wien, Österreich („R-H“) und UNIQA Versicherungen AG, Wien, Österreich („UNIQA“) sowie Herrn Dr. Hans Peter Haselsteiner („HPH“) gemeinsam kontrolliert. Rasperia wird von Herrn Oleg Deripaska kontrolliert, der zudem die Unternehmensgruppe der Basic Element Ltd., Russland („BE“) kontrolliert.

VIII. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

Die SeniVita Social Estate AG projiziert neue Standorte für das Pflegekonzept „AltenPfleger 5.0“ (die Kombination aus seniorenrechtlichem Wohnen plus ambulanter Pflege plus Tagespflege), plant und baut neue Wohnanlagen für Pflegebedürftige, bzw. baut diese um, vermietet oder verkauft die Wohnungen an Dritte und ist Franchise-Geber für das neue Pflegekonzept „AltenPfleger 5.0“. Es ist die Errichtung von „AltenPfleger 5.0“-Einrichtungen in verschiedenen Städten in Bayern sowie zukünftig auch in Baden-Württemberg und Österreich geplant. Bayern bietet nach Einschätzung der Emittentin durch das 2008 verabschiedete Pflege- und Wohnqualitätsgesetz gute Rahmenbedingungen für betreute Wohnformen wie „AltenPfleger 5.0“. Auch das 2014 in Baden-Württemberg verabschiedete Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz erlaubt ausdrücklich Wohnformen dieser Art, so dass die Emittentin glaubt, ohne dies final geprüft zu haben, dort ihr Konzept auch umsetzen zu können. Die gesetzlichen Grundlagen für die Errichtung von „AltenPfleger 5.0“-Einrichtungen in Österreich werden noch durch die Emittentin geprüft. Daneben will sie das Facility Management und die Hausverwaltung betreiben.

Die Emittentin gehört zu 50 % zur SeniVita-Gruppe, einem der nach eigener Einschätzung führenden privaten sozialen Träger für Pflege, Bildung und Behindertenhilfe in Bayern. Die Einrichtungen der Emittentin, ebenso wie die der SeniVita-Gruppe, befinden sich im Raum Bayern. Künftig ist eine Ausweitung auf verschiedene Städte in Baden-Württemberg und Österreich geplant.

Neben der SeniVita-Gruppe ist auch das Bauunternehmen Ed. Züblin AG mit 46 % an der SeniVita Social Estate AG beteiligt.

1. Wichtigste Märkte

Die SeniVita Social Estate AG ist mit ihrem Geschäftsmodell sowohl im Immobilienmarkt selbst als auch im Wachstumsmarkt der Vollversorgung pflegebedürftiger Menschen mit dem Konzept „AltenPfleger 5.0“ (die Kombination aus seniorenrechtlichem Wohnen plus ambulanter Pflege plus Tagespflege) tätig.

a) Wachstumsmarkt der Vollversorgung pflegebedürftiger Menschen - „AltenPfleger 5.0“

Der Markt für die Dienstleistung „Wohnen plus Pflege“ ist dabei maßgeblich von der zunehmenden Alterung der Bevölkerung in der Bundesrepublik geprägt, d.h. die künftige Anzahl der zu pflegenden Menschen in einer Pflegeeinrichtung hängt entscheidend von der zahlenmäßigen Entwicklung der Menschen im hohen Alter ab, sowie vom familiären Pflegepotential, das seit Jahren kontinuierlich abnimmt.

Im Jahr 2014 waren ca. 2,6 Mio. Menschen in Deutschland pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI)³. Im Jahr 2013 lebten ca. 30 % der Pflegebedürftigen in Pflegeheimen oder ähnlichen Einrichtungen. Die Mehrheit, nämlich ca. 65 % der Pflegebedürftigen, waren Frauen; ca. 83 % der Pflegebedürftigen waren 65 Jahre und älter; 85 Jahre und älter waren ca. 36 %. Mehr als zwei Drittel (ca. 70 % bzw. ca. 1,76 Mio.) der Pflegebedürftigen wurden zu Hause versorgt. Davon erhielten ca. 1.182.000 Pflegebedürftige ausschließlich Pflegegeld. Das bedeutet, sie wurden in der Regel zu Hause allein durch Angehörige gepflegt. Weitere ca. 576.000 Pflegebedürftige lebten ebenfalls in Privathaushalten. Bei ihnen erfolgte die Pflege jedoch zusammen mit oder vollständig durch ambulante Pflegedienste. Ca. 30 % wurden in Pflegeheimen vollstationär betreut⁴.

Aufgrund einer Verschiebung der Altersstruktur der Pflegebedürftigen hin zu den Älteren und des Grades der Behinderung hin zu den Schwerpflegebedürftigen bei zunehmendem Ausfall, bzw. Nichtbestehen eines familiären Pflegepotentials, kann dementsprechend von einer starken Zunahme des Versorgungsbedarfs für die Pflege außerhalb des gewohnten Wohnumfeldes ausgegangen werden. Mit zunehmendem Alter steigt dabei die Wahrscheinlichkeit deutlich an, dass ältere Menschen pflegebedürftig werden.

Gemäß dem BARMER GEK Pflegereport 2014 wird über den gesamten Zeitraum bis 2060 die Zahl der Pflegebedürftigen von 2,483 Mio. im Jahr 2010 auf 4,577 Mio. im Jahr 2060 und damit um 84,3 % ansteigen. Der Anstieg soll dabei für die pflegebedürftigen Männer deutlich höher ausfallen. Prognostiziert ist ein Anstieg von 861.000 im Jahr 2010 auf 1,687 Mio. im Jahr 2060 und damit sogar um 95,9 %, während er bei den Frauen von 1,622 Mio. im Jahr 2010 auf 2,889 Mio. und damit lediglich um 78,1 % ansteigen soll. Die Prognosen je Region sind hierbei sehr unterschiedlich. Besonders hohe Steigerungsraten weisen die Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg auf. In Bayern soll sich die Zahl der Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2060, ausgehend von 2010, um 107 % erhöhen, in Baden-Württemberg sogar um 114 %⁵.

³ <http://presse.barmer-gek.de/barmer/web/Portale/Presseportal/Subportal/Presseinformationen/Archiv/2014/141125-Pflegereport/PDF-Pflegereport-2014,property=Data.pdf>

⁴ https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Gesundheit/Pflege/PflegeDeutschlandergebnisse5224001119004.pdf?__blob=publicationFile

⁵ <http://presse.barmer-gek.de/barmer/web/Portale/Presseportal/Subportal/Presseinformationen/Archiv/2014/141125-Pflegereport/PDF-Pflegereport-2014,property=Data.pdf>

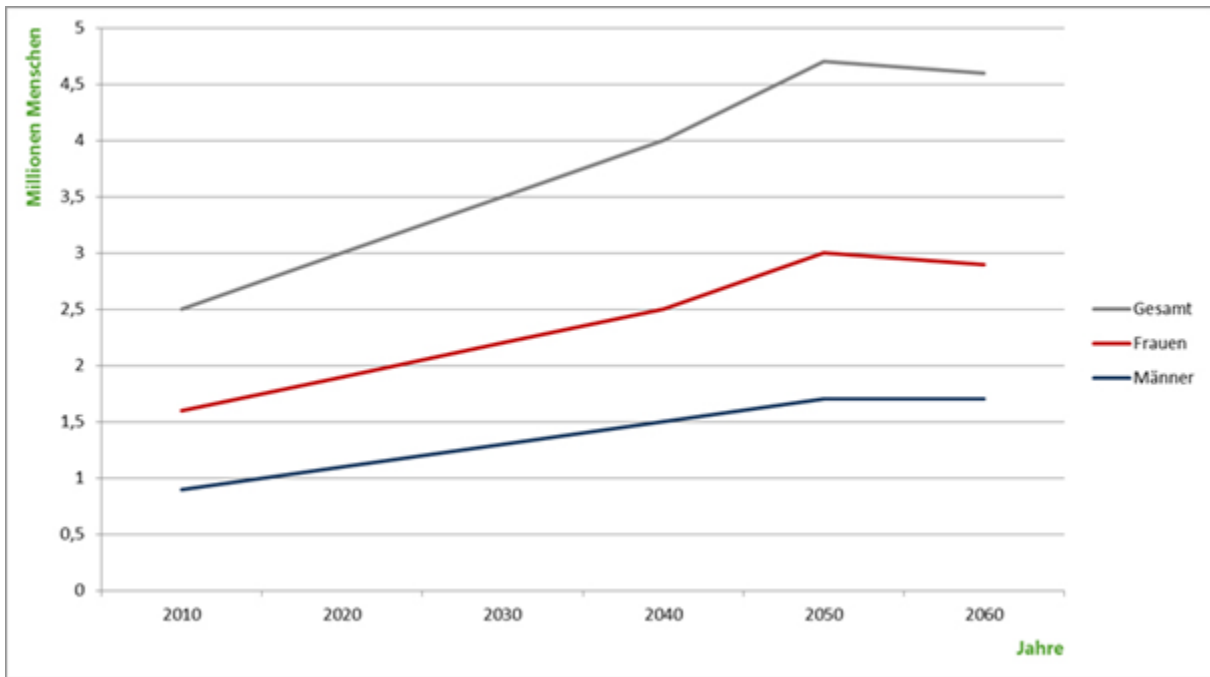


Abbildung: Pflegebedürftige in Deutschland von 2010 bis 2060 (Quelle: <http://presse.barmer-gek.de/barmer/web/Portale/Presseportal/Subportal/Presseinformationen/Archiv/2014/141125-Pflegereport/PDF-Pflegereport-2014,property=Data.pdf>)

Nach Erfahrung der Emittentin kommen im Durchschnitt 70 % der Bewohner / Klienten einer stationären Pflegeeinrichtung oder einer „AltenPfleger 5.0“-Einrichtung aus demselben Ort und aus einem Umkreis von rund sechs Kilometern. Rund 20 % der Bewohner / Klienten kommen aus einem Umkreis von sieben bis 19 Kilometern. Rund 10 % der Bewohner / Klienten kommen aus Orten, die mehr als 20 Kilometer entfernt sind. Nach Auffassung der Emittentin ist daher der Wunsch pflegebedürftiger Menschen nach einer wohnortnahen und dezentralen Versorgung erkennbar und stellt ihrer Ansicht nach einen Wachstumstreiber für Pflege-Wohn-Immobilien dar.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Einschätzung der Emittentin aufgrund der demografischen Alterung in den kommenden Jahrzehnten trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen mit einem Anstieg der Pflegebedürftigen zu rechnen ist und insbesondere der Markt für die Dienstleistung „Wohnen plus Pflege“ in ambulant betreuten Pflegeeinrichtungen und in Pflegeheimen in Zukunft überproportional partizipieren wird.

Darüber hinaus hat der Gesetzgeber die ambulante und teilstationäre Pflege (Tages- und Nachtpflege) durch die Verabschiedung des ersten Pflegestärkungsgesetzes im Oktober 2014 deutlich verbessert. Seit 1. Januar 2015 profitieren Leistungsempfänger in der ambulanten und stationären Pflege von im Durchschnitt vier-prozentigen Erhöhungen der Kassenleistungen. Mit der Pflegereform wurde der Anspruch auf zusätzliche Betreuungsleistungen auf alle Pflegebedürftigen ausgeweitet. Bislang galt dies nur für Menschen mit erheblich eingeschränkten Alltagskompetenzen. Darüber hinaus können auch Kurzzeitpflege und Verhinderungspflege besser miteinander kombiniert werden. 50 % der Ansprüche auf Kurzzeitpflege kann als Verhinderungspflege genommen werden, das bedeutet Ver-

hinderungspflege kann auf bis zu 42 Tage verlängert werden. Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass die Ansprüche auf Verhinderungspflege zu 100 % in Kurzzeitpflege umgewandelt werden. Die größte Förderung hingegen erfährt die teilstationäre Pflege. Gewinner der Reform sind nach Auffassung der Emittentin in erster Linie Kunden von Tagespflegeeinrichtungen, die nun deutlich mehr Geld zur Finanzierung der teilstationären Pflege (Tagespflege und Nachtpflege) zur Verfügung haben. Standen Tagespflegekunden vor der Reform lediglich 50 % der pflegestufenabhängigen Sachleistung bei gleichzeitiger Inanspruchnahme eines häuslichen Pflegedienstes zur Verfügung, so sind es ab Januar 2015 100 %. Mit dem zweiten Pflegestärkungsgesetz soll noch in dieser Wahlperiode der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff und ein neues Begutachtungsverfahren eingeführt werden.⁶ Die bisherige Unterscheidung zwischen Pflegebedürftigen mit körperlichen Einschränkungen einerseits und mit kognitiven und psychischen Einschränkungen (insbesondere Demenzkranke) andererseits soll dadurch wegfallen. Im Zentrum steht der individuelle Unterstützungsbedarf jedes Einzelnen. Dadurch wird die Pflegeversicherung auf eine neue Grundlage gestellt. Zur Finanzierung der Leistungsverbesserungen werden mit dem zweiten Pflegestärkungsgesetz die Beiträge zur Pflegeversicherung um weitere 0,2 Prozentpunkte angehoben.

Der deutliche Erlösvorteil aus der seit der Pflegereform 2015 verstärkten Förderung von teilstationärer Pflege kann exemplarisch wie folgt dargestellt werden: Erhielten Pflegebedürftige z.B. in der Pflegestufe 2 und bei eingeschränkter Alltagskompetenz bis zum Jahr 2015 lediglich maximale Sachleistungen in Höhe von EUR 1.250,00 pro Monat (für ambulante Pflege) und EUR 625 pro Monat (für teilstationäre Pflege), besteht bei erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz des Pflegebedürftigen seit dem 1. Januar 2015 ein Anspruch auf jeweils EUR 1.298,00 pro Monat für ambulante Pflege und EUR 1.298,00 pro Monat für teilstationäre Pflege (Die Leistungen für vollstationäre Pflege haben sich durch die Pflegereform lediglich von EUR 1.279,00 pro Monat auf EUR 1.330,00 pro Monat in der Pflegestufe 2 erhöht). Diese Leistungserhöhung führt zu Erlösvorteilen auf Anbieterseite.

Bei voller Inanspruchnahme der maximalen Leistungsbeträge für ambulante und teilstationäre Pflege im vorgenannten Beispiel (Klient in der Pflegestufe 2, erheblich eingeschränkte Alltagskompetenz) i. H. v. jeweils EUR 1.298,00 plus EUR 104,00 pro Monat (bis 2015: EUR 100,00 pro Monat) für zusätzliche Betreuungsleistungen bei eingeschränkter Alltagskompetenz und einem durchschnittlichen Betrag für behandlungspflegerische Leistungen in Höhe von EUR 200,00 (SGB V-Leistung – 2015 unverändert) pro Monat können „Altenpflege 5.0“-Einrichtungen seit Januar 2015 einen Erlös von max. EUR 2.900,00 (2 x EUR 1.298,00 + EUR 104,00 + EUR 200,00) pro Monat, also EUR 34.800,00 pro Jahr erzielen. Im Vergleich zum Status vor dem 1. Januar 2015 können im Rahmen der Altenpflege 5.0 auf diese Weise Mehrerlöse von EUR 2.900,00 \cdot (EUR 1.250,00 + EUR 625,00 + EUR 100,00 + EUR 200,00) = EUR 725,00 pro Monat (EUR 8.700,00 pro Jahr) erzielt werden. Im Vergleich zu den maximalen Leistungsbeträgen in der vollstationären Pflege im Heim (bis zum 31. Dezember 2014: EUR 1.279,00 pro Monat und EUR 15.348,00 pro Jahr; ab dem 1. Januar 2015: EUR 1.330,00 pro Monat (EUR 15.960,00 pro Jahr) ergeben sich im vorgenannten Beispiel (Klient in der Pflegestufe 2, erheblich eingeschränkte Alltagskompetenz) im Rahmen der Altenpflege 5.0 regelmäßig Mehrerlöse

⁶ Institut der deutschen Wirtschaft Köln - IW Köln, Digitale Pressemappe: <http://www.presseportal.de/pm/51902>

pro Klient ab 1. Januar 2015 in Höhe von EUR 2.900,00 ./ EUR 1.330,00 = EUR 1.570,00 pro Monat (EUR 18.840 pro Jahr); bis zum 31. Dezember 2014 betrug diese Mehrerlöse EUR 1.875,00 – EUR 1.279,00 = EUR 896,00 pro Monat (EUR 10.752,00 pro Jahr).“

b) Immobilienmarkt

Wohnimmobilien bieten nach Einschätzung der Emittentin anhaltend gute Voraussetzungen für Investitionen. Rund die Hälfte des Vermögens der Privathaushalte steckt gemäß Aussage des Instituts der Deutschen Wirtschaft im sprichwörtlichen „Betongold“⁷.

Der direkte Kauf von Wohnungen oder Häusern gehört nach Einschätzung der Emittentin zu der häufigsten Art, Immobilien als Kapitalanlage zu nutzen. Besonders gefragt sind ihrer Ansicht nach Objekte in Städten, wo der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum mit der demographischen Entwicklung hin zu immer mehr älteren Menschen kontinuierlich bis zum Jahr 2050 steigen wird.

Laut der aktuellen Studie „Wohnsituation im Alter“ des Pestel Instituts wird in den nächsten 15 Jahren die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen dramatisch steigen. Ausgehend von einer Modellrechnung geht das Institut von einem Bedarf von ca. 2 Millionen barrierefreien Wohnungen bis 2025 aus, bei einer Anzahl von ca. 10 Millionen Seniorenhaushalten (70 Jahre oder älter)⁸. Nach Schätzungen gibt es bisher nur ca. 400.000 seniorengerechte Wohnungen in Deutschland⁹. Dies bedeutet, dass in den nächsten 15 Jahren über 1,6 Millionen barrierefreie Wohnungen geschaffen werden müssten, wobei die steigende Zahl pflegebedürftiger Menschen, die in Zukunft eine Alternative zur nicht mehr zeitgemäßen vollstationären Pflege im Heim suchen werden, bei dieser Studie noch nicht berücksichtigt ist.

2. Die SeniVita-Gruppe

Die SeniVita-Gruppe mit Sitz in Bayreuth wurde 1998 gegründet. Sie ist nach eigener Auffassung mit 1300 Beschäftigten und 230 Schülern in 20 Pflege- und Behinderteneinrichtungen sowie vier Schulen einer der großen privaten Pflege- und Bildungsträger in Bayern.

Schwerpunkt der Unternehmensgruppe SeniVita ist der Geschäftsbereich Altenpflege mit insgesamt 17 Seniorenhäusern. Die SeniVita Seniorenhäuser bieten eine umfassende Palette an pflegerischen Dienstleistungen an. Dies sind „Altenpflege 5.0“, vollstationäre Pflege, Kurzzeitpflege, Verhinderungspflege, beschützende Pflege, Tagespflege und ambulante Pflege. Weitere Geschäftsbereiche sind die Behindertenhilfe (zwei Einrichtungen) und die Kinderkrankenpflege (eine Einrichtung). Das Portfolio

⁷ Institut der deutschen Wirtschaft Köln - IW Köln, Digitale Pressemappe: <http://www.presseportal.de/pm/51902>

⁸ <http://news.wohnen-im-alter.de/2013/06/wohnungsmangel-im-alter-16-millionen-seniorenwohnungen-fehlen/>

⁹ <http://news.wohnen-im-alter.de/2013/06/wohnungsmangel-im-alter-16-millionen-seniorenwohnungen-fehlen/>

wird durch vier Schulen ergänzt, darunter eine Berufsfachschule für Altenpflege und eine Fachschule für Heilerziehungspflege zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an Fachkräften in der Alten- und Behindertenhilfe.

3. Die Züblin-Gruppe

Die Züblin-Gruppe wurde 1898 in Straßburg gegründet und hat nunmehr ihren Sitz in Stuttgart. Sie gehört mehrheitlich zum Baukonzern Strabag. Die Züblin-Gruppe beschäftigt knapp 15.000 Arbeitnehmer. Die Züblin-Gruppe ist ein großes Bauunternehmen mit Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Ihr Leistungsspektrum beinhaltet alle baurelevanten Aufgaben – vom komplexen Schlüsselfertigbau, über den Ingenieur-, Brücken- oder Tunnelbau, bis hin zum Bereich Public Private Partnership.

Die Eberhard Pöhner Unternehmen für Hoch- und Tiefbau GmbH aus Bayreuth (eine 100 %ige Tochter der Ed. Züblin AG) besitzt eine mehrjährige Erfahrung im Bau von Senioreneinrichtungen vor allem im Bereich „AltenPfleger 5.0“-Einrichtungen. So realisierte die Baufirma Eberhard Pöhner Unternehmen für Hoch- und Tiefbau GmbH als Generalunternehmer drei SeniVita Seniorenhaus-Neubauten in Hummeltal, Gernlinden und Emmering. Außerdem baute sie die SeniVita Pflegeheime in Pottenstein, Waischenfeld, Hummeltal, Hirschaid-Sassanfahrt, Pegnitz und Maisach-Gernlinden zu „AltenPfleger 5.0“-Einrichtungen um. Mit dieser Gesellschaft sollen vorrangig Verhandlungen über den Abschluss von Generalunternehmerverträgen zur Errichtung der Immobilien für die Emittentin geführt werden.

4. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin

Die Emittentin projiziert neue Standorte für das Pflegekonzept „AltenPfleger 5.0“, plant und baut Wohnanlagen für Pflegebedürftige oder baut Wohnanlagen um, damit diese für das Konzept „AltenPfleger 5.0“ geeignet sind. Ferner verpachtet und / oder verkauft sie die Wohnungen an Dritte und ist Franchise-Geber für Betreiber des Pflegekonzepts „AltenPfleger 5.0“.

„AltenPfleger 5.0“ basiert auf der Entwicklung von Altenhilfeeinrichtungen der neuesten, so genannten 5. Generation, die die SeniVita-Gruppe unter dem Synonym „AltenPfleger 5.0“ vermarktet. Es ist eine Kombination aus drei Bausteinen, die ineinandergreifen: Seniorengerechtes Wohnen, Pflege in der Wohnung und Tagespflege in einem Gebäudekomplex. Dieses Konzept eröffnet pflegebedürftigen Menschen, die nicht mehr im eigenen Zuhause versorgt werden können eine Vielzahl an Möglichkeiten, um selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben. Dafür war neben der Schaffung von Tagespflegeabteilungen in den „AltenPfleger 5.0“-Einrichtungen auch die Gründung von ambulanten Pflegediensten notwendig. Zurzeit bestehen sechs ambulante Pflegedienste der SeniVita Sozial gGmbH. Diese Pflegedienste versorgen neben den Mietern in den eigenen „AltenPfleger 5.0“-Einrichtungen auch externe Pflegebedürftige. Für die SeniVita Social Estate AG sollen allerdings andere Pflegedienste tätig werden.

Die Emittentin selbst war bislang als Bauträgerin für Gesellschaften der SeniVita Gruppe für Pflegeimmobilien tätig. Im Rahmen einer Umstrukturierung wurde Anfang 2015 von der SeniVita Gruppe das Know-how für das Pflegekonzept „AltenPfleger 5.0“ auf die Emittentin übertragen. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin soll nunmehr unter Einbindung der Ressourcen der SeniVita-Gruppe und der Züblin-Gruppe neu aufgebaut werden, wie näher in diesem Prospekt erläutert. Hierfür hat die Emittentin derzeit Zugriff auf mehrere Bauobjekte, anhand derer sie ihre Tätigkeit aufnehmen will. Vergleiche zur Beschreibung dieser Objekte nachstehenden Abschnitt „Geplante Standorte“.

Das Geschäftssystem und die Organisation im Einzelnen

Für die Hauptaufgaben wie Projektentwicklung, Franchising, Marketing, Wohnungsverkauf, Facility Management und Hausverwaltung ist die Emittentin zuständig. Diese Tätigkeiten werden zunächst über einen Service-Rahmenvertrag von der SeniVita Sozial gGmbH übernommen werden. Zu einem späteren Zeitpunkt sind Personaleinstellungen zur Übernahme dieser Tätigkeiten geplant. Beim Wohnungsverkauf erfolgt die Kooperation mit Vertriebspartnern vor Ort. Weitere Aufgabenbereiche wie Verwaltung / Rechnungswesen und Forschung / Entwicklung werden in Kooperation mit anderen Gesellschaften der SeniVita-Gruppe erbracht. Die Bauleistungen der Leistungsphasen drei bis sieben sollen extern beauftragt werden, wobei hierfür primär Verhandlungen mit der Züblin-Gruppe über den Abschluss von Generalunternehmerverträgen geführt werden sollen. All diese Leistungen will die Emittentin bei der geplanten Errichtung weiterer Pflegeeinrichtungen in Anspruch nehmen.

Die nachfolgende Übersicht stellt verschiedene Aufgaben dar, die im Zusammenhang mit dem Gesamtprozess „AltenPfleger 5.0“ bei der Emittentin anfallen und wer (Emittentin, Kooperationspartner) diese übernimmt. Die nachstehend in der Tabelle aufgeführten „Leistungsphasen“ beziehen sich auf entsprechende Definitionen in der HOAI.

Aufgaben	Zuständigkeit
Projektentwicklung: Leistungsphasen 1 – 2 und 8 – 9*	SeniVita Social Estate AG; die Leistungsphasen 8 und 9 sollen in Kooperation mit der Züblin-Gruppe erfolgen
Bauplanung und Bau (Leistungsphasen 3 - 7)	Zu beauftragende Bauunternehmen, z.B. Züblin-Gruppe
Gewinnung, Schulung und Begleitung der Franchisenehmer	SeniVita Social Estate AG
Wohnungsverkauf	Vertriebspartner in Kooperation mit SeniVita Social Estate AG
Facility Management	SeniVita Social Estate AG

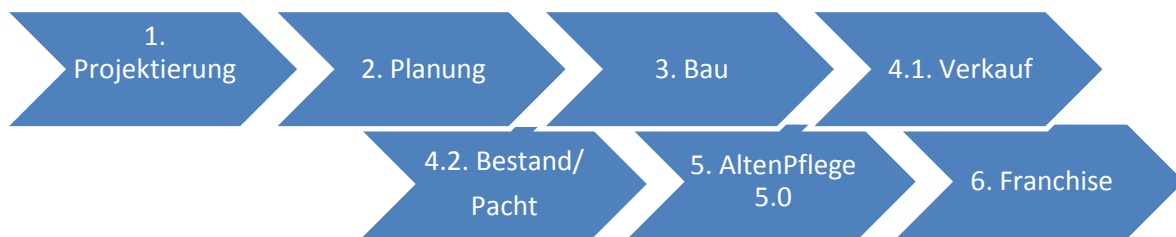
Wohnungseigentümergeverwaltung- und Mietverwaltung	SeniVita Social Estate AG
Forschung und Entwicklung	SeniVita Social Estate AG in Kooperation mit SeniVita FEV AG
Verwaltung und Rechnungswesen	Ausgelagert an SeniVita Sozial gGmbH
Marketing	SeniVita Social Estate AG

** Die Leistungsphase 8 betrifft hierbei die Objektüberwachung, Bauüberwachung und die Leistungsphase 9 die Objektbetreuung und Dokumentation*

Die Emittentin beurteilt den von ihr beabsichtigten Geschäftsprozess als innovativ, da es auf dem Markt bislang grundsätzlich eine strikte Trennung zwischen Betrieb und Bau / Vertrieb / Verkauf / Investor gibt. Die SeniVita Social Estate AG will mit ihrem Geschäftsmodell nunmehr die einzelnen Prozesse Projektierung, Planung, Bau, Verkauf, Bestand, Betreuung / Franchise-System verbinden. Dadurch soll aus ihrer Sicht eine innovative Dienstleistung bzw. ein innovatives Geschäftssystem entstehen, mit dem Ziel, eine qualitativ hochwertige Dienstleistung (Altenpflege) zu Marktpreisen zu generieren.

Die zuvor dargestellte Aufgabenverteilung kann grds. losgelöst vom Geschäftssystem der Emittentin betrachtet werden.

Der Ablauf eines „AltenPfleger 5.0“-Projekts mit den verschiedenen Schritten kann wie folgt dargestellt werden:



Grafik: Geschäftssystem der SeniVita Social Estate AG.

Projektierungsphase

Die Projektierungsphase erfolgt ausschließlich durch die SeniVita Social Estate AG. Im Rahmen dieser Phase findet eine genaue Standortanalyse statt, bei der geprüft wird, ob und inwieweit das Modell der „AltenPfleger 5.0“ überhaupt Erfolg verspricht. D.h., es wird untersucht, wie bspw. die Altersstruktur an dem jeweiligen Standort aussieht, wie die Konkurrenzsituation (Pflegerinstitutionen im direkten Umfeld, Baujahr, Einzelzimmerquote, Leistungsangebot) sich darstellt, ob eine Unterversorgung oder

eine Bedarfsdeckung besteht, etc. Soweit sich die Standortanalyse als positiv herausstellt, werden geeignete Grundstücke gesucht, auf denen eine Pflegeeinrichtung errichtet werden kann. Auch bei dieser Suche werden verschiedene Kriterien berücksichtigt, bspw. Lage, Anbindung, Einzugsgebiet etc.

Planungsphase

In der Planungsphase wird ein Architekt mit der Planung der jeweiligen Pflegewohnungen betraut. Diese Aufgabe wird hauptsächlich durch die Ed. Züblin AG wahrgenommen. Parallel werden durch die Emittentin für das jeweilige Vorhaben die unterschiedlichen Finanzierungsmöglichkeiten (Bank, Kapitalmarkt, Verkauf der Immobilien etc.) geprüft und entsprechende Gespräche mit bspw. den Banken geführt. Diese Aufgabe wird allein durch die Emittentin wahrgenommen. Zunächst ist überwiegend eine Finanzierung über die Mittel aus der Wandelanleihe geplant.

Bauphase / Fertigstellungsphase

In der Bauphase wird ein Generalunternehmer mit der Erstellung der Pflegewohnungen betraut. Für diese Aufgabe sollen vorrangig Gespräche mit der Eberhard Pöhner Hoch- und Tiefbau GmbH, einer Tochter der Ed. Züblin AG, als Generalunternehmerin für einzelne Projekte geführt werden.

In der Fertigstellungsphase werden darüber hinaus durch die Franchisenehmer Versorgungsverträge mit den Pflegekassen, Krankenkassen bzw. Sozialhilfeträgern abgeschlossen. Ferner wird festgelegt, welche konkreten Pflegeleistungen und Pflegekonzepte angeboten werden sollen.

Verkauf, Bestand und Pacht

Je nach Projekt und Marktlage erfolgt nach Fertigstellung des Baus ein Abverkauf von mindestens 80 % der in der Pflegeeinrichtung errichteten einzelnen Wohnungen an verschiedene, vornehmlich private Kapitalanleger. Es ist beabsichtigt, dass sich die Emittentin beim Vertrieb der einzelnen Wohnungen der Hilfe eines ortsansässigen Vertriebspartners bedient, bspw. einer Sparkasse, Volksbank oder Raiffeisenbank. Anschließend sollen die veräußerten Wohnungen an die Emittentin vermietet werden, so dass diese dann als Franchise-Geber des „AltenPflege 5.0“-Konzepts die entsprechenden Pflegemaßnahmen durch Franchisenehmer erbringen lassen kann, wozu auch die Vermietung der Immobilien an die Pflegebedürftigen zählt.

Neben der Veräußerung der einzelnen Wohnungen plant die Emittentin, je nach Marktlage hinsichtlich des Wohnungsverkaufes, maximal 20 % der Wohnungen im Eigenbesitz zu behalten. In diesem Fall ist ebenfalls beabsichtigt, dass die einzelnen Wohnungen an Franchisepartner, die den ambulanten Pflegedienst betreiben und die häusliche Pflege sowie die Tagespflege organisieren, verpachtet wird, so dass auf diesem Wege ein Ertrag zugunsten der Emittentin realisiert werden kann. Sollte ein Franchisenehmer ausfallen, ist beabsichtigt, dass die SeniVita Sozial gGmbH vorübergehend einspringt,

bis ein anderer geeigneter Franchisenehmer gefunden wird, ohne, dass die Emittentin hierauf ein Recht hat.

Es ist aber beabsichtigt, dass die SeniVita Social Estate AG in erster Linie Umsätze und Erträge aus dem Wohnungsverkauf erzielt. Die Errichtung von „AltenPflege 5.0“-Einrichtungen ist in verschiedenen Städten in Bayern sowie zukünftig auch in Baden-Württemberg und Österreich geplant. Die zu errichtenden Immobilien sollen aus einer Tagespflegeabteilung im Erdgeschoss, Räumlichkeiten für den ambulanten Pflegedienst und barrierefreien Wohnungen in den darüber liegenden Stockwerken bestehen.

Für die Planungs- und Bauphase rechnet die Emittentin je nach Projekt mit einem Zeitaufwand von etwa zwei Jahren, sofern keine unvorhergesehenen Ereignisse dazwischen kommen, die zu zeitlichen Verzögerungen führen können. Der anschließende Verkauf hängt insbesondere von der Marktlage, der Größe des Objekts und von den jeweiligen Vertriebspartnern vor Ort ab. Nach den Erfahrungen der Emittentin ist ein Verkauf binnen ca. eines Jahres möglich. Da die Immobilien aber an Privatpersonen verkauft werden sollen, ist ein längerer Zeitraum nicht ausgeschlossen.

„AltenPflege 5.0“

Die stationäre Altenpflege hat sich in den letzten Jahrzehnten weiterentwickelt. Die 1. Generation waren die Verwahranstalten (bis 60er Jahre). Danach kam die 2. Generation mit dem Leitbild Krankenhaus (70er Jahre). In den 80er Jahren entwickelte sich die 3. Generation (Leitbild Wohnen) mit Pflegeplanung/-dokumentation und Zimmern mit Nasszelle. Die 4. Generation (90er Jahre) konnte sich am Markt bislang kaum durchsetzen (Wohngemeinschaftsmodelle etc.). Mit der 5. Generation von Pflegewohnungen („AltenPflege 5.0“) beginnt eine neue Zeitrechnung in der Altenhilfe. Seit dem Jahr 2014 setzt die SeniVita-Gruppe beim Neubau ausschließlich auf das Pflege- und Wohnkonzept „AltenPflege 5.0“.

Die Umsetzung des Konzepts „AltenPflege 5.0“ erfolgt durch die Franchisepartner der Emittentin.

Das Konzept „AltenPflege 5.0“ besteht aus drei Bausteinen, die je nach Bedarf miteinander kombiniert werden können und eine Vollversorgung von pflegebedürftigen Menschen einschließlich Pflegestufe 3 und Menschen mit Demenz ermöglichen:

Der erste „AltenPflege 5.0“-Baustein ist die gemietete, eigene Wohnung in der ambulant betreuten Wohnanlage.

Der zweite Baustein ist die häusliche Pflege im eigenen Apartment: Bei der Auswahl des Pflegedienstes besteht grundsätzlich Wahlfreiheit. Der Kunde wird sich nach Einschätzung der Emittentin voraussichtlich für den Pflegedienst des Franchisenehmers entscheiden, der eine engmaschige Versorgung bis hin zu einer Rund-um-die-Uhr-Betreuung in der Wohnanlage garantieren kann.

Den dritten Baustein von „AltenPfleger 5.0“ stellt die Tagespflege dar. Um den Tag in Gemeinschaft zu verbringen, bietet sich der Aufenthalt in der Tagespflegeabteilung an.

Die Dienstleistung „AltenPfleger 5.0“ ist seit 2008 erprobt, wird wissenschaftlich von der UMIT – Private Universität für Gesundheitswissenschaften, Medizinische Informatik und Technik GmbH in Hall begleitet und ist die Nachfolgedienstleistung der „AltenPfleger 3.0“ bzw. „AltenPfleger 4.0“. Zudem wird „AltenPfleger 5.0“ ab 2015 auch vom Spitzenverband der gesetzlichen Krankenkassen (GKV) im Rahmen eines Modellprogramms zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen gefördert. Hintergrund ist das gesetzlich verankerte Förderprogramm zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen, mit dessen Umsetzung der GKV-Spitzenverband beauftragt ist. So soll nach Planung der Emittentin ab Januar 2015 eine Evaluation des SeniVita Wohn- und Pflegekonzeptes erfolgen.

Außerdem werden die Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Hausverwaltung und dem Facility Management angeboten. Im Rahmen der Hausverwaltung übernimmt die Emittentin die Wohnungseigentümer- und Mietverwaltung. Im Rahmen des Facility Managements kümmert sie sich um die laufende Verwaltung der Objekte. Diese Tätigkeiten sollen zunächst durch Subunternehmer durchgeführt werden, zu einem späteren Zeitpunkt ist angedacht, dies mit eigenem Personal zu leisten.

Franchise

Die Emittentin beabsichtigt als Franchise-Geberin mit verschiedenen Franchisenehmern zusammen zu arbeiten. Als Franchisenehmer sollen leistungsfähige ambulante Dienste in Betracht kommen, die bereits bestehen oder neu zu gründen sind. Die Franchisenehmer sollen gemäß des Konzepts der Emittentin die Wohnungen aus der errichteten Pflegeeinrichtung pachten und anschließend an Pflegebedürftige weitervermieten. Ferner sollen insbesondere folgende Leistungen angeboten werden: Pflegeleistungen, Coaching, Qualitätsmanagement und Abrechnung der Leistungen.

Geplante Standorte

Gemäß dem Geschäftskonzept der Emittentin sind in den nächsten Jahren folgende Projektierungen von „AltenPfleger 5.0“-Einrichtungen geplant. Mittelfristig sollen pro Jahr ca. fünf bis zehn neue Einrichtungen realisiert werden.

Bezeichnung	Investitionssumme in EUR	Bau-dauer	Details	Adresse	Wohnfläche, Nutzfläche	Status
Seniorenhaus Piding	4,0 Mio	2015	Bestehendes Objekt 72 Wohnungen	Lindenstraße 46,83451 Piding (4.702m ²)	1.716 m ² , 1.982 m ²	In Kaufverhandlung (KEIN UMBAU)
AltenPflege 5.0 Bad Wiessee	10,8 Mio	2015/20 16	Neubau 60 Wohnungen + Tagespflege	Flurstück 227/2, 83707 Bad Wiessee (4.136 m ²)	2.100 m ² , 2.050 m ²	Grundstück und Baugenehmigung im Besitz der SeniVita Sozial gGmbH
AltenPflege 5.0 Maisach	8,2 Mio	2015/20 16	Neubau 60 Wohnungen + Tagespflege	Flurstück 2052, 82216 Maisach (5.273m ²)	2.100 m ² , 2.198 m ²	Grundstück bereits erworben, Baugenehmigung eingereicht
AltenPflege 5.0 Ebelsbach	4,2 Mio	2015/20 16	Neubau 25 Wohnungen + Tagespflege	Flurstück 299/46, 97500 Ebelsbach (6.000m ²)	1.050 m ² , 1.450 m ²	Grundstück bereits Vorbesprochen, Baugenehmigung eingereicht

Das Objekt Piding stellt dabei einen Sonderfall dar. Es handelt sich um ein existierendes Seniorenhaus mit stationärer Pflege. Dieses Objekt soll auch nicht in das „AltenPflege 5.0“ System umgewandelt werden. Vielmehr will die Emittentin das Objekt ankaufen, in einzelne Wohnungen aufteilen und diese Wohnungen dann an Kapitalanleger verkaufen. Hierbei kann die Emittentin Teile des Know-hows und der Ressourcen, die sie für ihr grundsätzliches Geschäftsmodell benötigt, ohne Veränderung nutzen und damit ohne vorherige Bauphase relativ schnell nach aktueller Planung voraussichtlich noch in 2015 substanzielle Umsätze generieren. Daher soll diese Gelegenheit opportunistisch genutzt werden, auch wenn der Fall vom Kerngeschäftsmodell abweicht. Es ist nicht geplant, künftig strategisch gezielt ähnliche Objekte zu erwerben.

5. Wettbewerbsstärken der Emittentin

Die Emittentin hat nach eigener Einschätzung die folgenden Wettbewerbsstärken:

Die SeniVita Social Estate AG ist in die SeniVita-Gruppe integriert und kann so auf das langjährige Know-how und die gute Vernetzung der SeniVita-Gruppe - insbesondere durch ihre Vorstände Herrn Dr. Horst Wiesent und Herrn Eberhard Jach - zurückgreifen. Abgeleitet aus den Unternehmenszielen versteht sich die SeniVita Sozial-Gruppe in ihren Geschäftsfeldern als Qualitätsführer. SeniVita hat sich vor allem im bayerischen Raum als Marke etabliert und gilt nach Einschätzung der Emittentin als Synonym für innovative und bedürfnisgerechte Leistungen in der Pflege, Bildung und Behindertenhilfe.

Der größte Wettbewerbsvorteil liegt im Bereich der Altenhilfe nach Einschätzung der Emittentin in der Entwicklung und erfolgreichen Erprobung eines Nachfolgemodells der stationären Pflege. In Anlehnung an die so genannte 5. Generation von Pflegeeinrichtungen vermarktet die SeniVita-Gruppe das neue Wohn- und Pflegekonzept unter der Bezeichnung „AltenPflege 5.0“. Das Versorgungsmodell sieht die Emittentin als ein zeitgemäßes, an den Bedürfnissen älterer Menschen orientiertes Pflege- und Wohnkonzept mit einem Plus an Selbstbestimmung, Wohnkomfort und Privatheit für pflegebedürftige Menschen. „AltenPflege 5.0“ basiert auf der Weiterentwicklung von Pflegeeinrichtungen der so genannten 3. und 4. Generation. Das Konzept setzt sich aus drei Bausteinen zusammen, die nach individuellen Wünschen miteinander kombiniert werden können:

- Tagespflege / Tagesbetreuung
- häusliche Pflege
- die seniorenrechtliche Wohnung

Diese drei Bausteine werden durch die hauseigene Küche und den haustechnischen Service im Seniorenhaus ergänzt.

Pflegeeinrichtungen der 5. Generation eröffnen pflegebedürftigen Menschen eine Vielzahl an Möglichkeiten, um selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben. Somit stellt „AltenPflege 5.0“ einen Paradigmenwechsel in der Pflege dar. Dieses Versorgungskonzept bietet pflegebedürftigen Menschen Handlungsmöglichkeiten in vielfacher Hinsicht. So ist die eigene Mietwohnung ein privater und geschützter Raum, ganz im Gegensatz zu einem kleinen Einzelzimmer oder einem Doppelzimmer im Heim. Der pflegebedürftige Mensch kann in einer „AltenPflege 5.0“-Einrichtung eine Ein-, Zwei- oder Dreizimmerwohnung auswählen und sie so einrichten, wie er möchte. Darüber hinaus kann er aus einer Palette an pflegerischen und hauswirtschaftlichen Dienstleistungen das passende Angebot auswählen. So kann eine Unter- oder Überversorgung mit entsprechenden Qualitäts- oder Kostennachteilen ausgeschlossen werden. „AltenPflege 5.0“ gibt Angehörigen die Möglichkeit, weiter nahe an der Seite eines pflegebedürftigen Menschen zu sein und ihn weiterhin engmaschig zu begleiten, ohne mit

pflegerischen Aufgaben belastet zu sein. Der Mieter hat bei „AltenPfleger 5.0“ alle Kompetenzen und Entscheidungsmöglichkeiten, so auch die Wahl oder Abwahl des ambulanten Pflegedienstes, der lediglich einen Gaststatus im Zuhause des Pflegebedürftigen hat. Durch „AltenPfleger 5.0“ werden nach Auffassung der Emittentin pflegebedürftige Menschen zu mündigen Verbrauchern, damit ein möglichst selbstbestimmtes Leben in Würde bis zum Ende möglich ist.

„AltenPfleger 5.0“ bietet durch die mögliche Rundumversorgung mit Hilfe der Sozialstation im Haus und der Tagespflegeabteilung ein Höchstmaß an Sicherheit, auch für Menschen mit einem hohen Pflegebedarf und für Menschen mit Demenz. Während der ambulante Pflegedienst in erster Linie für die Grund- und Behandlungspflege in den Morgenstunden und am Abend, notfalls auch in der Nacht, zuständig ist, steht in der Tagespflegeabteilung die Betreuung der oftmals altersverwirrten Tagespflegegäste während der Öffnungszeiten zwischen 8 und 19 Uhr im Vordergrund.

„AltenPfleger 5.0“ bietet nach Auffassung der Emittentin nicht nur Vorteile für den pflegebedürftigen Menschen oder für pflegende Angehörige, sondern auch für den Pflegeanbieter. Seit der Novellierung des Heimgesetzes in Bayern (Gesetz zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung) im Jahr 2008 ist es nach Erfahrung der Emittentin möglich, in diesem Bundesland rechtssicher pflegebedürftige Menschen in betreuten Wohnanlagen zu versorgen, sofern diese vertragliche Wahlfreiheit in Bezug auf die Pflege- und Betreuungsleistungen haben, ohne dass das oben genannte Gesetz mit Vorgaben zur räumlichen und personellen Ausstattung Anwendung findet. So entfällt in einer „AltenPfleger 5.0“-Einrichtung zum Beispiel die in bayerischen Pflegeheimen geforderte Fachkraftquote von 50 %¹⁰.

Zwar müssen entsprechend den Verträgen mit Pflege- und Krankenkassen auch Pflegefachkräfte im ambulanten Pflegedienst und in der Tagespflege (also auch bei „AltenPfleger 5.0“) vorgehalten werden, aber deutlich weniger als in der stationären Pflege. Durch den verstärkten Einsatz von speziell geschulten Betreuungs- und Pflegehelfern begegnen „AltenPfleger 5.0“-Einrichtungen einem zunehmenden Engpass von Pflegefachkräften wirkungsvoll, indem Betreuungs- und Pflegehelfer einen Großteil der pflegerischen Aufgaben übernehmen können, für die bislang Fachkräfte zuständig, aber überqualifiziert waren (z.B. Grundpflegetätigkeiten, Betreuungstätigkeiten). Nach Schätzungen des Bundesverbandes privater Anbieter sozialer Dienste e.V. (bpa) im Jahr 2013 fehlten bereits 50.000 Pflegefachkräfte in Deutschland mit steigender Tendenz¹¹.

¹⁰ Die 50 % Fachkraftquote gemäß § 15 Abs. 1 Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPflegeWoqg) vom 27. Juli 2011 gilt nur für stationäre Einrichtungen

¹¹ [http://www.bpa.de/News-detail.12.0.html?&no_cache=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=1510&cHash=](http://www.bpa.de/News-detail.12.0.html?&no_cache=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=1510&cHash=4cafe7b9f8531712656c0792a22d963a)

Hier ergibt sich auch ein positiver Nebeneffekt: Da bei „AltenPfleger 5.0“ überwiegend Hilfskräfte für die Grundpflege zuständig sind, wird die Tätigkeit einer Pflegefachkraft durch organisatorische und planerische Aufgaben deutlich aufgewertet, so dass dieses Berufsbild bei „AltenPfleger 5.0“ an Attraktivität und Image gewinnt. Erste Personalumfragen in „AltenPfleger 5.0“-Einrichtungen durch die Emittentin haben gezeigt, dass eine im Vergleich mit der vollstationären Heimpflege höhere Zufriedenheit bei Pflegefachkräften im neuen System besteht, vermutlich durch die Zunahme an organisatorischen und planerischen Aufgaben. Darüber hinaus stellten Pflegefachkräfte in den Personalbefragungen die stärkere Nähe zu pflegebedürftigen Menschen und ihren Angehörigen im neuen System als wohltuend heraus. Diese Nähe kommt vor allem durch mehr Zeit zustande, die Pflegekräfte im neuen System für pflegebedürftige Menschen und ihre Angehörigen aufgrund der Entlastung durch Hilfspersonal zur Verfügung haben. So entstehen bei „AltenPfleger 5.0“ vermutlich deutlich weniger Personalengpässe von Pflegefachkräften.

Neben den Kostenvorteilen aufgrund der entfallenden Fachkraftquote und dem daraus resultierenden Einsatz von Betreuungs- und Pflegehelfern ergeben sich nach Auffassung der Emittentin auch Erlösvorteile, da die im Pflegeheim im Pflegesatz beinhalteten behandlungspflegerischen Tätigkeiten bei „AltenPfleger 5.0“ im Bereich der ambulanten Pflege von den Krankenkassen übernommen werden.

Das SeniVita-Konzept wird vom Bayerischen Sozialministerium unterstützt und von der Arbeitsgemeinschaft der Pflegekassen mitgetragen. Seit Januar 2014 wird „AltenPfleger 5.0“ von der UMIT – Private Universität für Gesundheitswissenschaften, medizinische Informatik und Technik GmbH in Hall (Tirol) wissenschaftlich begleitet.

Die SeniVita Social Estate AG ist nach eigener Einschätzung im Markt der Dienstleistung „Wohnen plus Pflege“ Innovationsführer in Bayern.

Aufgrund der Komplexität dieses Versorgungskonzepts ist nach Einschätzung der Emittentin eine mögliche Nachahmung durch Wettbewerber nicht kurzfristig zu erreichen.

Im Markt der Dienstleistung „Wohnen plus Pflege“ gibt es bislang kaum Akteure, die Pflegeeinrichtungen der 5. Generation betreiben. SeniVita genießt hier nach Einschätzung der Emittentin eine Vorreiterrolle, vor allem im süddeutschen Raum. Somit stehen „AltenPfleger 5.0“-Einrichtungen im Wettbewerb mit Pflegeheimen der 3. und 4. Generation (rund 3000 Pflegeheime in Bayern und Baden-Württemberg mit rund 213.000 Plätzen, die vollstationäre Pflege anbieten). Träger sind v.a. Wohlfahrtsverbände wie DRK, Diakonie, Caritas, Arbeiterwohlfahrt, Paritätischer Wohlfahrtsverband sowie überregional auftretende, börsennotierte und nicht börsennotierte private Träger. Herauszustellen sind dabei die Curanum AG, die Pro Seniore Unternehmensgruppe, die Kursana Residenzen GmbH der Dussmann-Gruppe, die CASA REHA Holding GmbH, die Alloheim Senioren Residenzen GmbH, die Vitanas GmbH & Co. KGaA, die Marseille-Kliniken AG und die Silver Care Holding GmbH. Durch die regionale und einwohnerzahlbezogene Fokussierung der SeniVita Sozial gGmbH bei der Auswahl der

Lage der Immobilien auf den süddeutschen Raum und ländlichen Regionen können auch die PUR VITAL Altenhilfe GmbH, die Pichlmayr Holding GmbH und die Rummelsberger Dienste für Menschen im Alter gGmbH als Wettbewerber mit aufgeführt werden.

Eine besondere Stärke sieht die Emittentin in der Projektentwicklung. Alle SeniVita Neubauprojekte in den Segmenten Altenhilfe und Behindertenhilfe wurden intern entwickelt, angefangen von der Standortanalyse über die Grundstückssuche bis zur Planungsphase.

Die langjährige Zusammenarbeit der SeniVita-Gruppe und von Herrn Dr. Wiesent beim Wohnungsvertrieb mit regionalen Sparkassen und Raiffeisenbanken in Franken stellt nach Auffassung der Emittentin einen weiteren Wettbewerbsvorteil dar. So wurden durch Objektgesellschaften, die von den Gesellschaftern der SeniVita OHG (Herrn Dr. Wiesent, Herrn Kummert und Herrn Vetterl) gehalten werden, in Zusammenarbeit mit der SeniVita Sozial gGmbH und in Kooperation mit Raiffeisenbanken und Sparkassen erfolgreich Pflegeimmobilien in den Seniorenhäusern in Baiersdorf, Hirschaid-Sassanfahrt, Waischenfeld und Pegnitz veräußert.

Insgesamt konnten hierbei 224 Wohnungen verkauft werden. Dabei wurden Erlöse in Höhe von insgesamt ca. EUR 22,8 Mio. und ein (Buch-)Gewinn von ca. EUR 9,4 Mio. erzielt.

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 Hirschaid-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 Mio	1,5 Mio

Auch der Zugang zu Grundstücken wird durch die Kooperation mit den Immobilienabteilungen der Sparkassen und Banken erleichtert.

Nach Auffassung der Emittentin besteht ein Wettbewerbsvorteil in der Ausgestaltung eines marktfähigen Franchisesystems, das in Kooperation mit der Weissman & Cie. GmbH & Co. KG International Management Consultants entwickelt wurde. Franchisenehmer erhalten das für den erfolgreichen Betrieb einer „AltenPfleger 5.0“-Einrichtung erforderliche Know-how inklusive eines auf das Konzept abgestimmten Qualitätsmanagementsystems. Der Franchisenehmer erhält darüber hinaus das Recht, die Wortbildmarke „SeniVita AltenPfleger 5.0“ zu verwenden, die die Emittentin anmelden und eintragen lassen möchte. Die wesentlichen Erlösquellen des Franchisenehmers setzen sich aus Tagespfle-

geleistungen, ambulanter Pflege und der Vermietung der Wohnungen zusammen. Nach Ansicht der Emittentin ist die SeniVita Social Estate AG mit diesem Franchisekonzept, das ambulanten Pflegediensten eine Verlängerung ihrer Wertschöpfungskette und eine nachhaltige wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht, Firstmover. Die praktische Erprobung des Franchisesystems erfolgt bereits seit September 2014 in den „AltenPflege 5.0“-Einrichtungen der SeniVita Oberbayern GmbH in Maisach-Gernlinden und Emmering durch den Fachbereich Qualitätsmanagement der SeniVita Sozial gGmbH. Die Grundlagen der Franchise-Leistungen in den Bereichen Abrechnung, Pflegeorganisation und Marketing wurden seit dem Jahr 2008 erarbeitet und fortlaufend weiterentwickelt.

Nach Einschätzung der Emittentin verfügt die Züblin-Gruppe über ausreichend Kapazitäten für den Bau einer Vielzahl von Pflegeeinrichtungen für eine rasche Skalierung des „AltenPflege 5.0“-Konzeptes.

Eine weitere Wettbewerbsstärke sieht die Emittentin in der Möglichkeit, ca. 20 % des Wohnungsbestandes im Eigenbesitz zu behalten. Der Eigenbesitz ermöglicht Mieteinnahmen, die zu einer langfristigen Stabilisierung des Unternehmens führen.

6. Wesentliche Verträge der Emittentin

Nachstehend sind die wesentlichen Verträge außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit genannt, welche die Emittentin in den letzten drei Jahren abgeschlossen hat, bzw. die Verträge, die heute noch bestehen:

a) Kaufvertrag zwischen der SeniVita Sozial gGmbH und SeniVita Management GmbH über die Wort-/Bildmarke „AltenPflege 5.0“

Die SeniVita Sozial gGmbH hat am 12. Dezember 2014 an die SeniVita Management GmbH (die später auf die Emittentin verschmolzen wurde) das ihr gehörende Systemrecht „AltenPflege 5.0“ veräußert. Das Systemrecht besteht aus der eingetragenen Wort-/Bildmarke „AltenPflege 5.0“, so wie dem Know-how, wie es in dem von der SeniVita Sozial gGmbH erstelltem System-Handbuch im Einzelnen beschrieben ist, mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten, einschließlich des bei der SeniVita Sozial gGmbH aktivierten „Konzepts AltenPflege 5.0“. Das Know-how im Handbuch umfasst unter anderem auch Darstellungen, Pläne und Berechnungsgrundlagen einschließlich Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen und Plan-Bilanzen für die drei in der Planung befindlichen Objekte in Bad Wiessee, Maisach und Ebelsbach. Die Übertragung des mitverkauften Know-hows wird durch Schulungen und weitere Betreuungsleistungen durch die SeniVita Sozial gGmbH gegenüber der SeniVita Management erbracht. Der Kaufpreis für die zuvor genannten Kaufgegenstände betrug insgesamt EUR 4,9 Mio. Nicht Gegenstand der Know-how-Übertragung war der Betrieb der Einrichtungen als solches sowie die Erbringung von Rechtsberatungsleistungen in diesem Zusammenhang. Ferner wurde ver-

einbart, dass die Übertragung von Rechten an dem Kaufgegenstand durch die SeniVita Management GmbH auf Dritte nur mit Zustimmung der SeniVita Sozial gGmbH zulässig sein soll.

Neben der Veräußerung der zuvor genannten Kaufgegenstände wurde ein Nutzungsvorbehalt zu Gunsten der SeniVita Sozial gGmbH an dem vertragsgegenständlichen System „AltenPflege 5.0“ und seiner Bestandteile vereinbart. Hiernach ist es der SeniVita Sozial gGmbH erlaubt, dieses vertragsgegenständliche System unentgeltlich und ohne zeitliche Begrenzung zu eigenen Zwecken zu benutzen oder von Dritten unentgeltlich oder entgeltlich nutzen zu lassen. Sie hat ferner das Recht, ihre Rechte aus diesem Nutzungsvorbehalt auch an Dritte zu übertragen. Der Nutzungsvorbehalt erfasst gemäß dem Willen der Parteien lediglich die Verwendung im Rahmen und zum Zwecke der Pflege und Betreuung von Menschen und ist räumlich auf das Gebiet des Regierungsbezirks Oberfranken sowie der Landkreise Haßfurt und Erlangen-Höchstadt beschränkt.

Darüber hinaus hat sich die SeniVita Sozial gGmbH vertraglich gegenüber der SeniVita Management GmbH verpflichtet, für die Dauer von vier Jahren weder ein eigenes in Bezug auf den Vertragsgegenstand gleiches oder gleichartiges System am Markt zu platzieren noch sich an einem derartigen System zu beteiligen. Für jeden einzelnen Verstoß ist die SeniVita Sozial gGmbH verpflichtet, an die SeniVita Management GmbH ohne Schadensnachweis eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 100.000,00 zu zahlen. Bei mehreren Verstößen innerhalb eines Monats ist die Vertragsstrafe auf insgesamt EUR 100.000,00 für den betreffenden Monat begrenzt. Wird der Verstoß über den laufenden Monat hinaus fortgesetzt, führt dies zur erneuten Verwirkung der Vertragsstrafe.

b) Aufnahme der SeniVita Management GmbH in die übernehmende SeniVita Bau GmbH durch Verschmelzung

Durch Verschmelzungsbeschluss vom 2. Februar 2015 wurde die ehemalige SeniVita Management GmbH auf die ehemalige SeniVita Bau GmbH zur Aufnahme verschmolzen.

c) Service-Rahmenvertrag zwischen der SeniVita Social Estate AG und der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH

Die SeniVita Social Estate AG und die SeniVita Sozial gGmbH haben am 2. April 2015 einen unbefristeten Service-Rahmenvertrag geschlossen. Die SeniVita Sozial gGmbH hat sich dabei als sog. „Leistende“ gegenüber der SeniVita Social Estate AG verpflichtet, im Vertrag näher bestimmte Dienst- und Beratungsleistungen zu erbringen, z.B. in den Bereichen Personal, Finanzen, Pflege, Aufbau eines Franchise-Systems, Controlling, Buchhaltung und Finanzierung, etc. Die im Vertrag vereinbarten Dienstleistungen sind nicht abschließend und können von den Parteien ergänzt werden. Die Vergütung der SeniVita Sozial gGmbH erfolgt grundsätzlich nach aufgewendetem Zeitaufwand auf Basis des vertraglich festgelegten Stundensatzes zuzüglich ggf. anfallender Umsatzsteuer. Auslagen und Aufwendungen werden ebenfalls vergütet. Der Vertrag wurde unbefristet geschlossen und kann von

jeder Partei mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende gekündigt werden. Von der SeniVita Sozial gGmbH kann der Vertrag jedoch frühestens zum 31. Dezember 2016 gekündigt werden. Die SeniVita Social Estate AG kann einzelne, im Vertrag vereinbarte Leistungsbestandteile mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende separat kündigen.

d) Kaufvertrag über ein Grundstück in Maisach

Die Emittentin hat mit dem Schulverband Maisach am 5. Februar 2015 einen Kaufvertrag über ein in Maisach belegenes Grundstück mit einer Größe von insgesamt ca. 5.273 m² zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 1.581.900,00 (Quadratmeterpreis von EUR 300,00), sowie weitere Teilkaufpreisbeträge in Höhe von EUR 70.000,00 (Ablösebetrag für eine bereits bestehende Stellplatzanlage) und EUR 80.000,00 (Kostenbeteiligung für die Neugestaltung des angrenzenden Schulhofs); insgesamt damit – vorbehaltlich einer höheren oder geringeren Quadratmeterzahl - EUR 1.731.900,00 abgeschlossen.

Die Emittentin ist mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichtet eine Seniorenwohnanlage für alte (ab 60 Jahre) oder pflegebedürftige Menschen mit Kapazität für voraussichtlich 52, mindestens aber 42, „Betreute Wohnungen“ und integrierter Tagespflege, sowie voraussichtlich 70, mindestens aber 60, Tagespflegegäste zu errichten.

Die Emittentin hat an dem Grundstück zu Gunsten der Gemeinde Maisach eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, die eine Nutzungsbeschränkung vorsieht. Hiernach soll, ohne ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde Maisach, das Grundstück und die darauf zu errichtenden Gebäude nicht anders genutzt werden als zum Wohnen für alte (ab 60 Jahre) oder pflegebedürftige Personen und / oder zum Betrieb von Einrichtungen zur Pflege.

Die Emittentin ist verpflichtet, mit dem Bau der Wohnanlage innerhalb eines Jahres ab bestandskräftiger Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen. Sie hat den Bau innerhalb von drei Jahren ab bestandskräftiger Erteilung der Baugenehmigung zu errichten. Der Schulverband Maisach hat ein Wiederkaufsrecht für den Fall, dass die Emittentin nicht fristgerecht eine genehmigungsfähige Planung erstellt. Ein Wiederkaufsrecht besteht ebenso für den nicht fristgerechten Baubeginn, sowie die nicht fristgerechte Bezugsfertigkeit des Baus. Auch im Falle der Weiterveräußerung vor Bezugsfertigkeit des Baus oder der Bestellung eines Erbbaurechts besteht ein Wiederkaufsrecht.

Die Emittentin hat ihrerseits ein Rücktrittsrecht vom schuldrechtlichen Teil des Vertrages, wenn bis zum 30. Juni 2015 keine bestandskräftige Baugenehmigung vorliegt, oder der genehmigte Bau die Emittentin in wirtschaftlicher Hinsicht wesentlich schlechter stellt als es ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechendes Vorhaben würde. Der Schulverband Maisach hat ein Rücktritts-

recht vom schuldrechtlichen Teil des Vertrages, wenn die Baugenehmigung nicht bis zum 31. Dezember 2015 bestandskräftig erteilt wurde.

e) Darlehensvertrag zwischen der SeniVita Sozial gGmbH und der Emittentin

Die SeniVita Sozial gGmbH hat am 9. Februar 2015 mit der Emittentin einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag in Höhe von EUR 5.000.000,00 geschlossen. Die Emittentin ist berechtigt den vereinbarten Darlehensbetrag innerhalb eines Jahres nach Abschluss des Vertrages in mehreren Teilbeträgen abzurufen. Der erste Teilbetrag in Höhe von EUR 1.800.000,00 wurde Anfang Februar an die Emittentin überwiesen. Der Darlehensbetrag ist mit 6 % verzinst. Die Zinsen werden Tag genau berechnet und sind jährlich bis zum 15. Januar des Folgejahres auf das Konto der SeniVita Sozial gGmbH zu überweisen. Der Vertrag ist unbefristet und kann von den Parteien mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Ab März 2015 sind Sondertilgungen zugelassen. Sicherheiten wurden keine vereinbart.

f) Grundlagenvertrag über die Errichtung von Seniorenpflegeheimen

Die Emittentin hat am 1. / 4. März 2013 mit der Eberhard Pöhner Unternehmen für Hoch- und Tiefbau GmbH, einer Tochtergesellschaft der Aktionärin Ed. Züblin AG, einen Grundlagenvertrag über die Errichtung von Seniorenpflegeheimen geschlossen. Dieser Vertrag regelt verschiedene Eckpunkte für die vertragliche Zusammenarbeit dieser beiden Gesellschaften und diente als Grundlage für einzelbauvorhabenbezogen abzuschließende Generalunternehmerverträge. Es ist nicht ausgeschlossen, dass dieser Vertrag auch für künftige Projekte genutzt werden soll.

g) Lizenz- und Gestattungsvereinbarung zwischen der SeniVita OHG, der Emittentin und der SeniVita Sozial gGmbH

Die SeniVita OHG und die Emittentin haben am 13. März 2015 eine Lizenz- und Gestattungsvereinbarung geschlossen. Darin räumt die SeniVita OHG der Emittentin ein unentgeltliches Nutzungsrecht an ihrer beim Deutschen Patent- und Markenamt eingetragenen Wort- / Bildmarke „SeniVita“ und Wortmarke „SeniVita“ ein. Das Nutzungsrecht ist dahingehend eingeschränkt, dass es nur zum Zwecke der Bewirtschaftung des Systems „AltenPflege 5.0“ ausgeübt werden darf. Die Vereinbarung ist für beide Seiten nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündbar.

7. Investitionen

Die wichtigste Investition der Emittentin des Geschäftsjahres 2013 betraf die Anschaffung von Büromöbeln mit TEUR 4. Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Investitionen in das Anlagevermögen getätigt.

Seit dem Datum des letzten Jahresabschlusses hat die Emittentin keine wichtigen Investitionen getätigt, die das Anlagevermögen betreffen. Es wurden die folgenden Maßnahmen getätigt, die ausschließlich das Umlaufvermögen der Emittentin betreffen:

Erwerb des Grundstücks in Maisach, mit Kaufvertrag vom 5. Februar 2015 und einer Größe von ca. 5.273 m², zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR 1.731.900,00. Dieser Grundstückserwerb wurde zu 100 % über ein Gesellschafterdarlehen von der SeniVita Sozial gGmbH finanziert (vgl. hierzu auch detaillierte Ausführungen unter Ziffer VIII. Nr. 6 e)).

Die wichtigsten künftigen Investitionen der Emittentin, die in der Planung und damit künftig beabsichtigt sind, betreffen ausschließlich das Umlaufvermögen und erfassen die Objekte Piding (EUR 4,0 Mio), Bad Wiessee (EUR 10,8 Mio.) und Ebelsbach (EUR 4,2 Mio.). Die Finanzierung des Investitionsbetrages von ca. EUR 27,2 Mio soll zu 100 % über die Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erfolgen. Sofern eine Platzierung der Wandelschuldverschreibungen nicht - oder nicht in vollem Umfang - gelingen sollte, wird die Emittentin alternative Finanzierungsoptionen prüfen oder ggf. etwaige Wachstumsinvestition nicht tätigen. Ggf. werden Baumaßnahmen aber auch im Rahmen von Einzelfinanzierungen mit Banken ermöglicht.

8. Rechtsstreitigkeiten / Verfahren vor Verwaltungsbehörden

Die SeniVita-Gruppe ist im Zusammenhang mit ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Zeit zu Zeit von Ansprüchen und Klagen betroffen. Die SeniVita OHG befindet sich in einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit der SenVital GmbH. Inhaltlich geht es um eine Wortbildmarke. Nachdem das Oberlandesgericht München in weiten Teilen zu Ungunsten der SeniVita OHG entschieden hat, ist der Rechtsstreit nunmehr vor dem Bundesgerichtshof (Nichtzulassungsbeschwerde) anhängig. Sofern der Bundesgerichtshof die Entscheidung des Oberlandesgerichts München nicht aufhebt oder sich die Parteien anderweitig einigen, wird die streitgegenständliche Marke gelöscht werden.

Die Emittentin kann ihre derzeitige Tätigkeit – bis zu einer etwaigen Bewilligung von Löschungsanträgen – nach wie vor unter ihrem Namen ausführen. Bei neugegründeten SeniVita-Unternehmen ist allerdings denkbar, dass die SenVital GmbH (Beklagte und Widerklägerin) ältere Rechte gegenüber diesen Unternehmen geltend macht. Für weitere Einzelheiten des Rechtsstreits wird auf II.1.I) verwiesen.

Abgesehen von dem vorgenannten Fall waren die Gesellschaften der SeniVita-Gruppe während der letzten zwölf Monate nicht Partei von staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich solcher Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch eingeleitet werden könn-

ten), die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft ausgewirkt haben bzw. noch auswirken könnten.

9. Mitarbeiter

Zum Datum des Prospekts hat die Emittentin neben den Vorstandsmitgliedern zwei fest angestellte Mitarbeiter.

In den Geschäftsjahren 2013 und 2014 war es jeweils ein Mitarbeiter im Durchschnitt.

10. Forschung und Entwicklung, Patente, Lizenzen und Marken

Die Gesellschaft besitzt neben der Wort-/Bildmarke „AltenPflege 5.0“ weder Patente, Lizenzen noch weitere eingetragene Marken und hat auch keine Forschung und Entwicklung in dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum betrieben.

Die Bezeichnung SeniVita Social Estate AG wurde nicht beim deutschen Patent- und Markenamt zur Eintragung in das Register angemeldet.

Die von der SeniVita Social Estate AG erworbene Wort-/Bildmarke „AltenPflege 5.0“ wurde hingegen mit ihrem entsprechenden Logo als Wort-/Bildmarke zur Anmeldung beim deutschen Patent- und Markenamt zur Eintragung in das Register angemeldet. Es gibt keine wichtigen neuen Produkte und/oder Dienstleistungen, die eingeführt wurden oder werden sollen.

Den Namensbestandteil „SeniVita“ darf die Emittentin aufgrund einer Vereinbarung mit der SeniVita OHG nutzen, allerdings nur so lange, wie die Emittentin das Konzept „AltenPflege 5.0“ betreibt.

Es gibt keine weiteren Abhängigkeiten von Patenten, Lizenzen und Marken.

11. Regulatorische Rahmenbedingungen

a) Vorschriften für den Immobilienbereich

aa) An- und Verkauf von Immobilien

Für den Ankauf von Grundstücken gilt das Kaufvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches nach Maßgabe der jeweils zwischen den Parteien des Vertrages getroffenen Vereinbarungen. Der Kaufvertrag bedarf gemäß § 311b BGB der notariellen Beurkundung.

Der Verkauf einzelner Wohnungen bedarf der Aufteilung in Wohn-, bzw. Teileigentum. Mit Vollzug der Aufteilung gilt für die so entstehende Eigentümergemeinschaft das Wohnungseigentumsgesetz mit der Maßgabe der getroffenen Regelungen in der zu beschließenden Gemeinschaftsordnung und der Teilungserklärung.

Für den Verkauf einzelner Wohnungen gilt wiederum das Kaufvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches nach Maßgabe der jeweils zwischen den Parteien eines Kaufvertrages getroffenen Vereinbarungen. Auch der Verkauf von einzelnen Wohnungen bedarf der notariellen Beurkundung.

bb) Planung

Der Vertrag mit einem zu beauftragenden Architekten richtet sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über das Werkvertragsrecht.

Die Vergütung der im Zusammenhang mit der Errichtung bzw. Modernisierung der Wohnimmobilien beauftragten Architekten und Ingenieure richtet sich nach den zwingenden Vergütungsvorgaben der HOAI, aktuell in der Fassung vom 10. Juli 2013. Nach der HOAI sind die seitens des Architekten bzw. Ingenieurs zu erbringenden Leistungen in Leistungsbilder, etwa Gebäude, Ingenieurbauwerke etc. aufgeteilt, die sich gemäß § 3 Abs. 2 HOAI wiederum in einzelne Leistungsphasen untergliedern. Das nach der HOAI geschuldete Honorar bemisst sich grundsätzlich nach den anrechenbaren Kosten, die vorrangig durch eine Kostenberechnung, lediglich soweit diese nicht vorliegt, über eine Kostenschätzung ermittelt werden. Für die Vergütungshöhe maßgeblich sind ferner die Honorarzone, die die Schwierigkeit der Planungsanforderungen berücksichtigt, sowie der Honorarsatz, der vom Mindestsatz bis zum Höchstsatz nach der Honorartabelle reicht. Aufgrund des Mindestpreischarakters der HOAI darf der Mindestsatz nach der Honorartabelle grundsätzlich nicht unterschritten werden.

cc) Bau

Für die Errichtung und Modernisierung von Gebäuden ist regelmäßig die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich. Die Genehmigungsfähigkeit und der Inhalt der Baugenehmigung richten sich grundsätzlich nach dem örtlichen Bauplanungsrecht, dem BauGB sowie nach den jeweils für den Ort des Bauvorhabens geltenden Vorschriften der jeweiligen Bauordnung nebst Nebengesetzen.

Die jeweils einzuhaltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Beschränkungen und Auflagen werden in der von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde mit Erteilung der Baugenehmigung für das konkrete Bauvorhaben konkretisiert und festgelegt.

Das Vertragsverhältnis mit den jeweils beauftragten Bauunternehmen richtet sich grundsätzlich nach dem Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches.

In den Bauverträgen zur Errichtung bzw. Modernisierung der Wohnimmobilien wird regelmäßig die Anwendung der VOB/B vereinbart. Die VOB/B ist ein vorformuliertes Klauselwerk, das die Regelungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts der §§ 631 ff. BGB ergänzt und teilweise modifiziert. Die VOB/B trifft insbesondere Sonderregelungen für Mängelansprüche (§§ 4 Abs. 7, 13 VOB/B), für Leistungsverzögerungen (§ 5 Abs. 4 VOB/B), für Schadenersatzansprüche bei Behinderungen (§ 6 Abs. 6 VOB/B) und für die Abnahme (§ 12 VOB/B). Ferner wird in der VOB/B die Fälligkeit von Vergütungsansprüchen (§ 14 und § 16 Abs. 3 VOB/B) sowie die Verjährung von Mängelansprüchen modifiziert (§ 13 Abs. 4 VOB/B und § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B).

Die bauausführenden Unternehmen haben die Bestimmungen des Arbeitnehmerentendegesetzes über den jeweils geltenden Mindestlohn einzuhalten. Ein Auftraggeber kann nach § 14 Arbeitnehmerentendegesetz wie ein Bürge dafür haften, dass die beauftragten Unternehmen tatsächlich die geltenden gesetzlichen Bestimmungen über den Mindestlohn einhalten.

dd) Vermietung und Verpachtung

Für die Anmietung bzw. Pacht gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Pacht- bzw. Mietrechts mit der Maßgabe der in dem jeweiligen Vertrag getroffenen Vereinbarungen. Bei der Vermietung zu Wohnzwecken sind zahlreiche gesetzliche Regelungen zu Gunsten des jeweiligen Mieters bindendes Recht.

Bei Mietverhältnissen über Wohnraum sind für die Nebenkosten, die bei der Vermietung anfallen, die Betriebskostenverordnung und die Heizkostenverordnung anzuwenden.

ee) Bundesdatenschutzgesetz

Die Verwendung von Kundendaten unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Werden persönliche Daten ohne Einwilligung der betroffenen Person verwendet oder gespeichert, kann dies zu Schadenersatzansprüchen der betroffenen Person führen und eine Ordnungswidrigkeit oder sogar eine Straftat darstellen.

b) Vorschriften im Zusammenhang mit dem Modell „AltenPfleger 5.0“ in Deutschland

Bei dem Modell „AltenPfleger 5.0“ handelt es sich um eine innovative Wohnform i. S. d. § 45f Elftes Buch Sozialgesetzbuch - SGB XI -.

Diese neue Wohnform kombiniert drei Elemente:

- Seniorengerechtes Wohnen

- Tagesbetreuung / Tagespflege
- Häusliche Pflege

Die drei Elemente unterliegen gesonderten regulatorischen Rahmenbedingungen:

aa) Seniorengerechtes Wohnen

Grundsätzlich ist die Überlassung von Wohnraum nicht vom Anwendungsbereich des Gesetzes zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen erfasst; insofern gilt lediglich das Wohnraummietrecht. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn der Vertrag neben der Überlassung von Wohnraum ausschließlich die Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen wie die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste zum Gegenstand hat. Allerdings ist das Gesetz entsprechend anzuwenden, wenn die vom Unternehmer geschuldeten Leistungen Gegenstand verschiedener Verträge sind und erstens der Bestand des Vertrags über die Überlassung von Wohnraum von dem Bestand des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen abhängig ist, zweitens der Verbraucher an dem Vertrag über die Überlassung von Wohnraum nach den vertraglichen Vereinbarungen nicht unabhängig von dem Vertrag über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen festhalten kann oder drittens der Unternehmer den Abschluss des Vertrages über die Überlassung von Wohnraum von dem Abschluss des Vertrags über die Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen tatsächlich abhängig macht. Dies gilt auch dann, wenn die Leistungen von verschiedenen Unternehmern geschuldet werden, es sei denn, diese sind nicht rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden.

bb) Tagesbetreuung / Tagespflege

Soweit eine Tagesbetreuung der seniorengerecht wohnenden Personen gegenüber den Sozialversicherungs- und Sozialhilfeträgern als Tagespflege erbracht und abgerechnet werden soll, sind die hierfür maßgebenden Vorschriften zu beachten:

(1) Gesetzliche Pflegeversicherung

Die Tagespflege als Leistung der gesetzlichen Pflegeversicherung ist geregelt in § 41 Elftes Buch Sozialgesetzbuch - SGB XI -. Es handelt sich um eine teilstationäre Pflegeleistung, bei der Tagespflegeeinrichtung handelt es sich um eine teilstationäre Pflegeeinrichtung. Wenn eine Kostenübernahme durch die gesetzliche Pflegeversicherung erfolgen soll, bedarf es der Zulassung der Einrichtung durch einen Versorgungsvertrag mit den Kostenträgern.

(2) Sozialhilfeträger

Die Unterbringung in Einrichtungen der Tagespflege gehört zu den Hilfen zur Pflege (§ 61 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch - SGB XII -), die von den Sozialhilfeträger erbracht werden. Eine teilstationäre Einrichtung bedarf, soweit die Kosten vom Sozialhilfeträger übernommen werden sollen, grundsätzlich der Zulassung durch den Sozialhilfeträger im Vereinbarungswege.

(3) Pflegeaufsicht

(a) Bayern

Die Einrichtungen der Tages- und Nachtpflege unterliegen nicht dem Bayerischen Gesetz zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung (Bay. Pflege- und Wohnqualitätsgesetz - Bay. PflWoqG) sowie der Bayerischen Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (Bay. AVPflWoqG) vom 27. Juli 2011, durch die seit dem 1. September 2011 die Heimmitwirkungsverordnung, die Heimsicherungsverordnung, die Heimmindestbauverordnung sowie die Heimpersonalverordnung im Freistaat Bayern ersetzt worden sind.

(b) Baden-Württemberg

Die Einrichtungen der Tages- und Nachtpflege unterliegen nicht dem baden-württembergischen Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz - WPTG) vom 20. Mai 2014.

cc) Häusliche Pflege

(1) Gesetzliche Pflegeversicherung

Der dritte Baustein, die häusliche Pflege, kann als Pflegesachleistung der Pflegeversicherung i. S. d. § 36 SGB XI in Anspruch genommen werden. Wenn eine Kostenübernahme durch die gesetzliche Pflegeversicherung erfolgen soll, bedarf es der Zulassung der ambulanten Pflegeeinrichtung durch einen Versorgungsvertrag.

(2) Gesetzliche Krankenversicherung

Bei fehlender Pflegebedürftigkeit kann eine häusliche Krankenpflege nach § 37 SGB V erbracht werden. Nicht Pflegebedürftige können als Selbstzahler die Leistungen beanspruchen - dies ist möglich, aber nicht unbedingt gängig.

(3) Sozialhilfe

Die von den Sozialhilfeträgern zu gewährende Hilfe im Fall der Notwendigkeit häuslicher Pflege ist in § 63 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch - SGB XII - geregelt, der vorrangig den Einsatz familiärer oder nachbarschaftlich organisierter Pflege vorsieht. Nachrangig können die Sozialhilfeträger auch den Einsatz von berufsmäßig tätigen Pflegekräften finanzieren (§ 65 Abs. 1 Satz 2 SGB XII). Dessen ungeachtet sind die Einrichtungen der „AltenPfleger 5.0“ auch für Sozialhilfeempfänger geeignet, so dass bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Sozialhilfeträger die Kosten übernehmen.

c) Vorschriften im Zusammenhang mit dem Modell „AltenPfleger 5.0“ in Deutschland

Die Emittentin prüft aktuell noch, ob sich ihr Geschäftsmodell in Österreich mit den dort vorherrschenden Gesetzen und Verordnungen realisieren lässt. Konkrete Projektierungen sind hier bislang noch nicht geplant.

IX. AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten sind den an anderer Stelle im Prospekt abgedruckten geprüften Jahresabschlüssen der SeniVita Bau GmbH zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2014 entnommen oder daraus abgeleitet und im Einklang mit den Grundsätzen des Handelsgesetzbuches („HGB“) erstellt.

Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.

Wie bereits unter Ziffer VII. Nr. 3 dargestellt, wurde die SeniVita Management GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2015 auf die SeniVita Bau GmbH verschmolzen die wiederum ihrerseits vorher keine eigene operative Tätigkeit in 2014 hatte, jedoch die Marke „AltenPflege 5.0“ und das Know-how des „AltenPflege 5.0“-Konzepts Ende 2014 erwarb. Deshalb wurden Pro-Forma-Finanzinformationen erstellt, die fiktiv die Situation darstellen, als ob die Emittentin in ihrer rechtlichen und wirtschaftlichen Struktur unter Einschluss der im vorangehenden Satz beschriebenen Transaktion bereits im Geschäftsjahr 2014 bestanden hätte. Die Pro-Forma-Finanzinformationen wurden von RSW gemäß dem IDW-Prüfungsstandard PH 9.960.1 geprüft und mit einer in diesem Prospekt abgedruckten Bescheinigung versehen.

Die Pro-Forma Finanzinformationen sind ebenfalls an anderer Stelle in diesem Prospekt abgedruckt und wurden nach den Grundsätzen des HGB aufgestellt. Die nachstehenden Unternehmens- und Finanzdaten sind im Zusammenhang mit den Abschlüssen aus denen sie stammen zu lesen. Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.

Sofern nachfolgend Finanzdaten als „ungeprüft“ angegeben werden, bedeutet dies, dass sie keiner Prüfung oder prüferischen Durchsicht im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Europäischen Kommission unterzogen wurden.

Ausgewählte Posten der Gewinn und Verlustrechnung (in EUR)	1. Januar - 31. Dezember 2013	1. Januar - 31. Dezember 2014
Umsatzerlöse	10.172.408	14.666.835
Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	1.190.021	-2.147.958
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.712.662	11.072.828
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.102.227	1.183.683
Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	2.102.491	1.183.512
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0	0
Ausgewählte Posten der Bilanz (in EUR)	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	0	617.344
Bauvorbereitungskosten	263.206	542.728
Unfertige Bauten auf fremdem Grund	2.427.481	0
Geleistete Anzahlungen	5.445.759	74.616
Erhaltene Anzahlungen	-8.136.445	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.516.896	826.384
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	183.358	728.400

Gezeichnetes Kapital	100.000	100.000
Verbindlichkeiten	6.567.098	2.038.969
Bilanzsumme	6.725.331	2.196.809
Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung in TEUR¹²	1. Januar - 31. Dezember 2013	1. Januar - 31. Dezember 2014
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.733	2.076
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	7	0
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-3.740	-1.531
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	0	545
Ausgewählte Posten der Gewinn und Verlustrechnung (in EUR)	Pro-Forma 1. Januar - 31. Dezember 2014	
Umsatzerlöse	14.675.755 ¹³	
Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	-2.147.958	
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.072.829	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.156.194	
Abgeführte Gewinne aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags	1.183.512	
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-27.489	

¹² Ungeprüfte Zahlen aus dem Rechnungswesen der Emittentin.

¹³ Ungeprüfte Zahl aus dem Rechnungswesen der Emittentin, aufaddiert aus den geprüften Zahlen der Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung, und zwar aus Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken, Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie weiteren Umsatzerlösen.

Ausgewählte Posten der Bilanz (in EUR)	Pro-Forma zum 31. Dezember 2014
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.875.117
Bauvorbereitungskosten	542.728
Geleistete Anzahlungen	74.616
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	779.317
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	729.355
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	459.340
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.439.376
Bilanzsumme	7.097.097

Erläuterung zum Kapitalfluss der Emittentin:

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in 2014 beträgt TEUR 2.076. Hierin hat sich insbesondere der starke Abbau der Forderungen und Verbindlichkeiten niedergeschlagen. Im Geschäftsjahr 2014 waren weder Investitionen noch Abgänge im Anlagevermögen zu verzeichnen, so dass der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit TEUR 0 betrug. Im Vorjahr wurden Büromöbel zu Anschaffungskosten von TEUR 4 erworben, denen der Abgang eines Fahrzeugs zum Buchwert von TEUR 11 gegenüber stand, woraus ein Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 7 resultierte. Der negative Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit in 2014 resultiert zum einen aus Darlehenstilgungen mit TEUR 1.500 und zum anderen aus einer vorvertraglichen Gewinnausschüttung von TEUR 31. Die Darlehenstilgung betrifft ein im Vorjahr von der Ed. Züblin AG aufgenommenes Darlehen, das nach Abnahme des Bauprojekts Emmering planmäßig zurückbezahlt wurde. Der negative Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.209 niedriger. Ursächlich hierfür waren vor allem die im Geschäftsjahr 2013 getilgten Darlehen in Höhe von TEUR 5.240. Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds betrug für 2014 TEUR + 545 während im Vorjahr keine Veränderung zu verzeichnen war, da der Anfangsbestand der Finanzmittel dem Endstand entsprach.

Zu erheblichen Veränderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses der Emittentin nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum ist es dadurch ge-

kommen, dass bei der Emittentin eine Sachkapitalerhöhung zur Einbringung der Kaufpreisforderung aus dem Erwerb des Systems „AltenPflege 5.0“ gegen die SeniVita Management GmbH auf EUR 5 Mio. durchgeführt wurde (wodurch die vorgenannte Kaufpreisforderung erloschen ist) und die SeniVita Management GmbH, die vorher das System „AltenPflege 5.0“ erworben hatte, auf die Emittentin verschmolzen wurde sowie eine weitere Kapitalerhöhung um EUR 5 Mio. gegen Bareinlage in gleicher Höhe erfolgt ist.

Außer den beschriebenen Veränderungen sind in der Finanzlage und Handelsposition der Emittentin keine weiteren Veränderungen eingetreten.

X. KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG; GESCHÄFTSKAPITAL

1. Kapitalisierung und Verschuldung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Kapitalisierung und Verschuldung der SeniVita Social Estate AG zum 31. Januar 2015 wieder. Die Angaben wurden nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB ermittelt. Sie sind dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen und ungeprüft.

	31. Januar 2015 HGB (<u>ungeprüft</u>) TEUR
kurzfristige Schulden (Restlaufzeit bis zu ein Jahr)	5.978
davon besichert	0
davon garantiert	0
davon nicht garantiert/nicht besichert	0
langfristige Schulden ohne kurzfristigen Teil der langfristigen Schulden	0
davon besichert	0
davon garantiert	0
davon nicht besichert/nicht garantiert	5.978
Eigenkapital	
gezeichnetes Kapital	125
gesetzliche Rücklagen	0
andere Rücklagen	2
Summe	6.105

2. Liquidität und Nettofinanzverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Liquidität und die Nettofinanzverbindlichkeiten der SeniVita Social Estate AG zum 31. Januar 2015. Die Angaben wurden nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB ermittelt. Sie sind dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen und ungeprüft:

31. Januar
2015
HGB
(ungeprüft)
TEUR

A. Zahlungsmittel	454
B. Zahlungsmitteläquivalente	0
C. Wertpapiere	0
D. Liquidität (A)+(B)+(C)	454
E. Kurzfristige Finanzforderungen	0
F. Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0
G. Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten	0
H. Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0
I. Kurzfristige Finanzschulden (F)+(G)+(H)	0
J. Kurzfristige Nettofinanzverschuldung (I)-(E)-(D)	-454
K. Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0
L. Anleihen	0
M. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	0
N. Langfristige Finanzverschuldung (K)+(L)+(M)	0
O. Nettofinanzverschuldung (J)+(N)	-454

3. Indirekte Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten

Die SeniVita Social Estate AG hatte zum 31. Januar 2015, außer einer Bankbürgschaft aus dem Jahr 2014 zugunsten der Firma helsa Immobilien GmbH & Co. KG aus dem Bauprojekt Gefrees in Höhe von EUR 300.000,00, weder indirekte Verbindlichkeiten noch Eventualverbindlichkeiten.

Die zuvor genannte Bankbürgschaft ist durch Barhinterlegung gedeckt.

4. Erklärung zum Geschäftskapital

Die Emittentin ist der Auffassung, dass sie aus Sicht zum Datum des Prospekts in der Lage sein wird, ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen in den nächsten zwölf Monaten nachzukommen.

XI. ERLÄUTERUNG DER PRO-FORMA-FINANZINFORMATIONEN

1. Einleitender Abschnitt

Gegenstand der SeniVita Bau GmbH ist die Projektierung, Planung, Finanzierung, der Bau und Vertrieb von Immobilien, insbesondere Sozialimmobilien einschließlich deren Vermietung und Verpachtung, das Facility Management und die Hausverwaltung, die Forschung und Entwicklung in den Gebieten der Pflege und Bildung sowie die Erbringung von Dienstleistungen auf dem Gebiet der Arbeitssicherheit und der Betriebsmedizin.

Mit Wirkung zum Ablauf des 1. Januar 2015 wurde mit notarieller Urkunde vom 2. Februar 2015, Urk.R.Nr. 234T/2015 des Notars Dr. Thalhammer die SeniVita Management auf die SeniVita Bau GmbH verschmolzen.

Anlässlich der Verschmelzung der oben genannten Gesellschaft übernahm die SeniVita Bau GmbH auch das Management und das Marketing von Sozialeinrichtungen.

Die Aufstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen erfolgt zum Zwecke der Veröffentlichung in diesem Prospekt.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen dienen ausschließlich zu Anschauungszwecken. Sie stellen eine hypothetische Situation dar, die im Wesentlichen unterstellt, dass sich in den in die Pro-Forma-Finanzinformationen einbezogenen Unternehmen im neu geschaffenen Verbund die gleichen Geschäftsvorfälle ereignet hätten, die sich ohne den Verbund tatsächlich ereignet haben. Folglich spiegeln die Pro-Forma-Finanzinformationen nicht die tatsächliche Ertragslage der SeniVita Bau GmbH wider. Es ist nicht beabsichtigt, dass die Pro-Forma-Finanzinformation die Ertragslage zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren. Die Pro-Forma-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit den Einzelabschlüssen der verschmolzenen Gesellschaften aussagekräftig.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen werden so dargestellt, als ob die durch die Verschmelzung geschaffene Gesellschaft schon ab dem 1. Januar 2014 bestanden hätte.

Zur Prüfung der Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2014 und Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 wurden folgende Unterlagen einbezogen:

- ungeprüfte Bilanz zum 31. Dezember 2014 und Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 der SeniVita Management GmbH, Bayreuth, die einer prüferischen Durchsicht unterzogen wurde.

- Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth (HGB).

Die in den Pro-Forma-Finanzinformationen angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die die SeniVita Bau GmbH im letzten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 angewendet hat, so dass keine Anpassungen erforderlich waren.

2. Pro-Forma-Annahmen und Darstellung der Pro-Forma-Anpassungen

Zweck der vorliegenden Pro-Forma-Finanzinformation ist es, darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die Verschmelzung auf die Vermögens- und Ertragslage der SeniVita Bau GmbH gehabt hätte, wenn sie bereits vor dem oben genannten Berichtszeitraum stattgefunden hätte.

In dem Verschmelzungsvertrag hat die übertragende GmbH (SeniVita Management GmbH) ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Verbindlichkeiten unter Ausschluss der Liquidation auf die übernehmende GmbH (SeniVita Bau GmbH) übertragen. Das Stammkapital der übernehmenden Gesellschaft betrug vor der Verschmelzung EUR 100.000,00.

Angesichts des Umstands, dass alleiniger Gesellschafter sowohl der übertragenden GmbH, als auch der übernehmenden GmbH jeweils die SeniVita Sozial gGmbH ist, erfolgte keine Kapitalerhöhung.

3. Erläuterungen der Pro-Forma-Vermögenslagen

Nachstehend ist die Pro-Forma-Bilanz der SeniVita Bau GmbH nach HGB wiedergeben.

Hierbei werden die Einflüsse auf Bilanzpositionen erläutert, die sich ergeben hätten, wenn die Verschmelzung bereits zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 bestanden hätte.

Es handelt sich um eine hypothetische Betrachtung und stellt daher nicht die tatsächliche Vermögenslage der SeniVita Bau GmbH dar.

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	SeniVita Bau GmbH EUR	SeniVita Management GmbH EUR	Summen- spalte EUR	Pro-Forma- Anpassungen EUR	Pro-Forma- Bilanz EUR
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.353,00	4.872.764,00	4.875.117,00		4.875.117,00
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.613,00	26.080,00	39.693,00		39.693,00
B. Umlaufvermögen					

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Bauvorbereitungskosten	542.727,88	0,00	542.727,88		542.727,88
2. Geleistete Anzahlungen	74.616,12	0,00	74.616,12		74.616,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.051,90	0,00	44.051,90		44.051,90
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	0,00		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	778.828,17	2.488,76	781.316,93	-2.000,00	779.316,93
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	0,00		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.503,96	0,00	3.503,96		3.503,96
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	0,00		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	728.399,63	955,22	729.354,85		729.354,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten	8.715,00	0,00	8.715,00		8.715,00
	2.196.808,66	4.902.287,98	7.099.096,64	-2.000,00	7.097.096,64

Passiva	SeniVita	SeniVita	Summen- spalte	Pro-Forma- Anpassungen	Pro-Forma- Bilanz
	Bau GmbH	Management GmbH			
	EUR	EUR	EUR		EUR
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	25.000,00	125.000,00		125.000,00
II. Kapitalrücklage	0,00	2.488,76	2.488,76		2.488,76
III. Jahresergebnis	0,00	-27.488,76	-27.488,76		-27.488,76
B. Rückstellungen					
1. Steuerrückstellungen	14.986,54	0,00	14.986,54		14.986,54
2. Sonstige Rückstellungen	42.853,58	70,00	42.923,58		42.923,58
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	459.340,38	0,00	459.340,38		459.340,38
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	459.340,38	0,00	459.340,38		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.539.157,74	4.902.217,98	6.441.375,72	-2.000,00	6.439.375,72
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.539.157,74	4.902.217,98	6.441.375,72		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	40.470,42	0,00	40.470,42		40.470,42
- davon aus Steuern	25.848,55	0,00	25.848,55		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	40.470,42	0,00	40.470,42		
	2.196.808,66	4.902.287,98	7.099.096,64	-2.000,00	7.097.096,64

Die SeniVita Management GmbH hat am 12. Dezember 2014 die Systemrechte „AltenPfleger 5.0“ zum Kaufpreis von EUR 4.900.000,00 von der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH erworben.

Durch die fiktive Vorverlegung der Verschmelzung waren die Forderungen gegen das verbundene Unternehmen SeniVita Management GmbH im Rahmen der Schuldenkonsolidierung gemäß § 303 HGB in der Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2014 anzupassen.

4. Erläuterungen der Pro-Forma-Ertragslage

Im Folgenden werden die Einflüsse erläutert, die sich ergeben hätten, wenn die Verschmelzung bereits zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 bestanden hätte.

Es handelt sich um eine hypothetische Betrachtung und stellt daher nicht die tatsächliche Ertragslage der SeniVita Bau GmbH dar.

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	SeniVita Bau GmbH	SeniVita Management GmbH	Summen- spalte	Pro-Forma- Anpassungen	Pro-Forma- GuV
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus Verkauf von Grundstücken	14.478.588,15	0,00	14.478.588,15		14.478.588,15
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	188.247,11	0,00	188.247,11		188.247,11
2. Weitere andere Umsatzerlöse	0,00	8.920,00	8.920,00		8.920,00
3. Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	-2.147.958,47	0,00	-2.147.958,47		-2.147.958,47
4. Sonstige betriebliche Erträge	16.181,52	0,00	16.181,52		16.181,52
5. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.072.828,71	0,00	11.072.828,71		11.072.828,71
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	59.311,71	0,00	59.311,71		59.311,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	15.624,90	0,00	15.624,90		15.624,90
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanla- gen	9.034,00	33.756,00	42.790,00		42.790,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	437.329,59	2.625,00	439.954,59		439.954,59
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	402.671,18	0,00	402.671,18		402.671,18
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	159.917,60	27,76	159.945,36		159.945,36
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.183.682,98	-27.488,76	1.156.194,22		1.156.194,22
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	171,04	0,00	171,04		171,04
13. Abgeführte Gewinne aufgrund eines Gewinnabfüh- rungsvertrag	1.183.511,94	0,00	1.183.511,94		1.183.511,94
14. Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)	0,00	-27.488,76	-27.488,76		-27.488,76

Die anteilige Abschreibung für die am 12. Dezember 2014 durch die SeniVita Management GmbH erworbenen Systemrechte „AltenPfleger 5.0“ schlägt sich im Ergebnis mit einem Betrag von EUR 27.236,00 nieder. Die Jahresabschreibung beträgt EUR 326.666,67.

Die SeniVita Bau GmbH hatte mit ihrer Gesellschafterin, der SeniVita OHG einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen der am 28. November 2014 aufgehoben wurde. Die Aufhebung erfolgte mit Ablauf des 31. Dezember 2014, so dass der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2014 von der SeniVita Bau GmbH an die SeniVita OHG abgeführt wurde.

XII. DIVIDENDENPOLITIK, ERGEBNIS UND DIVIDENDE JE AKTIE

Die Anteile der Aktionäre am auszuschüttenden Gewinn der Gesellschaft bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital, solange die Hauptversammlung nichts anderes beschließt. Die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr auf die Aktien der Gesellschaft obliegt der ordentlichen Hauptversammlung, die im darauf folgenden Geschäftsjahr stattfinden soll und die auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat entscheidet. Vorzugsrechte bestehen bei der Gesellschaft nicht. Die Dividende wird sofort fällig, sofern nicht durch die Hauptversammlung im Einzelfall im Gewinnverwendungsbeschluss oder generell durch Satzungsänderungen etwas Abweichendes beschlossen wird. Der Anspruch auf Zahlung der Dividende verjährt nach drei Jahren, wobei die Verjährungsfrist erst mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem der Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde. Verjährte Dividenden verbleiben bei der Gesellschaft.

Die Ausschüttung einer Dividende für ein Geschäftsjahr kann nur auf Grundlage eines im handelsrechtlichen Einzelabschluss der Gesellschaft ausgewiesenen Bilanzgewinns erfolgen. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinns ist das Ergebnis des Geschäftsjahres (der Jahresüberschuss bzw. Jahresfehlbetrag) um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden. Stellen Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest, so können sie einen Betrag von bis zu 50 % des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen i.S.v. § 266 Abs. 3 A Nr. III.4 Handelsgesetzbuch („HGB“) einstellen; sie sind darüber hinaus ermächtigt, bis zu weitere 50 % des verbleibenden Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einzustellen, soweit die anderen Gewinnrücklagen die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen und soweit sie nach der Einstellung die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen würden. Bei der Berechnung des in andere Gewinnrücklagen einzustellenden Teils des Jahresüberschusses sind Beträge, die in die gesetzliche Rücklage einzustellen sind, und ein Verlustvortrag vorab vom Jahresüberschuss abzuziehen. Dividendenbeschränkungen oder besondere Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber gibt es nicht.

In der Vergangenheit hat die SeniVita Social Estate AG keine Dividenden ausgeschüttet.

Die Gesellschaft strebt zukünftig eine Dividendenpolitik an, die sowohl die Interessen der Aktionäre als auch die allgemeine Lage der Gesellschaft berücksichtigt. Zukünftige Dividendenzahlungen erfolgen in Abhängigkeit von der Ertragslage der Gesellschaft, ihrer finanziellen Lage, dem Liquiditätsbedarf, der allgemeinen Geschäftslage der Märkte, in denen die SeniVita Social Estate AG aktiv ist, sowie dem steuerlichen und regulatorischen Umfeld. Die beiden Großaktionäre SeniVita Sozial gGmbH und Ed. Züblin AG haben sich darauf verständigt, dass eine Ausschüttung von 30 % der Jahresüberschüsse angestrebt wird.

XIII. ORGANE DER SENIVITA SOCIAL ESTATE AG

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie ggf. in Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt.

1. Überblick

Der Vorstand führt die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft, der Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat, soweit diese erlassen wurden, sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung und eines etwaigen Geschäftsverteilungsplanes. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Der Vorstand hat zu gewährleisten, dass innerhalb der Gesellschaft ein angemessenes Risikomanagement und ein internes Überwachungssystem eingerichtet und betrieben wird, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Der Vorstand ist gegenüber dem Aufsichtsrat berichtspflichtig. Insbesondere ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Rentabilität der Gesellschaft, den Gang der Geschäfte sowie die Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität von erheblicher Bedeutung sein können, zu berichten. Der Vorstand hat dabei auch Abweichungen des Geschäftsverlaufes von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen darzulegen. Außerdem ist dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates aus sonstigen wichtigen Anlässen zu berichten. Der Aufsichtsrat kann zudem jederzeit einen Bericht über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. In einer Geschäftsordnung für den Vorstand kann bestimmt werden, dass für bestimmte Geschäfte der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf. Der Aufsichtsrat ist befugt, den Kreis der zustimmungsbedürftigen Geschäfte zu erweitern oder einzuschränken.

Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Die gleichzeitige Mitgliedschaft in Vorstand und Aufsichtsrat ist grundsätzlich nicht zulässig. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens zu überwachen. Nach dem deutschen Aktiengesetz ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt.

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Dabei ist von den Mitgliedern dieser Organe ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger, zu beachten. Der Vorstand muss insbesondere die Rechte der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen.

Nach deutschem Recht ist es den einzelnen Aktionären (wie jeder anderen Person) untersagt, ihren Einfluss auf die Gesellschaft dazu zu benutzen, ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates zu einer für die Gesellschaft schädlichen Handlung zu bestimmen. Aktionäre mit einem beherrschenden

den Einfluss dürfen ihren Einfluss nicht dazu nutzen, die Gesellschaft zu veranlassen, gegen ihre Interessen zu verstoßen, es sei denn, die daraus entstehenden Nachteile werden ausgeglichen. Wer vorsätzlich unter Verwendung seines Einflusses auf die Gesellschaft ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten dazu veranlasst, zum Schaden der Gesellschaft oder ihrer Aktionäre zu handeln, ist der Gesellschaft und den Aktionären zum Ersatz des ihnen daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Daneben haften die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates gesamtschuldnerisch, wenn sie unter Verletzung ihrer Pflichten gehandelt haben.

Verstoßen die Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates gegen ihre Pflichten, so haften die betreffenden Mitglieder gesamtschuldnerisch gegenüber der Gesellschaft auf Schadensersatz. Es ist beabsichtigt, für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates eine Directors & Officers Versicherung (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung) abzuschließen. Ersatzansprüche der Gesellschaft können auch durch Aktionäre in eigenem Namen geltend gemacht werden, nachdem diese Aktionäre, deren Anteile im Zeitpunkt der Antragstellung zusammen 1 % des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 100.000,00 erreichen, erfolgreich ein Klagezulassungsverfahren betrieben haben. Die Gesellschaft kann erst drei Jahre nach dem Entstehen des Anspruchs und nur dann auf Ersatzansprüche verzichten oder sich darüber vergleichen, wenn die Aktionäre dies in der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen und wenn nicht eine Minderheit von Aktionären, deren Anteile zusammen 10 % des Grundkapitals erreichen oder übersteigen, Widerspruch zur Niederschrift erhebt.

2. Vorstand

a) Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung

Gemäß der Satzung der Gesellschaft kann der Vorstand der SeniVita Social Estate AG aus einer oder mehreren Personen bestehen. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder und etwaiger Ersatzmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat kann je ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstandes und eines zum stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstandes ernennen. Gegenwärtig besteht der Vorstand der Gesellschaft aus zwei Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht.

Der Vorstand soll sich nach Kräften bemühen, alle seine Beschlüsse einstimmig zu fassen. Sollte keine Einstimmigkeit erreicht werden, ist hierüber der Aufsichtsrat zu informieren damit dieser Gelegenheit hat, ggf. die entsprechende Maßnahme unter einen Zustimmungsvorbehalt zu stellen. Ein Vorstandsbeschluss wird mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz, Satzung oder der Geschäftsordnung andere Mehrheiten zwingend vorgeschrieben sind. Im Fall von Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorstandsvorsitzenden den Ausschlag. Der Vorstand kann nur einstimmig beschließen, sofern er nur aus zwei Mitgliedern besteht.

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, vertritt dieses die Gesellschaft allein. Ist der Vorstand aus mehreren Mitgliedern zusammengesetzt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, kann der Aufsichtsrat eine hiervon abweichende Regelung bestimmen. Insbesondere kann er bestimmen, dass einzelne oder mehrere Vorstandsmitglieder einzelvertretungsberechtigt sind und/oder berechtigt sind, im Namen der Gesellschaft und als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen (Mehrfachvertretung), § 181 2. Alt. BGB.

b) Gegenwärtige Mitglieder

Dem Vorstand und damit der Geschäftsführung der Gesellschaft gehören gegenwärtig an:

Dr. phil. Horst Wiesent (geboren 16. September 1965)

Dr. Horst Wiesent studierte Verwaltungswissenschaften an der Bundesbeamtenfachhochschule in Mannheim und schloss das Studium zum Diplom-Verwaltungswirt (FH) ab (Bologna Stufe 1). Anschließend war er bei der Bundesanstalt für Arbeit, beim Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab und bei der Stadt Pegnitz als Beamter beschäftigt. Er leitete zuletzt in seiner Beamtenzeit ein Stadtkrankenhaus als Vorstandsvorsitzender.

1999 machte er sich selbständig und gründete zusammen mit Herrn Anton Kummert und Herrn Manfred Vetterl die Unternehmensgruppe SeniVita.

2007 erhielt er von der Comenius Universität in Bratislava den akademischen Grad „doctor filozofie“ (Abkürzung PhDr.). (Bologna Stufe 2 – vergleichbar Master).

2010 promovierte er an der UMIT Private Universität für Gesundheitswissenschaften, Medizinische Informatik und Technik in Hall, Fakultät Pflegewissenschaften, zum Doktor der Philosophie (Bologna Stufe 3).

Herr Dr. Wiesent ist seit dem 6. Februar 2015 Vorstand bei der Emittentin. Seine Anstellung endet ohne Kündigung spätestens mit dem Ende des Quartals, in dem der Geschäftsführer das

67. Lebensjahr vollendet oder seine Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit durch Rentenbescheid festgestellt ist. Während der Laufzeit ist der Vertrag nicht ordentlich kündbar. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Vorstand wird sein Wissen und seine Kenntnisse sowie seine Arbeitskraft im zeitlichen Umfang von 60 % der Emittentin widmen. Die übrigen 40 % seiner Arbeitskraft widmet der Vorstand der SeniVita Sozial gGmbH, der SeniVita OHG sowie Tochtergesellschaften dieser beiden Gesellschaften und der ACASA Unternehmensgruppe. Die Übernahme ehrenamtlicher oder außerdienstlicher Tätigkeiten, die die Interessen der Gesellschaft oder die dienstliche Tätigkeit des Vorstandes maßgeblich berühren, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Die folgende Übersicht gibt die von Dr. phil. Horst Wiesent in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der SeniVita Social Estate AG wieder:

Gesellschaft	Funktion	Zeitraum von/bis
SeniVita OHG	Geschäftsführender Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
SeniVita Sozial gGmbH	Geschäftsführer	seit mehr als 5 Jahren
SeniVita Management GmbH	Geschäftsführer	seit mehr als 5 Jahren bis Februar 2015
SeniVita FEV AG	Vorstandsvorsitzender	seit mehr als 5 Jahren
SeniVita Berufsfachschulen gGmbH	Geschäftsführer	seit mehr als 5 Jahren
SeniVita Fachoberschulen gGmbH	Geschäftsführer	seit mehr als 5 Jahren
International School Bayreuth gGmbH	Geschäftsführer	seit 2010
SeniVita Fachschulen gGmbH	Geschäftsführer	seit 2010
SeniVita Ausbildungs- und Beschäftigungsgesellschaft mbH	Geschäftsführer	seit mehr als 5 Jahren
SeniVita Consult GmbH	Geschäftsführer	seit mehr als 5 Jahren
Qualitas GmbH	Geschäftsführer	seit mehr als 5 Jahren
SeniVita Service Plus GmbH	Geschäftsführer	seit mehr als 5 Jahren
SeniVita EDV GmbH	Geschäftsführer	seit mehr als 5 Jahren
SeniVita Wäscherei GmbH	Geschäftsführer	seit mehr als 5 Jahren
SeniVita Facility UG (haftungsbeschränkt) (in Liquidation)	Geschäftsführer	seit 2011
SeniVita Personal GmbH (in Liquidation)	Geschäftsführer	seit mehr als 5 Jahren

SeniVita Abenteuer und Training GmbH	Geschäftsführer	seit mehr als 5 Jahren
Innobuy UG (haftungsbeschränkt)	Geschäftsführer	bis 2011
SHB Senioren-Haus-Bau GmbH & Co. KG	Kommanditist	seit mehr als 5 Jahren
Haus St. Johannes d. Landkreises Schwandorf gGmbH	Geschäftsführer	seit mehr als 5 Jahren
Haus St. Laurentius d. Kliniken Nordoberpfalz gGmbH	Geschäftsführer	seit 2012
WKV Objekt Hirschaid GbR	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
WKV Objekt Gräfenberg GbR	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
WKV Objekt Baiersdorf GbR	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
WKV Objekt Waischenfeld GbR	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
WKV Objekt Pottenstein Pflegeheim GbR	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
WKV Objekt Pegnitz GbR	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
ACASA OHG	Geschäftsführender Gesellschafter	seit 2014 (seit 2011 Geschäftsführer)
ACASA Consult AG	Vorstandsvorsitzender	seit 2011
ACASA Sozialstation St. Barbara gGmbH	Geschäftsführer	seit 2010
ACASA Sozialstation St. Stephanus gGmbH	Geschäftsführer	seit 2010
ACASA Management GmbH	Geschäftsführer	seit 2010
ACASA IbQ GmbH	Geschäftsführer	seit 2010

Eberhard Jach (geboren 13. Februar 1956)

Der Vorstand (CFO/COO), Herr Jach, ist am 1. September 2014 in die SeniVita Unternehmensgruppe eingetreten. Nach seiner erfolgreich abgeschlossenen Banklehre begann er sein Studium zum Bankfachwirt und anschließend zum Dipl. Bankbetriebswirt (ADG).

Nach verschiedenen beruflichen Stationen im Volksbankenbereich wurde er erstmals 1986 in den Vorstand einer westfälischen Genossenschaftsbank berufen.

Danach folgten weitere Vorstandstätigkeiten bei Volksbanken im Rheinland, zuletzt bei der Volksbank Bonn Rhein-Sieg.

Ab 2004 hat er als Geschäftsführer einer Betreibergruppe (Firma procuritas, Bad Honnef) maßgeblich zum Auf- und Ausbau der stationären Altenpflege sowie des Betreuten Wohnens, mit zuletzt 13 Standorten, beigetragen.

Zuletzt (2013-2014) war er als Geschäftsführer der Firma Ostermann, Pott und Cie. mit Sitz in Bonn in der Unternehmensberatung für den Bereich Pflege verantwortlich.

Herr Jach ist seit dem 6. Februar 2015 Vorstand bei der Emittentin. Seine Anstellung endet ohne Kündigung spätestens mit dem Ende des Quartals, in dem der Geschäftsführer das 67. Lebensjahr vollendet oder seine Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit durch Rentenbescheid festgestellt ist. Während der Laufzeit ist der Vertrag nicht ordentlich kündbar. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Vorstand wird sein Wissen und seine Kenntnisse sowie seine Arbeitskraft im zeitlichen Umfang von 40 % der Emittentin widmen. Die übrigen 60 % seiner Arbeitskraft widmet der Vorstand der SeniVita Sozial gmbH, der SeniVita OHG sowie Tochtergesellschaften dieser beiden Gesellschaften und der ACASA Unternehmensgruppe. Die Übernahme ehrenamtlicher oder außerdienstlicher Tätigkeiten, die die Interessen der Gesellschaft oder die dienstliche Tätigkeit des Vorstandes maßgeblich berühren, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Die folgende Übersicht gibt die von Eberhard Jach in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der SeniVita Social Estate wieder:

Gesellschaft	Funktion	Zeitraum von/bis
Procuritas GmbH	Geschäftsführer	2004 – 30. April 2013
Ostermann, Pott und Cie. GmbH & Co KG	Geschäftsführer und Partner	1. Mai 2013 – 30. August 2014
SeniVita Verwaltung AG	Vorstand	seit 1. September 2014

Es wird ab dem 1. Juni 2015 ein weiteres Vorstandmitglied bestellt, welches als COO Bau für die Gesellschaft tätig werden soll. Die Person ist aktuell noch nicht bekannt.

c) Dienstverträge

Die Anstellungsverträge von Herrn Dr. Horst Wiesent und Herrn Eberhard Jach mit der SeniVita Social Estate AG sind für die Dauer ihrer Bestellung zum Vorstand fest abgeschlossen. Im Falle der Wiederbestellung des Vorstandes zum Vorstandsmitglied gilt dieser Dienstvertrag für die verlängerte Amtszeit fort. Ohne Rücksicht auf die sonstige Laufzeit der Verträge bzw. der Vorstandsbestellung endet das Vertragsverhältnis jeweils spätestens mit dem Ende des Quartals, in dem das jeweilige Vorstandsmitglied sein 67. Lebensjahr vollendet hat. Die derzeitigen Dienstverträge von Herrn Dr. Wiesent und Herrn Jach sehen bei Beendigung des jeweiligen Dienstvertrages keine besonderen Vergünstigungen vor. Im Übrigen gibt es keine Dienstleistungsverträge zwischen den Vorstandsmitgliedern und der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften, die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Herr Dr. Wiesent wird der Emittentin 60 % seiner Arbeitskraft zur Verfügung stellen, während er die übrigen 40 % seiner Arbeitskraft seinen Tätigkeiten bei der SeniVita Sozial gGmbH, der SeniVita OHG sowie den Tochtergesellschaften dieser zuvor genannten Gesellschaften und der ACASA Unternehmensgruppe widmet. Herr Jach wird seine Arbeitskraft denselben Gesellschaften zur Verfügung stellen. Für die Emittentin wird er zu 40 % tätig werden.

Den zuvor genannten Vorstandsmitgliedern ist es während der Dauer des Dienstvertrages nicht gestattet, für eigene oder fremde Rechnung, selbstständig oder unselbstständig für ein Unternehmen tätig zu sein, das mit der Emittentin in direktem oder indirektem Wettbewerb steht oder bei dem der Eintritt in eine Wettbewerbssituation konkret zu erwarten ist. Selbiges gilt für eine Beratung oder Förderung eines solchen Unternehmens. Ausgenommen sind Beteiligungen von nicht mehr als 1 % des Aktienkapitals börsennotierter Aktiengesellschaften. Die zuvor genannten Bestimmungen gelten ferner nicht in Bezug auf mit der Emittentin verbundene Unternehmen, einschließlich der SeniVita OHG und mit dieser verbundener Unternehmen sowie der ACASA Unternehmensgruppe. Zudem sind Herr Dr. Wiesent und Herr Jach im Rahmen eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots verpflichtet für die Dauer von zwölf Monaten nach Beendigung dieses Vertrages weder in selbstständiger noch unselbstständiger Stellung oder in sonstiger Weise für ein Unternehmen tätig zu werden, welches mit der Emittentin oder einem mit der Emittentin verbundenen Unternehmen in Wettbewerb steht. Selbiges gilt für die Errichtung, den Erwerb oder die Beteiligung von bzw. an Konkurrenzunternehmen. Die zuvor genannten Bestimmungen gelten nicht in Bezug auf mit der Emittentin verbundene Unternehmen, einschließlich der SeniVita OHG und mit dieser verbundene Unternehmen sowie der ACASA Unternehmensgruppe. Das Wettbewerbsverbot ist räumlich auf diejenigen Regionen begrenzt, in denen die Emittentin zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Vorstandes tätig ist.

Die Emittentin zahlt Herrn Dr. Wiesent und Herrn Jach für die Dauer des Wettbewerbsverbots eine Entschädigung von 50 % der jeweils vertragsgemäßen Bezüge, die dem jeweiligen Vorstandsmitglied

im Durchschnitt der letzten zwölf Monate vor seinem Ausscheiden aus den Diensten der Gesellschaft gewährt wurde.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder setzt sich aus einer festen Vergütung und einem erfolgsabhängigen Bonus in Höhe von maximal 50 % des jeweils festen Grundgehalts zusammen. Die Höhe des jeweiligen Bonus wird nach Maßgabe des wirtschaftlichen Erfolgs der Emittentin und der individuellen, von dem jeweiligen Vorstandsmitglied für die Emittentin erbrachten Leistungen bemessen. Einzelheiten über die Ausgestaltung und die Gewichtung der Bemessungskriterien werden die Emittentin und der Vorstand noch in einer gesonderten Vereinbarung (die „Vereinbarung über die variable Vergütung“) niedergelegt.

Die monatliche Festvergütung für die jeweils zu leistende Arbeitszeit beträgt für Herrn Dr. Horst Wiesent EUR 7.326,00 bzw. für Herrn Eberhard Jach EUR 4.704,00 brutto. Soweit der jeweilige Dienstvertrag unterjährig beginnt oder endet, werden die vorgenannten Zahlungen zeitanteilig geleistet. Das Grundgehalt wird in zwölf gleichen Raten unter Einbehaltung der gesetzlichen Abzüge am Ende eines jeden Kalendermonats gezahlt, letztmalig für den vollen Monat, in dem dieser Dienstvertrag endet. Das jeweilige Grundgehalt erhöht sich immer zum 1.1. eines Jahres entsprechend der letzten Anpassung der Stufe der bayerischen Beamtenbesoldung.

Herr Dr. Wiesent und Herr Jach erhalten jeweils die Beiträge, die aufgrund der Vorschriften des Sozialversicherungsrechts für sie zu zahlen wären (Arbeitgeberanteile), wenn sie der gesetzlichen Sozialversicherungspflicht unterliegen würde, gedeckelt auf die gesetzlich vorgesehenen Arbeitgeberbeiträge. Als Berechnungsbasis gelten die jeweils gültigen maximalen Beitragssätze für Pflichtversicherte in der gesetzlichen Rentenversicherung und der gesetzlichen Krankenversicherung. Etwaige Lohnsteuern auf Sachbezüge trägt der jeweilige Vorstand selbst und wird von der Emittentin nach Maßgabe der lohnsteuerrechtlichen Vorschriften einbehalten und abgeführt.

Ferner zahlt die Emittentin für Herrn Jach und Herrn Dr. Wiesent 10 % des jeweiligen Monatsbruttos pro Jahr in eine Unterstützungskasse ein. Dies stellt eine betriebliche Altersvorsorge für Herrn Dr. Wiesent und Herrn Jach dar. Die Ansprüche hieraus verfallen nicht und können vom jeweiligen Vorstandsmitglied nach seinem Ausscheiden mitgenommen werden.

Im Geschäftsjahr 2014 haben die derzeitigen Mitglieder des Vorstandes keine Vergütungen von der Emittentin erhalten.

Bei der Emittentin bestehen keine Reserven oder Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen oder ähnliche Leistungen. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit ebenfalls nicht.

d) Kredite, Aktienbesitz, sonstige Rechtsbeziehungen und Interessenkonflikte

Den Mitgliedern des Vorstandes wurden keine Kredite gewährt.

Der Aktienbesitz der Vorstandsmitglieder sowie Geschäfte und Rechtsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern und der SeniVita Social Estate AG werden im Abschnitt „Hauptaktionäre und Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit verbundenen Personen“ dargestellt. Über die dort dargestellten potenziellen Interessenkonflikte hinaus gibt es keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Vorstandsmitglieder oder ihren sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der SeniVita Social Estate AG.

Gegen die Mitglieder des Vorstandes wurden in den letzten fünf Jahren keinerlei Sanktionen wegen der Verletzung in- oder ausländischer Bestimmungen des Straf- oder Kapitalmarktrechtes verhängt, insbesondere erfolgten keine Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten gegen die Mitglieder des Vorstands. Die Mitglieder des Vorstandes waren in den letzten fünf Jahren nicht an Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen beteiligt. Gegen die Mitglieder des Vorstandes wurden keinerlei öffentliche Anschuldigungen erhoben und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) verhängt, noch wurden sie jemals durch ein Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer Gesellschaft oder für ihre Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte einer Gesellschaft als untauglich angesehen.

Die Mitglieder des Vorstandes sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

3. Aufsichtsrat

a) Zusammensetzung, Beschlussfassung und Ausschüsse

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Soweit die Hauptversammlung nicht bei der Wahl einen kürzeren Zeitraum beschließt, erfolgt die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder und gegebenenfalls ihrer Ersatzmitglieder gemäß der Satzung der Gesellschaft für die Zeit bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrates für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird. Eine Wiederwahl ist, auch mehrfach, zulässig. Die Hauptversammlung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes gleichzeitig ein Ersatzmitglied wählen, das in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn ein Aufsichtsratsmitglied vorzeitig ausscheidet, ohne dass ein Nachfolger bestellt ist. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle eines ausscheidenden Aufsichtsratsmitgliedes, so erlischt das Amt mit Beendigung der nächsten Hauptversammlung, die nach seinem Amtsantritt stattfindet. Findet in der nächsten Hauptversammlung keine

Ersatzwahl statt, so verlängert sich die Amtszeit bis zum Ende der Amtszeit des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedes. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds. Aufsichtsratsmitglied kann gemäß § 100 AktG nicht sein, wer (i) bereits in zehn Handelsgesellschaften, die gesetzlich einen Aufsichtsrat zu bilden haben, Aufsichtsratsmitglied ist, (ii) gesetzlicher Vertreter eines von der Gesellschaft abhängigen Unternehmens ist, (iii) gesetzlicher Vertreter einer anderen Kapitalgesellschaft ist, deren Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft angehört oder (iv) in den letzten zwei Jahren Vorstandsmitglied derselben börsennotierten Gesellschaft war, es sei denn, seine Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. Nach der Satzung kann jedes Mitglied des Aufsichtsrates und jedes Ersatzmitglied sein Amt mit einer Frist von drei Monaten durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates niederlegen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Niederlegung fristlos erfolgen.

Der Aufsichtsrat wählt in der ersten Sitzung nach seiner Wahl aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Die Amtszeit des Vorsitzenden und des Stellvertreters entspricht ihrer Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrates. Scheidet der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vor Ablauf der Amtszeit aus seinem Amt aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für die restliche Amtszeit des Ausgeschiedenen vorzunehmen.

Gemäß § 110 AktG muss der Aufsichtsrat zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Dem Aufsichtsratsvorsitzenden obliegt die Einberufung der Aufsichtsratssitzungen. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder geladen sind und mindestens drei Mitglieder an der Sitzung teilnehmen. Ein Mitglied nimmt auch an der Beschlussfassung teil, wenn es sich der Stimme enthält. Abwesende Mitglieder können an der Beschlussfassung teilnehmen, indem sie eine schriftliche Stimmabgabe durch ein anderes Mitglied überreichen lassen oder ihre Stimme im Vorfeld der Sitzung, während der Sitzung oder nachträglich innerhalb einer vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates zu bestimmenden angemessenen Frist auch mündlich, fernmündlich, in Textform oder mittels anderer elektronischer Medien abgeben, wobei die vorgenannten Formen auch kombiniert werden können.

Die Beschlüsse des Aufsichtsrates werden in der Regel in Sitzungen gefasst. Die Sitzungen können auch in Form einer Telefon- oder Videokonferenz abgehalten werden und einzelne Aufsichtsratsmitglieder können im Wege der Telefon- und Videoübertragung zugeschaltet werden. In diesen Fällen kann auch die Beschlussfassung im Wege der Telefon- und Videokonferenz erfolgen. Außerhalb von Sitzungen können Beschlussfassungen mündlich, fernmündlich, in Textform (insbesondere schriftlich, per Fax oder per E-Mail), oder mittels anderer elektronischer Medien erfolgen, wobei die vorgenannten Formen auch kombiniert werden können, wenn der Vorsitzende des Aufsichtsrates dies anordnet oder sich alle Aufsichtsratsmitglieder an der Beschlussfassung beteiligen. Ein Recht zum Widerspruch gegen die vom Vorsitzenden angeordnete Form der Beschlussfassung besteht nicht.

Die Beschlüsse des Aufsichtsrates werden, soweit nicht durch Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung andere Mehrheiten zwingend vorgeschrieben sind, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Der Aufsichtsrat der SeniVita Social Estate AG hat keine Ausschüsse gebildet.

b) Gegenwärtige Mitglieder

Die Namen und Haupttätigkeiten der gegenwärtigen Mitglieder des Aufsichtsrates der SeniVita Social Estate AG sind:

Name	Haupttätigkeiten außerhalb der SeniVita Social Estate AG
Dr. Alexander Tesche (Vorsitzender)	Vorstand der Ed. Züblin AG
Anton Kummert (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)	Steuerberater in eigener Kanzlei
Prof. Dr. Arnold Weissman	Gesellschafter aller Unternehmen der Weissman-Gruppe sowie Partner der Progenium Management-Beratung

Lebensläufe

Dr. Alexander Tesche (*15.02.1958):

Dr. Alexander Tesche wurde am 15. Februar 1958 in Krefeld geboren. Nach dem Grundwehrdienst studierte er von 1978 bis 1983 Volkswirtschaftslehre an der Universität zu Köln, an der er anschließend am Seminar für Wirtschaftspolitik promovierte.

1986 begann er seine berufliche Tätigkeit bei der Klöckner Industrie-Anlagen GmbH in Duisburg, bei der er 1991 zum Hauptabteilungsleiter Controlling, Rechnungswesen und EDV ernannt wurde. 1994 wechselte er als Leiter Konzerncontrolling zur STRABAG AG in Köln. Von 1999 bis 2005 war er Geschäftsführer der Bayerischen Hausbau GmbH in München. Seit 2006 ist er Vorstandsmitglied der Ed. Züblin AG in Stuttgart und der N.V. STRABAG Belgium S.A. in Antwerpen. Im Dezember 2009 wurde er in den Aufsichtsrat der Züblin Nederland B.V., Vlaardingen berufen und seit Juni 2011 ist der Geschäftsführer der DYWIDAG Bau GmbH in München.

Herr Dr. Tesche ist Schatzmeister der Ludwig-Erhard-Stiftung, der Vereinigung Europäischer Parlamentarier und Industrieller Council e.V. EPIC sowie im Vorstand der Gesellschaft für Unternehmensgeschichte zuständig für Finanzen. Herr Dr. Tesche wurde im November 2010 in den Vorstand des

RKW Rationalisierungs- und Innovationszentrums der Deutschen Wirtschaft gewählt. Seit dem 6. Februar 2015 ist Herr. Dr. Alexander Tesche Mitglied des Aufsichtsrates der SeniVita Social Estate AG.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Dr. Alexander Tesche in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der SeniVita Social Estate AG wieder:

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
Ed. Züblin Aktiengesellschaft, Stuttgart	Vorstand	seit mehr als 5 Jahren
DYWIDAG Bau GmbH, München	Geschäftsführer	seit 14. Juni 2011
N.V. STRABAG Belgium S.A., Antwerpen, Belgien	Vorstand	seit mehr als 5 Jahren*
Züblin Nederland B.V., Vlaardingen, Niederlande	Aufsichtsrat	seit mehr als 5 Jahren

**Vorsitzender seit 30. August 2007*

Herr Anton Kummert (*13.02.1954):

Herr Kummert hat von 1972 bis 1974 eine Lehre zum Steuerfachangestellten gemacht. Von 1974 bis 1976 belegte er zwei Kurse Telekolleg in Regensburg. Nach der Prüfung zum Steuerbevollmächtigten 1980 absolvierte er 1987 die Prüfung zum Steuerberater. Von 1981 bis 2004 leitete Herr Kummert die Gt Gewerbetreuhand Steuerberatungsgesellschaft GmbH in Weiden. Diese übernahm er 2005 und führt sie seither als geschäftsführender Gesellschafter unter TK-Kummert-Treuhand GmbH in Weiden und Wernberg-Köblitz mit insgesamt 15 Mitarbeitern und einem Gruppenumsatz von ca. EUR 1 Mio. weiter. Darüber hinaus bekleidet er diverse Aufsichtsratsmandate. Seit dem 6. Februar 2015 ist Herr Kummert Mitglied des Aufsichtsrates der Emittentin.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Anton Kummert in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der SeniVita Social Estate AG wieder:

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
TK-Kummert-Treuhand GmbH	geschäftsführender Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
SeniVita OHG	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
SeniVita FEV AG	Aufsichtsratsvorsitzender	seit mehr als 5 Jahren

SHB Senioren-Haus-Bau GmbH & Co KG	Kommanditist	seit mehr als 5 Jahren
ACASA Consult AG	Aufsichtsrat	seit 2010
WKV Objekt Hirschaid GbR	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
WKV Objekt Gräfenberg GbR	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
WKV Objekt Baiersdorf GbR	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
WKV Objekt Waischenfeld GbR	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
WKV Objekt Pottenstein Pflegeheim GbR	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
WKV Objekt Gräfenberg und Waischenfeld GbR	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
WKV Objekt Pegnitz GbR	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren

Prof. Dr. Arnold Weissman (geboren 1955):

Das Aufsichtsratsmitglied Prof. Dr. Arnold Weissman studierte von 1974 bis 1979 Betriebswirtschaft an der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg. Darüber hinaus absolvierte er ein Promotionsstudium mit dem Abschluss Dr. rer. pol. Von 1989 bis heute ist Herr Prof. Dr. Arnold Weissman an der Technischen Hochschule Regensburg tätig. Seit 1987 ist Herr Prof. Dr. Arnold Weissman Gesellschafter aller Unternehmen der Weissman-Gruppe sowie Partner der Progenium Management-Beratung mit insgesamt rund 60 Mitarbeitern und einem Gruppenumsatz von ca. EUR 12 Mio. Darüber hinaus bekleidet er diverse Beirats- und Aufsichtsratsmandate. Seit dem 6. Februar 2015 ist Herr Prof. Dr. Arnold Weissman Mitglied des Aufsichtsrates der SeniVita Social Estate AG.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Prof. Dr. Arnold Weissman in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der SeniVita Social Estate AG wieder:

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
Fressnapf SE	Member of the Board	seit 2012
Vollack GmbH & Co. KG	Beiratsvorsitzender	seit mehr als 5 Jahren
Scheurich GmbH & Co. KG	Mitglied des Beirats	seit 2013
Aichele GmbH & Co. KG	Mitglied des Beirats	seit 2013
Samhammer AG	Mitglied des Aufsichtsrats	seit 2010
Alpirsbacher GmbH & Co. KG	Vorsitzender des Aufsichtsrats	seit mehr als 5 Jahren
Gebhardt GmbH & Co. KG	Mitglied des Beirats	von 2009 bis 2013
Hoffmann GmbH	Mitglied des Beirats	seit 2013
Weissman & Cie. GmbH & Co. KG	Geschäftsführender Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren

Weissman Institut GmbH	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
Progenium Management-Beratung GmbH & Co. KG	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
Puls GmbH & Co. KG	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
Quissenz GmbH	Gesellschafter	seit mehr als 5 Jahren
Weissman Beteiligungsgesellschaft	Geschäftsführender Gesellschafter	seit 2013

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind über die Geschäftsadresse der Gesellschaft zu erreichen. Sie sind jeweils bis zum Ablauf der Hauptversammlung bestellt, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt.

c) Vergütung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 haben die Aufsichtsratsmitglieder keine Vergütungen erhalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten neben der Erstattung ihrer Auslagen eine jährliche Vergütung für jedes volle Geschäftsjahr, in dem sie dem Aufsichtsrat angehören. Über die Höhe der Vergütung entscheidet die Hauptversammlung. Eine etwaig anfallende Umsatzsteuer wird gesondert vergütet. Die Festsetzung gilt, bis die Hauptversammlung etwas anderes beschließt. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die Vergütung für das Geschäftsjahr, in welchem sie ausscheiden, zeitanteilig. Gleiches gilt, wenn ein Geschäftsjahr nicht ein volles Kalenderjahr umfasst.

d) Kredite, Aktienbesitz, sonstige Rechtsbeziehungen und Interessenkonflikte

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden keine Kredite gewährt.

Gegen die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden in den letzten fünf Jahren keinerlei Sanktionen wegen der Verletzung in- oder ausländischer Bestimmungen in Bezug auf betrügerische Straftaten verhängt. Es erfolgten keine Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten gegen die Mitglieder des Aufsichtsrates während zumindest der letzten fünf Jahre. Die Mitglieder des Aufsichtsrates waren in den letzten fünf Jahren nicht an Konkursen, Insolvenzverfahren oder Liquidationen beteiligt. Gegen die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden keinerlei öffentliche Anschuldigungen erhoben und / oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände) verhängt, noch wurden sie jemals vor einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer Gesellschaft oder für ihre Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte einer Gesellschaft als untauglich angesehen.

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Kummert ist Minderheitsgesellschafter der SeniVita OHG, der 100 %igen Muttergesellschaft der SeniVita Sozial gGmbH, die wiederum 50 % der Anteile an der Emittentin hält und zwischen diesen beiden Gesellschaften und der Emittentin gibt es verschiedene vertragliche Beziehungen, woraus potenzielle Interessenkonflikte für Herrn Kummert erwachsen könnten. Die Weissman & Cie GmbH & Co. KG, eine Gesellschaft, die vom Aufsichtsratsmitglied Prof. Dr. Weissman kontrolliert wird, hat mit der Emittentin einen Beratungsvertrag in Bezug auf die Erstellung eines Franchise-Handbuchs und weitere Leistungen im Zusammenhang mit der Etablierung des Franchise-Systems abgeschlossen. Aus diesem Vertrag könnten sich Interessenkonflikte für Herrn Prof. Dr. Weissman ergeben, etwa wenn es zu Streitigkeiten über Inhalt, Umfang und / oder Ordnungsgemäßheit der Erfüllung des Vertrages kommt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft haben im Hinblick auf ihre privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen keine weiteren Interessenkonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der SeniVita Social Estate AG. Insbesondere bestehen keine Dienstleistungsverhältnisse zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Emittentin, die Vergünstigungen bei Beendigung der Dienstleistungsverhältnisse vorsehen.

Es bestehen weder verwandtschaftliche Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrates untereinander noch zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

4. Hauptversammlung

a) Einführung

Die Hauptversammlung ist die Versammlung der Aktionäre. Die Hauptversammlung findet nach Wahl des einberufenden Organs am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechtes bestehen nicht. Bei der Ausübung des Stimmrechtes kann sich der Aktionär vertreten lassen. Die Gesellschaft kann, soweit gesetzlich nicht zwingend etwas anderes vorgeschrieben ist bestimmen, dass Vollmachten mittels elektronischer Medien oder per Telefax erteilt werden können und die Art der Erteilung im Einzelnen regeln. Des Weiteren kann die Gesellschaft einen oder mehrere Mitarbeiter der Gesellschaft als Stimmrechtsvertreter zur Verfügung stellen. Die Einzelheiten für die Erteilung von Stimmrechtsvollmachten werden zusammen mit der Einberufung der Hauptversammlung den Aktionären bekannt gegeben oder den Aktionären auf eine in der Einladung zur Hauptversammlung bekannt gegebenen Weise zugänglich gemacht. Zwingende gesetzliche Bestimmungen bleiben unberührt.

b) Beschlussfassung

Beschlüsse werden, sofern nicht zwingende Vorschriften entgegenstehen, in der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst und, soweit das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Der Versammlungsleiter ist ermächtigt, das Frage- und Rederecht der Aktionäre zeitlich angemessen zu beschränken. Er ist insbesondere berechtigt, zu Beginn der Hauptversammlung oder während ihres Verlaufs den zeitlichen Rahmen des Frage- und Rederechts für den ganzen Hauptversammlungsverlauf, für einzelne Tagesordnungspunkte und/oder für einzelne Frage- und Redebeiträge angemessen festzusetzen. Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen an der Hauptversammlung persönlich teilnehmen. Ist einem Aufsichtsratsmitglied die Anwesenheit am Ort der Hauptsammlung nicht möglich, weil es sich aus wichtigem Grund im Ausland aufhält, so kann es an der Hauptversammlung im Wege der Bild- und Tonübertragung teilnehmen. Die Hauptversammlung kann auszugsweise oder vollständig in Bild und Ton übertragen werden. Die Übertragung kann auch in einer Form erfolgen, zu der die Öffentlichkeit uneingeschränkt Zugang hat. Der Vorstand entscheidet über Form, Umfang und gegebenenfalls über Zugangsbeschränkungen der Übertragung. Die Form der Übertragung ist in der Einberufung bekannt zu geben.

Weder das Aktienrecht noch die Satzung sehen eine Mindestbeteiligung für die Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung vor.

Nach dem Aktienrecht erfordern Beschlüsse von grundlegender Bedeutung neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen mit grundlegender Bedeutung gehören insbesondere:

- Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechtes,
- Kapitalherabsetzungen,
- die Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital,
- Auf- oder Abspaltung sowie die Übertragung des gesamten Vermögens der Gesellschaft,
- der Abschluss von Unternehmensverträgen (z.B. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge),
- der Wechsel der Rechtsform der Gesellschaft und
- die Auflösung der Gesellschaft.

c) Einberufung

Die Hauptversammlung wird im Regelfall einmal jährlich einberufen (ordentliche Hauptversammlung). Daneben können außerordentliche Hauptversammlungen einberufen werden, wenn es im Interesse

der Gesellschaft erforderlich scheint oder notwendig ist. Die Einberufung der Hauptversammlung unter Mitteilung der Tagesordnung erfolgt durch den Vorstand oder, in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen, durch den Aufsichtsrat. Aktionäre, die zusammen mindestens 5 % des Grundkapitals halten, können ebenfalls die Einberufung einer Hauptversammlung vom Vorstand verlangen.

Das Verlangen hat schriftlich zu erfolgen und muss den Zweck und die Gründe der Einberufung enthalten. Die ordentliche Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt.

Die Hauptversammlung ist mindestens 30 Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf sich die Aktionäre vor der Hauptversammlung bei der Gesellschaft anzumelden haben, einzuberufen. Die Anmeldung muss der Gesellschaft unter der in der Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse mindestens sechs Tage vor der Versammlung zugehen. Die Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechtes ist gemäß der Satzung durch einen in Textform erstellten Nachweis des Anteilsbesitzes durch das depotführende Institut nachzuweisen. Dieser Nachweis kann in deutscher oder englischer Sprache erfolgen, hat sich auf den gesetzlich vorgesehenen Tag (Record Date) vor der Hauptversammlung zu beziehen und muss der Gesellschaft mindestens sechs Tage vor der Hauptversammlung zugehen. Fristen, die von der Hauptversammlung zurückzurechnen sind, sind jeweils vom nicht mitzählenden Tage der Versammlung zurückzurechnen; fällt das Ende der Frist auf einen Sonntag, einen am Sitz der Gesellschaft gesetzlich anerkannten Feiertag oder einen Sonnabend, so ändert dies am Fristablauf nichts.

Weder das deutsche Recht noch die Satzung der Gesellschaft beschränken das Recht nicht in Deutschland ansässiger oder ausländischer Inhaber von Aktien, die Aktien zu halten oder die mit ihnen verbundenen Stimmrechte auszuüben.

Die Leitung der Hauptversammlung obliegt dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, im Falle seiner Verhinderung oder, wenn der Aufsichtsratsvorsitzende sein Amt aus sonstigen Gründen nicht wahrnimmt, seinem Stellvertreter. Sind beide verhindert oder nehmen das Amt aus sonstigen Gründen nicht wahr, kann der Aufsichtsrat durch einen vor oder während der Hauptversammlung gefassten Beschluss einen Vorsitzenden bestimmen. Macht der Aufsichtsrat oder der Aufsichtsratsvorsitzende hiervon keinen Gebrauch, wird der Vorsitzende aus der Mitte der Aktionäre durch die Hauptversammlung unter Leitung des ältesten anwesenden Aktionärs gewählt.

Das Aktienrecht erfordert grundsätzlich die Zustimmung der betroffenen Aktionäre bei nachteiliger Änderung der Rechte der Inhaber der Aktien. Allerdings gibt es hiervon im Einzelfall Ausnahmen. Insbesondere die Änderung des bisherigen Verhältnisses mehrerer Gattungen von Aktien zum Nachteil einer Gattung ist gem. § 179 Abs. 3 AktG durch Beschluss der Hauptversammlung, der zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der benachteiligten Aktionäre bedarf, möglich. Über die Zustimmung

haben die benachteiligten Aktionäre einen Sonderbeschluss zu fassen. Für diesen Sonderbeschluss ist eine Kapitalmehrheit von drei Vierteln des vertretenen Grundkapitals erforderlich. Im Übrigen können die mit einer Aktie verbundenen Rechte nur mit Zustimmung des betroffenen Aktionärs zu dessen Nachteil geändert werden.

In der Satzung der Gesellschaft gibt es keine Bedingungen, die im Hinblick auf die Maßnahmen zur Änderung der Rechte der Inhaber von Aktien strenger ausfallen als die gesetzlichen Vorschriften.

5. Corporate Governance

Die Pflicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist auf die Emittentin nicht anwendbar, die Emittentin folgt daher den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nicht.

XIV. HAUPTAKTIONÄRE, GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT VERBUNDENEN PERSONEN

1. Aktionärsstruktur

Folgende Aktionäre sind zum Datum dieses Prospekts am Kapital der Gesellschaft beteiligt:

Name	Anzahl Aktien	in %
SeniVita Sozial gGmbH	5.000.000	50,00
Ed. Züblin AG	4.600.000	46,00
grosso holding Gesellschaft mbH	400.000	4,00
Summe	10.000.000	100,00

Jede Aktie gewährt ein Stimmrecht, unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der SeniVita Social Estate AG nicht.

Zwischen der SeniVita Sozial gGmbH und der Ed. Züblin AG wurde am 2. April 2015 eine Aktionärsvereinbarung geschlossen, in der unter anderem die Besetzung der Unternehmensorgane geregelt wurde. Die SeniVita Sozial gGmbH wird hiernach den Vorstandsvorsitzenden sowie den Finanzvorstand des dreiköpfigen Vorstands stellen, während die Ed. Züblin AG das für den Bereich Bau zuständige Vorstandsmitglied zum 1. Juni 2015 stellen wird. Der Vorstand soll gemäß der Aktionärsvereinbarung lediglich unter Beteiligung des von der Ed. Züblin AG bestimmten Vorstandsmitglieds vertretungsbefugt sein. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft wird ebenfalls aus drei Personen bestehen: die Ed. Züblin AG und die SeniVita Sozial gGmbH werden je ein Mitglied stellen, während das dritte Aufsichtsratsmitglied von den beiden Aktionären einvernehmlich bestellt werden soll. Zudem sieht die Aktionärsvereinbarung bestimmte Zustimmungspflichten der von der SeniVita Sozial gGmbH und der Ed. Züblin AG benannten Aufsichtsratsmitglieder für bestimmte Maßnahmen vor, wie bspw. die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern etc. Der Aufsichtsratsvorsitz wird für die erste Amtszeit von dem von der Ed. Züblin AG bestimmten Mitglied wahrgenommen. Nach Ende dieser Amtszeit wechselt dieses Recht auf die SeniVita Sozial gGmbH. Das Benennungsrecht wechselt sodann entsprechend bei jeder weiteren Amtszeit. Sowohl die SeniVita Sozial gGmbH als auch die Ed. Züblin AG dürfen ihre Aktien ohne vorherige schriftliche Zustimmung des jeweiligen anderen Aktionärs bis zum 31. Dezember 2018 nicht veräußern (sog. „Lock-up“). Gleiches gilt für eine anderweitige Verfügung, insbesondere Verpfändung oder Bestellung ähnlicher Sicherungsrechte. An den Aktien der Emittentin dürfen ferner keine Treuhandschaften, Unterbeteiligungen oder ähnliche Rechtsverhältnisse durch die zuvor genannten Gesellschaften begründet werden. Daneben haben diese Aktionäre

ein gegenseitiges Andienungsrecht / Vorerwerbsrecht für Veräußerungsabsichten außerhalb der Börse vereinbart.

Neben dieser Aktionärsvereinbarung wurde zwischen der SeniVita Social Estate AG und dem dritten Aktionär, der grosso holding Gesellschaft mbH am 2. April 2015 eine gesonderte „Lock-up-Vereinbarung“ getroffen. Hiernach hat sich die grosso holding Gesellschaft mbH ebenfalls verpflichtet, sämtliche von ihr an der Emittentin gehaltenen Aktien nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der anderen Aktionäre bis zum 31. Dezember 2018 zu veräußern. Nach der Vereinbarung soll Gleiches für eine anderweitige Verfügung gelten, insbesondere Verpfändung oder Bestellung ähnlicher Sicherungsrechte. Ferner dürfen an den Aktien der Gesellschaft keine Treuhandschaften, Unterbeteiligungen oder ähnliche Rechtsverhältnisse begründet werden.

Diese Vereinbarungen können ohne Zustimmung Dritter jederzeit geändert werden.

2. Rechtsbeziehungen

Nachfolgend ist der Umfang der Geschäfte mit verbundenen Personen, die in dem Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum Datum des Prospekts abgeschlossen wurden und die als einzelnes Geschäft oder insgesamt für die Emittentin von wesentlicher Bedeutung sind und mit verbundenen Parteien abgeschlossen wurden, erläutert.

Im Geschäftsjahr 2013 betrug der Umsatz an Geschäften mit verbundenen Parteien EUR 10.163.466,60, im Geschäftsjahr 2014 insgesamt EUR 9.633.947,68 und im laufenden Geschäftsjahr bislang EUR 0,00.

Sämtliche nachfolgend dargestellten Geschäfte mit verbundenen Parteien erfolgten in marktconformer Weise.

a) Einbringung einer Kaufpreisforderung aus dem Verkauf der Wort-/Bildmarke „AltenPfleger 5.0“ der SeniVita Sozial gGmbH gegen die ehemalige SeniVita Management GmbH in die Emittentin

Die SeniVita Sozial gGmbH hat am 12. Dezember 2014 an die SeniVita Management GmbH das ihr gehörende Systemrecht „AltenPfleger 5.0“ veräußert. Dieses besteht aus der eingetragenen Wort-/Bildmarke „AltenPfleger 5.0“ sowie dem Know-how, wie es in dem von der SeniVita Sozial gGmbH erstellen Systemhandbuch im Einzelnen beschrieben ist. Hinsichtlich der Einzelheiten zu dem Vertrag wird auf die Ausführungen unter „VIII. 6. Wesentliche Verträge der Emittentin“ verwiesen.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2015 wurde die Kaufpreisforderung der SeniVita Sozial gGmbH gegen die SeniVita Management GmbH im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, durch die das

Stammkapital der Emittentin von EUR 100.000 um EUR 4,9 Mio. auf EUR 5 Mio. erhöht wurde, in die ehemalige SeniVita Bau GmbH, jetzige Emittentin, eingebracht.

b) Service-Rahmenvertrag zwischen der SeniVita Social Estate AG und der SeniVita Sozial gGmbH

Die SeniVita Social Estate AG und die SeniVita Sozial gGmbH haben am 2. April 2015 einen Service-Rahmenvertrag geschlossen. Hinsichtlich der Einzelheiten zu diesem Vertrag wird auf die Ausführungen unter „VIII. 6. Wesentliche Verträge der Emittentin“ verwiesen.

c) Werkvertrag Emmering

Die SeniVita Sozial gGmbH und die Emittentin haben am 11. Juli 2013 einen Werkvertrag geschlossen. Inhalt des Vertrages ist der Neubau einer Seniorenwohnanlage für ambulant betreutes Wohnen mit integrierter Tagespflege und Tiefgarage auf den Grundstücken im Emmering. Als Vergütung für die vollständige und mangelfreie Durchführung der vertragsgegenständlichen Leistungen wurde ein Pauschalpreis in Höhe von EUR 9,5 Mio. vereinbart, der mittlerweile in voller Höhe beglichen wurde, auch die Leistungen sind vollständig erbracht.

d) Beratungsvertrag mit der Weissman und Cie. GmbH & Co. KG

Die Emittentin und die Weissman und Cie. GmbH und Co. KG, deren geschäftsführender Gesellschafter das Aufsichtsratsmitglied Prof. Dr. Weissman ist, haben am 8. Dezember 2014 einen Beratungsvertrag geschlossen. Inhalt dieses Vertrages sind Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem strategischen Betreiberkonzept „AltenPfleger 5.0“. Die angebotenen Beratungsleistungen umfassen hierbei neben der Analyse der Ist-Situation insbesondere Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Konzeption des von der Emittentin im Rahmen ihres Geschäftsmodells angebotenen Franchisekonzepts sowie Beratungsleistungen in der konkreten Umsetzungsphase. Die Vergütung wird nach Tagessätzen abgerechnet.

e) Darlehensvertrag zwischen der SeniVita Sozial gGmbH und der Emittentin

Die SeniVita Sozial gGmbH hat am 9. Februar 2015 mit der Emittentin einen Darlehensvertrag geschlossen. Hinsichtlich der Einzelheiten zu diesem Vertrag wird auf die Ausführung unter „VIII. 6. Wesentliche Verträge der Emittentin“ verwiesen.

f) Grundlagenvertrag über die Errichtung von Seniorenpflegeheimen

Die Emittentin hat am 1. / 4. März 2013 mit der Eberhard Pöhner Unternehmen für Hoch- und Tiefbau GmbH, eine Tochtergesellschaft der Aktionärin Ed. Züblin AG, einen Grundlagenvertrag über die Er-

richtung von Seniorenpflegeheimen geschlossen. Hinsichtlich der Einzelheiten zu diesem Vertrag wird auf die Ausführung unter „VIII. 6. Wesentliche Verträge der Emittentin“ verwiesen.

g) Lizenz- und Gestattungsvereinbarung zwischen der SeniVita OHG, der Emittentin und der SeniVita Sozial gGmbH

Die SeniVita OHG hat am 13. März 2015 als Lizenzgeberin mit der Emittentin, als Lizenznehmerin, eine Lizenz- und Gestattungsvereinbarung getroffen. Hinsichtlich der Einzelheiten zu diesem Vertrag wird auf die Ausführung unter „VIII. 6. Wesentliche Verträge der Emittentin“ verwiesen.

h) Werkvertrag Hummeltal mit der SeniVita Sozial gGmbH

Die SeniVita Sozial gGmbH und die Emittentin haben am 30. März 2011 einen Werkvertrag geschlossen. Inhalt des Vertrages ist der Neubau eines Seniorenheimes mit betreutem Wohnen und Tagespflegeeinrichtung einschließlich der hierfür benötigten Stellplätze und Außenanlagen in Hummeltal. Als Vergütung für die vollständige und mangelfreie Durchführung der vertragsgegenständlichen Leistungen wurde ein Pauschalpreis in Höhe von EUR 7.166.352,00 vereinbart, der mittlerweile in voller Höhe beglichen wurde, auch die Leistungen sind vollständig erbracht. Derzeit läuft die gesetzliche Gewährleistungsfrist.

i) Werkvertrag Gernlinden mit der SeniVita Sozial gGmbH

Die SeniVita Sozial gGmbH und die Emittentin haben am 17. Januar 2012 einen Werkvertrag geschlossen. Inhalt des Vertrages ist der Neubau eines Seniorenpflegeheimes mit betreutem Wohnen, interner Tagespflege und Kinderkrippe einschließlich der hierfür benötigten Kfz-Stellplätze und Außenanlagen in Gernlinden. Als Vergütung für die vollständige und mangelfreie Durchführung der vertragsgegenständlichen Leistungen wurde ein Pauschalpreis in Höhe von EUR 9.120.282,00 vereinbart, der mittlerweile in voller Höhe beglichen wurde, auch die Leistungen sind vollständig erbracht. Derzeit läuft die gesetzliche Gewährleistungsfrist.

j) Sonstiges

Die Emittentin hatte in den Geschäftsjahren, die den Zeitraum der historischen Finanzinformationen abdecken im Rahmen ihres operativen Geschäfts diverse Geschäftsbeziehungen mit heute nahestehenden Personen. Haupttätigkeit der Emittentin war die Bautätigkeit von Pflegeimmobilien und zwar zu einem wesentlichen Teil für ihre heutige Mitgesellschafterin SeniVita Sozial gGmbH. Entsprechende Leistungsbeziehungen gab es sowohl im Jahr 2013 als auch im Jahr 2014. Für die Umsetzung der Bautätigkeit hat die Emittentin die Eberhard Pöhner Unternehmen für Hoch- und Tiefbau GmbH beauftragt, so dass es entsprechende Leistungsbeziehungen mit der Eberhard Pöhner Unternehmen für

Hoch- und Tiefbau GmbH, die eine Tochtergesellschaft der heutigen Aktionärin Ed. Züblin AG ist, in 2013 und 2014 in Bezug auf verschiedene Projekte (Neubauten und Umbauten) gab. Gegenüber der Ed. Züblin AG gab es ferner in 2013 und 2014 Verbindlichkeiten aus einer gestundeten Kaufpreiszahlung, die in 2014 zurückbezahlt wurde. Mit der früheren unmittelbaren Alleingeschafterin und heutigen mittelbaren Mitgeschafterin, der SeniVita OHG, bestand in 2013 und bis Ende 2014 ein Ergebnisabführungsvertrag. Die SeniVita Management GmbH, die auf die Emittentin verschmolzen wurde, hat in 2014 und im laufenden Geschäftsjahr Einrichtungsgegenstände an die SeniVita Sozial gGmbH vermietet. Aktuell bestehen Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber der SeniVita OHG aus der Abführung des Gewinns für das Geschäftsjahr 2014 gemäß dem damals bestehenden Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von ca. EUR 1,2 Mio. Daneben bestehen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der SeniVita Sozial gGmbH die aktuell mit ca. EUR 5 Mio. valutieren.

XV. ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER SENIVITA SOCIAL ESTATE AG

1. Grundkapital und Aktien

Die Aktien der Gesellschaft wurden nach den Bestimmungen des deutschen Aktienrechts geschaffen. Das Grundkapital der SeniVita Social Estate AG beträgt derzeit EUR 10 Mio. Es ist eingeteilt in 10 Mio. auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennwert (Stückaktien) mit einem derzeitigen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Sämtliche Aktien der Gesellschaft lauten auf den Inhaber und sind voll eingezahlt. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechtes bestehen nicht. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft wird das nach Erfüllung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen der Gesellschaft nach Anteilen am Grundkapital auf ihre Aktien verteilt.

2. Entwicklung des Grundkapitals vom 1. Januar 2013 bis heute

Die Emittentin wurde am 8. Juni 2004 mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 gegründet.

Zum 1. Januar 2013 verfügte die Emittentin über ein Stammkapital in Höhe von EUR 100.000,00.

In einer Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 2. Februar 2015 wurde eine Erhöhung des Stammkapitals der Emittentin von EUR 100.000,00 um EUR 4.900.000,00 auf EUR 5.000.000,00 im Wege der Sacheinlage einer Kaufpreisforderung der SeniVita Sozial gGmbH gegen eine damalige Schwestergesellschaft der Emittentin, die SeniVita Management GmbH, gegen Gewährung von Anteilen an der Emittentin beschlossen und am 2. März 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 5. Februar 2015 wurde die Emittentin formwechselnd in die Rechtsform einer Aktiengesellschaft umgewandelt. Das Grundkapital der Emittentin nach Eintragung des Formwechsels am 2. März 2015 im Handelsregister entsprach ihrem Stammkapital vor Eintragung des Formwechsels in das Handelsregister und betrug damit EUR 5.000.000,00.

In der außerordentlichen Hauptversammlung der Emittentin vom 25. März 2015 wurde eine Erhöhung des Grundkapitals der Emittentin von EUR 5.000.000,00 um EUR 5.000.000,00 auf EUR 10.000.000,00 im Wege der Bareinlage gegen Gewährung von Aktien der Gesellschaft beschlossen und am 7. April 2015 in das Handelsregister eingetragen.

3. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 8. April 2015 ermächtigt, bis zum 1. April 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 5 Mio. zu erhöhen und den Inhalt der Aktienrechte, die Einzelheiten der Kapitalerhöhung sowie die Bedingungen der Aktienaussgabe, insbesondere den Ausgabebetrag, festzulegen. Dabei ist der Vorstand ermächtigt, über einen Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates zu entscheiden.

Der Ausschluss des Bezugsrechtes ist jedoch nur in folgenden Fällen zulässig:

- für Spitzenbeträge;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn die Kapitalerhöhung zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag, bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen, Teilen von Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichteten Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen;
- zur Ausgabe von Belegschaftsaktien an Mitarbeiter der Gesellschaft oder mit dieser verbundenen Unternehmen oder
- in sonstigen Fällen, die im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegen.

Die Ermächtigung wird erst mit Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung in das Handelsregister wirksam, die noch nicht erfolgt ist.

4. Bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung beschloss am 8. April 2015 die Schaffung eines Bedingten Kapitals. Das Grundkapital wird um bis zu EUR 5.000.000 durch Ausgabe von bis zu 5.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht.

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungsrechten, die den von der Gesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 8. April 2015 auszugebenden Wandelschuldverschreibungen zustehen (das sind die Wandelschuldverschreibungen die Gegenstand dieses Angebots sind) von ihren Wandlungsrechten Gebrauch zu machen.

Die zu schaffenden Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungsrechten entstehen, am Gewinn teil. Sofern zum Zeitpunkt der Ausgaben noch kein Hauptversammlungsbeschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns des letzten abgelaufenen Geschäftsjahres gefasst worden ist, nehmen die neuen Aktien auch am Gewinn des abgelaufenen Geschäftsjahres teil.

5. Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals

Nach dem Aktiengesetz kann das Grundkapital einer Aktiengesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung erhöht werden, der mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird, soweit nicht die Satzung der Aktiengesellschaft andere Mehrheitserfordernisse festlegt. Außerdem kann die Hauptversammlung ein genehmigtes Kapital schaffen. Die Schaffung von genehmigtem Kapital erfordert einen Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, durch den der Vorstand ermächtigt wird, innerhalb eines Zeitraumes von nicht mehr als fünf Jahren Aktien bis zu einem bestimmten Betrag auszugeben. Der Nennbetrag des genehmigten Kapitals darf die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Ermächtigung vorhanden ist, nicht übersteigen. Weiterhin kann die Hauptversammlung zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die ein Recht zum Bezug von Aktien einräumen, von Aktien, die als Gegenleistung bei einem Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen dienen, oder von Aktien, die Führungskräften und Arbeitnehmern im Wege der Gewährung von Bezugsrechten angeboten wurden, ein bedingtes Kapital schaffen, wobei jeweils ein Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Grundkapitals erforderlich ist. Der Nennbetrag des bedingten Kapitals darf für den Fall, dass das bedingte Kapital zum Zwecke der Ausgabe von Aktien an Führungskräfte und Arbeitnehmer geschaffen wird, 10 %, in den übrigen Fällen die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Beschlussfassung vorhanden ist, nicht übersteigen.

6. Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten

Nach dem Aktiengesetz stehen jedem Aktionär grundsätzlich Bezugsrechte auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien sowie auf auszugebende Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen zu. Bezugsrechte sind grundsätzlich frei übertragbar. Während eines festgelegten Zeitraumes vor Ablauf der Bezugsfrist kann ein

Handel der Bezugsrechte an den deutschen Wertpapierbörsen stattfinden. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, einen solchen Handel zu organisieren, und steht auch nicht dafür ein, dass ein solcher Handel stattfindet. Während der Ausübungsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen und führen zum Verlust des Bezugsanspruchs. Die Gesellschaft kann frei über die nicht bezogenen Aktien, Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen verfügen, indem diese Dritten angeboten werden; das Angebot darf jedoch nicht zu günstigeren Konditionen als das Angebot an die Aktionäre erfolgen.

Die Hauptversammlung kann durch Beschluss, der der Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gleichzeitig einer Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre ausschließen. Für einen Bezugsrechtsausschluss ist ein Bericht des Vorstandes erforderlich, in dem zur Begründung des Bezugsrechtsausschlusses dargelegt werden muss, dass das Interesse der Gesellschaft auf Ausschluss des Bezugsrechtes das Interesse der Aktionäre an der Einräumung des Bezugsrechtes überwiegt. Ein Ausschluss des Bezugsrechtes im Falle der Ausgabe neuer Aktien ist insbesondere zulässig, wenn die Gesellschaft das Kapital gegen Bareinlagen erhöht, der Betrag der Kapitalerhöhung 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

Das Bezugsrecht dient dazu, dem Aktionär die Aufrechterhaltung seiner bisherigen prozentualen Beteiligung am Grundkapital zu ermöglichen und seine Stimmkraft zu erhalten (Verwässerungsschutz). Wird das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen, so ist stets die Schranke des § 255 Abs. 2 AktG zu beachten, das heißt der festgesetzte Ausgabebetrag der neuen Aktien darf nicht "unangemessen niedrig" sein. Die neuen Aktien dürfen nur zu einem Kurs ausgegeben werden, der den Verlust der mitgliedschaftlichen Vermögenssubstanz des vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionärs vollständig kompensiert. Dabei muss sich der Ausgabebetrag der neuen Aktien stets am wirklichen Wert der Aktiengesellschaft orientieren.

Bei einer bedingten Kapitalerhöhung ist ein allgemeines Bezugsrecht der Aktionäre kraft Natur der Sache ausgeschlossen. Zum Schutz der Aktionäre darf der Nennbetrag des bedingten Kapitals ohne Rücksicht auf den Verwendungszweck die Hälfte, in bestimmten Fällen 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen. Dient das bedingte Kapital der Gewährung von Bezugsrechten an einen bestimmten Adressatenkreis, darf der Nennbetrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen.

7. Eigene Aktien

Die SeniVita Social Estate AG hält derzeit keine eigenen Aktien und ist auch nicht zum Erwerb oder zur Veräußerung eigener Aktien ermächtigt.

8. Anzeigepflichten für Anteilsbesitz

Die Gesellschaft unterliegt nicht den Bestimmungen über Mitteilungspflichten nach dem Wertpapierhandelsgesetz und nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz. Jedoch muss gemäß den Vorschriften des Aktiengesetzes ein Unternehmen der Gesellschaft mitteilen, wenn sein Anteil am Kapital der Gesellschaft 25 % bzw. am Kapital oder den Stimmrechten 50 % über- oder unterschreitet. Die Gesellschaft hat diese Mitteilung unverzüglich in den Gesellschaftsblättern zu veröffentlichen. Das Aktiengesetz enthält verschiedene Regelungen, wonach Stimmrechte bzw. Kapitalbeteiligungen aus Aktien, die im Eigentum Dritter stehen, anderen Unternehmen zugerechnet werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die tatsächlich den Aktienbesitz kontrollierenden Unternehmen die Stimmrechtsmitteilung vornehmen. Solange der Mitteilungspflichtige seiner Mitteilungspflicht nicht nachkommt, kann er die Rechte aus seinen Aktien nicht ausüben.

XVI. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

1. Allgemeines

Der nachfolgende Abschnitt enthält die nach Ansicht der Emittentin wesentlichen Grundsätze der steuerlichen Konzeption für Anleihegläubiger der angebotenen Wandelanleihe. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher steuerlicher Aspekte, die für Anleihegläubiger bzw. die Aktionäre nach Ausübung des Wandlungsrechts relevant sein können. Grundlage dieser Zusammenfassung sind das nationale deutsche Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, veröffentlichte Auffassung der Finanzverwaltung und veröffentlichte finanzgerichtliche Rechtsprechung) sowie die Regelungen der Doppelbesteuerungsabkommen, wie sie die Bundesrepublik Deutschland derzeit typischer Weise mit anderen Staaten abgeschlossen hat. In beiden Bereichen können sich Regelungen oder Rechtsauffassungen – unter Umständen auch rückwirkend – ändern. Für andere als die nachfolgend behandelten Anleihegläubiger und Aktionäre können abweichende Besteuerungsregeln gelten.

Potentiellen Erwerbern von Aktien oder Wandelschuldverschreibungen wird empfohlen, wegen der Steuerfolgen des Kaufs, des Haltens sowie der Veräußerung oder unentgeltlichen Übertragung von Aktien oder Wandelschuldverschreibungen und wegen des bei einer ggf. möglichen Erstattung deutscher Quellensteuer (Kapitalertragsteuer) einzuhaltenden Verfahrens ihre steuerlichen Berater zu konsultieren. Diese sind in der Lage, auch die besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Aktionärs oder Inhabers der Wandelschuldverschreibung zutreffend zu berücksichtigen.

Nur im Rahmen einer individuellen steuerlichen Beratung können in ausreichender Weise die steuerlich relevanten Besonderheiten des jeweiligen Aktionärs bzw. Anleihegläubigers berücksichtigt werden. Der steuerliche Teil dieses Prospekts ersetzt nicht die individuelle Beratung eines Erwerbers durch einen steuerlichen Berater.

Die Ausführungen in diesem Kapitel beschreiben die am 1. Januar 2015 geltende Rechtslage für den Veranlagungszeitraum 2015.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Wandelschuldverschreibungen an der Quelle.

2. Ertragsteuern

a) Laufende Besteuerung

aa) Laufende Besteuerung von Inhabern der Wandelschuldverschreibung

Allgemeines

Die Aktiengesellschaft bzw. die Depotbank ist verpflichtet für Rechnung der Anleihegläubiger Kapitalertragsteuer i.H.v. 25 % (zuzüglich eines auf die Kapitalertragsteuer erhobenen Solidaritätszuschlags von 5,5 %, insgesamt 26,375 % und bei natürlichen Personen ggf. auch Kirchensteuer) auf die geleisteten Zinszahlungen einzubehalten.

Auf Antrag werden ausländischen Körperschaften zwei Fünftel der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer auf Zinsen erstattet. Für Zinsen, kann eine Kapitalgesellschaft, die in einem Staat, mit dem die Bundesrepublik Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, ansässig ist, bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen, auf Antrag bei einer Zinszahlung von der Einbehaltung der Kapitalertragsteuer darüber hinaus ganz oder teilweise abgesehen werden. Ausländische Körperschaften mit (mittelbaren) Anteilseignern, die selbst keinen Anspruch auf Erstattung der Kapitalertragsteuer hätten, müssen weitere Voraussetzungen erfüllen.

Im Übrigen gilt für Zinszahlungen an im Ausland ansässige Anleihegläubiger: Hat die Bundesrepublik Deutschland mit dem Ansässigkeitsstaat des Anleihegläubigers ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen und hält der Anleihegläubiger seine Wandelschuldverschreibung weder im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland noch in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, der im Sinne des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens abhängig ist, kann sich der Kapitalertragssteuersatz nach Maßgabe des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens reduzieren. Die Ermäßigung der Kapitalertragsteuer wird grundsätzlich in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen dem einbehaltenen Gesamtbetrag einschließlich des Solidaritätszuschlages und der unter Anwendung des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens tatsächlich geschuldeten Kapitalertragsteuer (in der Regel 10 %) auf Antrag durch die deutsche Finanzverwaltung erstattet wird. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern, An der Kuppe 1, 53225 Bonn, sowie den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich und können im Internet von der Website des Bundeszentralamts für Steuern unter www.bzst.bund.de heruntergeladen werden. Bei Anleihegläubigern, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie bei Anleihegläubigern, die im Ausland ansässig sind und die ihre Aktien im Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen halten, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, wird die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer auf die Einkommen- oder Kör-

perschaftsteuerschuld angerechnet und in Höhe eines etwaigen Überhanges erstattet, wenn eine Bescheinigung der auszahlenden Stelle über die Kapitalertragsteuer vorgelegt wird. Für den Solidaritätszuschlag gilt Entsprechendes.

Besteuerung inländischer Wandelschuldverschreibungsinhaber

Soweit die Wandelschuldverschreibungen von natürlichen Personen im Privatvermögen gehalten werden, gehören sie zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer i.H.v. 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Kapitalertragsteuer, insgesamt 26,375 %) hat grundsätzlich abgeltende Wirkung (Abgeltungsteuer). Alternativ kann der Anleihegläubiger beantragen, dass seine Kapitalerträge anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden (so genanntes Veranlagungswahlrecht), wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. In diesem Fall führt das für den Anleihegläubiger zuständige Veranlagungsfinanzamt eine Prüfung durch, ob die Veranlagung tatsächlich günstiger ist.

Die Aktiengesellschaft bzw. die Depotbank ist verpflichtet, durch Abfrage beim Bundeszentralamt für Steuern zu prüfen, ob Kirchensteuer einzubehalten ist. Die Kirchensteuer ist abhängig vom Bundesland, in dem der Anleihegläubiger seinen Wohnsitz hat. Sie beträgt 8 % bzw. 9 % der Kapitalertragsteuer.

Tatsächliche Werbungskosten im Zusammenhang mit den Kapitaleinkünften werden nicht berücksichtigt. Es steht lediglich ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) zur Verfügung.

Werden die Wandelschuldverschreibungen im Betriebsvermögen einer natürlichen Person, einer Personengesellschaft mit Betriebsvermögen oder einer Kapitalgesellschaft gehalten, so findet die Abgeltungsteuer keine Anwendung. Die Zinseinkünfte unterliegen bei natürlichen Personen bzw. soweit diese an einer Personengesellschaft beteiligt sind, dem individuellen Einkommensteuersatz (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Einkommensteuer und bei natürlichen Personen ggf. der Kirchensteuer von 8 % bzw. 9 % der Einkommensteuer). Bei Körperschaften findet die Körperschaftsteuer i.H.v. 15 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Körperschaftsteuer) Anwendung. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer (sowie der Solidaritätszuschlag) werden auf die jeweilige Steuerschuld angerechnet oder in Höhe eines Überhangs erstattet, wenn eine Bescheinigung der auszahlenden Stelle über die Kapitalertragsteuer vorgelegt wird.

Gewerbsteuerlich unterliegen die Zinszahlungen der Steuer in voller Höhe. Allerdings ist die Gewerbesteuer unter bestimmten Voraussetzungen im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers bzw. Gesellschafters einer Perso-

nengesellschaft vollständig oder teilweise anrechenbar, wenn es sich um eine natürliche Person handelt.

Besteuerung ausländischer Wandelschuldverschreibungsinhaber

Halten ausländische Inhaber ihre Wandelschuldverschreibungen nicht in einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, so ist eine etwaige deutsche Steuerschuld mit dem Einbehalt der Kapitalertragsteuer i.H.v. 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Kapitalertragsteuer, insgesamt 26,375 %) abgegolten.

Werden die Wandelschuldverschreibungen hingegen in einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, gehalten, so gelten die für inländische Anleihegläubiger dargestellten Regelungen.

bb) Wandelung in Aktien

Bei der Wandelung der Wandelschuldverschreibungen in Aktien sollte es sich nicht um ein in der Bundesrepublik Deutschland der Einkommensteuer, Gewerbesteuer oder der Körperschaftsteuer unterliegendes Vorgang handeln. Nach den gesetzlichen Regeln für natürliche Personen, die ihre Wandelschuldverschreibungen im Privatvermögen halten, gelten die Anschaffungskosten der Wandelschuldverschreibung als Anschaffungskosten der im Rahmen der Wandelung bezogenen Aktien.

cc) Besteuerung von Dividenden auf der Ebene der Aktionäre

Allgemeines

Deutsche Aktiengesellschaften haben grundsätzlich für Rechnung der Aktionäre von den von ihnen vorgenommenen Gewinnausschüttungen eine Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % und einen auf die Kapitalertragsteuer erhobenen Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 % (d.h. insgesamt 26,375 % und bei natürlichen Personen ggf. auch Kirchensteuer von 8 % bzw. 9 % der Kapitalertragsteuer) einzubehalten und an das zuständige Finanzamt abzuführen. Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist die von der Hauptversammlung beschlossene Dividende. Die Aktiengesellschaft ist für die Einbehaltung der Kapitalertragsteuer verantwortlich.

Der Kapitalertragssteuerabzug erfolgt grundsätzlich unabhängig davon, ob und in welchem Umfang die Gewinnausschüttung auf Ebene des Aktionärs von der Steuer befreit ist und ob es sich um einen im Inland oder einen im Ausland ansässigen Aktionär handelt.

Der Kapitalertragssteuerabzug für Dividenden inländischer Aktiengesellschaften, deren Aktien sich in einer inländischen Sammelverwahrung i.S.d. § 5 DepotG oder in Sonderverwahrung gem. § 2 DepotG befinden, ist seit dem 1. Januar 2012 vom Gesetzgeber auf das die Dividende auszahlende (inländische) Kredit- bzw. Finanzdienstleistungsinstitut übertragen worden. Die auszahlende Stelle erhält zu diesem Zweck von der ausschüttenden Aktiengesellschaft den vollen Betrag der Dividende, nimmt den Steuereinbehalt für den Aktionär vor und zahlt den verbleibenden Nettobetrag an den Aktionär aus. Durch diese Regelung können grundsätzlich auch die persönlichen Verhältnisse des jeweiligen Aktionärs bei der Berechnung des Kapitalertragssteuerabzugs durch die auszahlende Stelle berücksichtigt werden. Die auszahlende Stelle ist verpflichtet zu prüfen, ob Kirchensteuer einzubehalten ist und hat ggf. einen entsprechenden Einbehalt vorzunehmen.

Auf Antrag werden ausländischen Körperschaften zwei Fünftel der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer auf Dividenden erstattet. Für Dividenden, die an eine in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässige Gesellschaft im Sinne der Anlage 2 zum Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit § 43b EStG und der so genannten „Mutter-Tochter-Richtlinie“ (Richtlinie Nr. 90/435/EWG des Rates vom 23. Juli 1990) ausgeschüttet werden oder an eine Kapitalgesellschaft, die in einem Staat, mit dem die Bundesrepublik Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, ansässig ist, kann bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen auf Antrag bei einer Gewinnausschüttung von der Einbehaltung der Kapitalertragsteuer darüber hinaus ganz oder teilweise abgesehen werden. Ausländische Körperschaften mit (mittelbaren) Anteilseignern, die selbst keinen Anspruch auf Erstattung der Kapitalertragsteuer hätten, müssen weitere Voraussetzungen erfüllen.

Im Übrigen gilt für Ausschüttungen an im Ausland ansässige Aktionäre: Hat die Bundesrepublik Deutschland mit dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen und hält der Aktionär seine Aktien weder im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland noch in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, der im Sinne des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens abhängig ist, kann sich der Kapitalertragsteuersatz nach Maßgabe des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens reduzieren. Die Ermäßigung der Kapitalertragsteuer wird grundsätzlich in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen dem einbehaltenen Gesamtbetrag einschließlich des Solidaritätszuschlages und der unter Anwendung des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens tatsächlich geschuldeten Kapitalertragsteuer (in der Regel 15 %) auf Antrag durch die deutsche Finanzverwaltung erstattet wird. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern, An der Kuppe 1, 53225 Bonn, sowie den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich und können im Internet von der Website des Bundeszentralamts für Steuern unter www.bzst.bund.de heruntergeladen werden.

Bei Aktionären, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie bei Aktionären, die im Ausland ansässig sind und die ihre Aktien im Betriebsvermögen einer deutschen

Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen halten, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, wird die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld angerechnet und in Höhe eines etwaigen Überhanges erstattet, wenn eine Bescheinigung der auszahlenden Stelle über die Kapitalertragsteuer vorgelegt wird. Für den Solidaritätszuschlag und etwaige Kirchensteuer gilt Entsprechendes.

Besteuerung inländischer Aktionäre

Bei Aktien, die von unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen im Privatvermögen gehalten werden, unterliegen Dividenden und Veräußerungsgewinne unabhängig von der Haltedauer der Anteile in voller Höhe einer Abgeltungssteuer, d.h. mit dem Einbehalt der Steuer gilt die Einkommensteuerschuld des Aktionärs als abgegolten. Die erzielten Einkünfte bleiben im Steuerveranlagungsverfahren (d.h. im Rahmen der Steuererklärung) des Aktionärs daher unberücksichtigt. Die Abgeltungssteuer wird von der Gesellschaft bzw. dem die Dividende auszahlenden oder die Veräußerung durchführenden Kreditinstitut im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs für Rechnung des Aktionärs einbehalten und abgeführt. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag, insgesamt 26,375 % und ggf. Kirchensteuer von 8 % bzw. 9 % der Kapitalertragsteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen wird als Werbungskostenabzug insgesamt ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gewährt. Der Abzug von tatsächlichen Werbungskosten ist hingegen ausgeschlossen. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen oder anderweitig genutzt werden. Die Verluste mindern aber die künftigen Einkünfte des Steuerpflichtigen aus Kapitalvermögen.

Auf Antrag des Aktionärs werden die Kapitalerträge mit dem individuellen Einkommensteuersatz besteuert, wenn dies für den Aktionär zu einer niedrigeren Steuerbelastung (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) führt. Allerdings ist auch in diesem Fall ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen.

Liegt eine Beteiligung von mehr als 25 % vor oder besteht eine Beteiligung von mindestens 1 % und ist der Aktionär beruflich für die Gesellschaft tätig, kommt es auf Antrag zu einer Berücksichtigung der Kapitalerträge im Rahmen des Veranlagungsverfahrens. Hierbei unterliegen 60 % der Einkünfte der Besteuerung, in Höhe von 60 % ist der Werbungskostenabzug in diesem Falle möglich (sogenanntes „Teileinkünfteverfahren“). Verluste können mit anderen Einkünften verrechnet werden.

Für Dividenden auf Aktien im Betriebsvermögen gilt die Abgeltungswirkung nicht. Sind die Aktien dem Betriebsvermögen des Aktionärs zuzuordnen, so hängt die Besteuerung vielmehr davon ab, ob der Aktionär eine Körperschaft, eine natürliche Person oder eine Personengesellschaft mit Betriebsvermögen (Mitunternehmerschaft) ist:

- (i) Ist der Aktionär eine inländische Kapitalgesellschaft, so sind ausgeschüttete Dividenden – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen – grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit, wenn die unmittelbare Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres mindestens 10 % beträgt. Eine Mindesthaltezeit ist insoweit nicht zu beachten. Die bezogenen Dividenden sind auch von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Körperschaft seit Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums ununterbrochen zu mindestens 15 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war und deren Bruttoerträge nicht fast ausschließlich aus sogenannten aktiven Tätigkeiten im Sinne von § 8 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 des Außensteuergesetzes (AStG) stammen. Im Hinblick auf Tochtergesellschaften der Gesellschaft sind für die Freistellung von der Gewerbesteuer weitere Voraussetzungen zu erfüllen. Allerdings gelten in jedem Fall 5 % der bezogenen Dividenden als steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgaben, sodass effektiv 5 % der Dividenden der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer unterliegen. Darüber hinaus gehende Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beteiligung sind steuerlich voll abzugsfähig. Die bezogenen Dividenden unterliegen dagegen in voller Höhe der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer, sofern die vorgenannten Voraussetzungen nicht erfüllt werden.
- (ii) Bei Aktien, die von natürlichen Personen im Betriebsvermögen gehalten werden, sind Dividenden und Gewinne aus der Veräußerung oder Entnahme von Aktien zu 40 % steuerbefreit (Teileinkünfteverfahren; im Rahmen einer etwaigen Kirchensteuerpflicht ist diese Steuerbefreiung nicht zu berücksichtigen). Entsprechend können Aufwendungen, die mit Dividenden oder Aktienveräußerungs- oder Entnahmegewinnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, nur zu 60 % abgezogen werden. Gewerbesteuerlich unterliegen die Dividenden der Steuer in voller Höhe, es sei denn, der Steuerpflichtige war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes mindestens mit 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, gilt die 40 %ige Freistellung der Dividende von der Einkommensteuer (ESt) für die Gewerbesteuer entsprechend. Allerdings ist die Gewerbesteuer unter bestimmten Voraussetzungen im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuerschuld des Aktionärs vollständig oder teilweise anrechenbar.
- (iii) Ist der Aktionär eine Personengesellschaft mit Betriebsvermögen, geht die Dividende in die einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung ein und wird von dort den Gesellschaftern anteilig zugewiesen. Die Besteuerung für Zwecke ESt/KSt erfolgt auf der Ebene der Gesellschafter und ist davon abhängig, ob es sich bei dem jeweiligen Gesellschafter um eine natürliche Person (dann Einkommensteuer) oder um eine Körperschaft (dann Körperschaftsteuer) handelt. Bei körperschaftsteuerpflichtigen Gesellschaftern entspricht die Besteuerung

der Dividenden den unter Gliederungspunkt (i) aufgezeigten Grundsätzen. Bei einkommensteuerpflichtigen Gesellschaftern (natürliche Personen) gelten die unter Gliederungspunkt (ii) dargestellten Grundsätze. Die Dividenden unterliegen bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft zusätzlich auf Ebene der Personengesellschaft in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn die Personengesellschaft war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. In diesem Fall unterliegen nur 5 % der Dividendenzahlungen der Gewerbesteuer, soweit Kapitalgesellschaften an der Personengesellschaft beteiligt sind. Soweit natürliche Personen an ihr beteiligt sind, unterliegen die Dividenden in diesem Fall nur zu 60 % der Gewerbesteuer. Die auf Ebene der Personengesellschaft anfallende Gewerbesteuer wird im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die Einkommensteuer der natürlichen Personen vollständig oder teilweise angerechnet.

Besteuerung ausländischer Aktionäre

Bei in der Bundesrepublik Deutschland beschränkt steuerpflichtigen Aktionären, die ihre Aktien nicht im Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, halten, gilt die deutsche Steuerschuld mit Einbehaltung der (ggf. nach einem Doppelbesteuerungsabkommen bzw. der Mutter-Tochter-Richtlinie ermäßigten) Kapitalertragsteuer als abgegolten.

Ist der Aktionär eine natürliche Person und gehören die Aktien zu einem Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder zu einem Betriebsvermögen, für das ein im Sinne der anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen abhängiger ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, so unterliegen 60 % der Dividenden der deutschen Einkommensteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf. Gehören die Aktien zu einem gewerblichen Betriebsvermögen, unterliegen die bezogenen Dividenden nach Abzug der mit ihnen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Allerdings ist die Gewerbesteuer im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens unter gewissen Voraussetzungen auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs teilweise oder vollständig anrechenbar.

Dividendenausschüttungen an ausländische Körperschaften sind – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen – derzeit grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit, wenn die Aktien einer Betriebsstätte in Deutschland zugerechnet werden können oder durch einen ständigen Vertreter in Deutschland gehalten werden

und die unmittelbare Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres mindestens 10 % beträgt. Gehören die Aktien zu einer gewerblichen Betriebsstätte in Deutschland, unterliegen die bezogenen Dividenden der Gewerbesteuer, es sei denn, die Beteiligung betrug zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums mindestens 15 % des Grundkapitals der Gesellschaft. Auch wenn die Dividende von Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit ist, werden jedoch 5 % der Dividenden als steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgaben behandelt, so dass effektiv 5 % der Dividenden der Körperschaftsteuer (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer unterliegen. Die tatsächlich anfallenden Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen, können grundsätzlich für körperschaft- und gewerbesteuerliche Zwecke in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen werden.

Ist der Gläubiger der Kapitalerträge eine in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Körperschaft, so werden 2/5 der Kapitalertragsteuer auf Antrag erstattet. Der Antrag ist bei dem Bundeszentralamt für Steuern zu stellen. Eine weitergehende Freistellung oder Erstattung nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung oder gemäß § 43b EStG (Mutter-Tochter-Richtlinie) bleibt davon unberührt. Ausländische Körperschaften mit (mittelbaren) Anteilseignern, die selbst keinen Anspruch auf Erstattung der Kapitalertragsteuer hätten, müssen weitere Voraussetzungen erfüllen.

b) Besteuerung bei Veräußerung

aa) Besteuerung inländischer Anleihegläubiger

Gewinne, die Anleihegläubiger, die ihre Wandelschuldverschreibungen im Privatvermögen halten, aus dem Verkauf, der Rückzahlung oder einer vergleichbaren Transaktion erzielen, gehören zu den Einkünften aus Kapitalvermögen und unterliegen der Abgeltungsteuer i.H.v. 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Kapitalertragsteuer, insgesamt 26,375 % und ggf. der Kirchensteuer von 8 % bzw. 9 % der Kapitalertragsteuer). Maßgeblich sind im Falle von Veräußerungsgewinnen der Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Veräußerungskosten. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um einen etwa vorhandenen sogenannten Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) des Anleihegläubigers abgegolten.

Alternativ kann der Anleihegläubiger beantragen, dass seine privaten Veräußerungsgewinne anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) führt. Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des etwa vorhandenen sogenannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen. Verluste aus der Veräußerung der

Wandelschuldverschreibung dürfen nur mit Einkünften aus Kapitalvermögen im laufenden oder einem späteren Jahr ausgeglichen werden.

Ist der Inhaber der im Privatvermögen gehaltenen Wandelschuldverschreibung während der letzten fünf Jahre zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Aktiengesellschaft – unter Umständen unter Berücksichtigung der Wandelschuldverschreibung als Anwartschaft auf Aktien - beteiligt (oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs seine Rechtsvorgänger), sollten Gewinne nicht der Abgeltungsteuer unterliegen. Stattdessen sollte das Teileinkünfteverfahren Anwendung finden, so dass nur 60% des Veräußerungsgewinns steuerpflichtig sind und dem individuellen Einkommensteuersatz sowie dem Solidaritätszuschlag (und ggf. der Kirchensteuer) unterliegen. Verluste aus der Veräußerung sowie Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Veräußerung stehen, sollten nur zu 60 % abziehbar sein. Der Wandelschuldverschreibungsinhaber ist verpflichtet, einen Veräußerungsgewinn in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung ist die einbehaltene Kapitalertragsteuer (sowie der Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) anzurechnen und in Höhe eines etwaigen Überhangs zu erstatten, wenn eine Bescheinigung der auszahlenden Stelle über die Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) vorgelegt wird.

Werden Wandelschuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen einer natürlichen Person, einer Personengesellschaft oder einer Kapitalgesellschaft gehalten, so findet die Abgeltungsteuer keine Anwendung. Die Veräußerungsgewinne unterliegen bei natürlichen Personen bzw. soweit diese an einer Personengesellschaft beteiligt sind, dem individuellen Einkommensteuersatz (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Einkommensteuer und bei natürlichen Personen ggf. der Kirchensteuer von 8 % bzw. 9 % der Einkommensteuer). Möglicherweise findet in diesen Fällen auch das Teileinkünfteverfahren Anwendung, soweit eine natürliche Person ihre Wandelschuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen hält oder das Betriebsvermögen einer Personengesellschaft auf eine natürliche Person entfällt. Bei Körperschaften findet die Körperschaftsteuer i.H.v. 15 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Körperschaftsteuer, insgesamt 15,825 %) Anwendung. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer (sowie der Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) werden auf die jeweilige Steuerschuld angerechnet oder in Höhe eines Überhangs erstattet, wenn eine Bescheinigung der auszahlenden Stelle über die Kapitalertragsteuer vorgelegt wird.

Gewerbsteuerlich unterliegt ein Veräußerungsgewinn in voller Höhe der Steuer. Allerdings ist die Gewerbesteuer unter bestimmten Voraussetzungen im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuerschuld des Inhabers der Wandelschuldverschreibungen bzw. Gesellschafters einer Personengesellschaft vollständig oder teilweise anrechenbar, wenn es sich um eine natürliche Person handelt.

bb) Besteuerung ausländischer Wandelschuldverschreibungsinhaber

Gewinne aus Wandelschuldverschreibungen unterliegen grundsätzlich nur dann in Deutschland der Besteuerung, wenn die Wandelschuldverschreibungen in einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, gehalten werden oder wenn der Inhaber der Wandelschuldverschreibung während der letzten fünf Jahre zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Aktiengesellschaft – unter Umständen unter Berücksichtigung der Wandelschuldverschreibung als Anwartschaft auf Aktien - beteiligt (oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs seine Rechtsvorgänger) war. Für den zuletzt genannten Fall schließen von der Bundesrepublik Deutschland geschlossene Doppelbesteuerungsabkommen regelmäßig ein deutsches Besteuerungsrecht aus. Im Falle der Besteuerung finden grundsätzlich die zuvor für inländische Anleger, die ihre Wandelschuldverschreibung in einem Betriebsvermögen halten, beschriebenen Regelungen, Anwendung.

cc) Besteuerung inländischer Aktionäre

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die im Privatvermögen einer in Deutschland ansässigen natürlichen Person gehalten werden und nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind, unabhängig von der Haltedauer der Aktien, einkommensteuer- und solidaritätszuschlagspflichtig (und unterliegen ggf. der Kirchensteuer). Sie unterliegen als Kapitaleinkünfte der Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag, insgesamt 26,375 % und ggf. der Kirchensteuer von 8 % bzw. 9 % der Einkommensteuer). Die Abgeltungssteuer wird von dem die Veräußerung durchführenden Kreditinstitut im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs für Rechnung des Aktionärs einbehalten und abgeführt. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist nicht zulässig, d.h. es findet grundsätzlich lediglich ein etwa vorhandener sogenannter Sparer-Pauschbetrag Berücksichtigung. Entsteht ein Veräußerungsverlust, so kann dieser lediglich mit Veräußerungsgewinnen aus Aktien verrechnet werden. Soweit dies in dem Veranlagungszeitraum, in dem die Verluste angefallen sind nicht möglich ist, mindern die Verluste die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Veranlagungszeiträumen aus der Veräußerung von Aktien erzielt.

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die im Privatvermögen eines in Deutschland ansässigen Aktionärs gehalten werden, sind jedoch im Teileinkünfteverfahren zu 60 % steuerpflichtig, wenn der Aktionär oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs sein(e) Rechtsvorgänger in einem Zeitpunkt während eines der Veräußerung vorausgehenden Fünfjahreszeitraums zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war(en). Verluste aus der Veräußerung der Aktien oder Bezugsrechte sowie Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Veräußerung stehen, sind nur zu 60 % abziehbar.

Die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien, die von einem in Deutschland ansässigen Aktionär im Betriebsvermögen gehalten werden, hängt davon ab, ob der Aktionär eine Kapitalgesellschaft, eine natürliche Person oder eine Personengesellschaft mit Betriebsvermögen (Mitunternehmerschaft) ist:

- (i) Ist der Aktionär eine inländische Kapitalgesellschaft, sind Gewinne aus der Veräußerung von Aktien – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen – grundsätzlich von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag befreit. Jedoch werden 5 % der Gewinne als steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben behandelt, so dass effektiv 5 % der Gewinne der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % der Körperschaftsteuer) und der Gewerbesteuer unterliegen. Tatsächlich anfallende Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen, können für körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Zwecke als Betriebsausgaben abgezogen werden. Dagegen sind Verluste aus der Veräußerung oder Abschreibung der Aktien sowie andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den Aktien stehen, steuerlich nicht abzugsfähig. Es ist möglich, dass die vorstehend beschriebene Steuerbefreiung von Veräußerungsgewinnen bei der Körperschaftsteuer künftig – vorbehaltlich einer Gesetzesänderung - eine Mindestbeteiligung (z. B. von 10 %) am Grundkapital der Gesellschaft voraussetzt.
- (ii) Werden die Aktien im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers gehalten, unterliegen 60 % der Veräußerungsgewinne der progressiven Einkommensteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Einkommensteuer (sowie ggf. der Kirchensteuer von 8 % bzw. 9 % der Einkommensteuer, die sich ohne Begünstigungen des Teileinkünfteverfahrens ergeben würde). Mit solchen Veräußerungen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehende Aufwendungen und Veräußerungsverluste sowie Verluste aus der Abschreibung der Aktien sind nur zu 60 % steuerlich abzugsfähig. Gehören die Aktien zu einem gewerblichen Betriebsvermögen, sind 60 % der Veräußerungsgewinne auch gewerbesteuerpflichtig. Allerdings ist die Gewerbesteuer im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens unter gewissen Voraussetzungen teilweise oder vollständig auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar. Gewinne aus der Veräußerung von Aktien können derzeit unter bestimmten Voraussetzungen bis zu einem Höchstbetrag von EUR 500.000,00 ganz oder teilweise von den Anschaffungskosten bestimmter gleichzeitig oder später angeschaffter anderer Wirtschaftsgüter abgezogen, bzw. in eine zeitlich begrenzte Reinvestitionsrücklage eingestellt werden.
- (iii) Ist der Aktionär eine Personengesellschaft mit Betriebsvermögen, so wird die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nur auf Ebene des jeweiligen Gesellschafters dieser Gesellschaft erhoben, nicht aber auf Ebene der Personengesellschaft. Die Besteuerung hängt davon ab,

ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, entspricht die Besteuerung der Veräußerungsgewinne – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors – den unter Gliederungspunkt (i) aufgezeigten Grundsätzen. Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, finden grundsätzlich die unter Gliederungspunkt (ii) dargestellten Grundsätze Anwendung. Zusätzlich unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung von Aktien bei Zurechnung zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft der Gewerbesteuer auf der Ebene der Personengesellschaft und zwar grundsätzlich zu 60 %, soweit natürliche Personen an der Personengesellschaft beteiligt sind, und grundsätzlich zu 5 %, soweit Kapitalgesellschaften beteiligt sind. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, bleiben für Zwecke der Gewerbesteuer unberücksichtigt, wenn sie auf eine Körperschaft als Gesellschafter entfallen, und werden nur in Höhe von 60 % berücksichtigt, wenn sie auf eine natürliche Person als Gesellschafter entfallen. Wenn der Gesellschafter eine natürliche Person ist, wird die von der Personengesellschaft gezahlte, auf seinen Anteil entfallend Gewerbesteuer grundsätzlich nach einem pauschalierten Verfahren vollständig oder teilweise auf seine persönliche Einkommensteuer angerechnet.

dd) Besteuerung ausländischer Aktionäre

Erfolgt die Veräußerung der Aktien durch eine ausländische natürliche Person, (i) die die Aktien in einer Betriebsstätte, festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen hält, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, oder (ii) die selbst – bzw. bei unentgeltlichem Erwerb dessen Rechtsvorgänger – zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien direkt oder indirekt mit mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war, so unterliegen die erzielten Veräußerungsgewinne in Deutschland zu 60 % der Einkommensteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % der Einkommensteuer). Bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebes unterliegen die Veräußerungsgewinne zu 60 % auch der Gewerbesteuer. Die meisten Doppelbesteuerungsabkommen sehen eine Befreiung von der deutschen Besteuerung vor, sofern die Aktien nicht im Vermögen einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder durch einen inländischen ständigen Vertreter, der im Sinne des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens abhängig ist, gehalten werden. Teilweise steht eine Befreiung nach einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen unter dem Vorbehalt, dass es sich nicht um eine Grundstücksgesellschaft handelt. Diese Voraussetzung könnte hier evtl. erfüllt werden, so dass ein entsprechendes Doppelbesteuerungsabkommen nicht zu einer Befreiung von der deutschen Besteuerung führen würde.

Veräußerungsgewinne, die eine nicht in Deutschland ansässige Körperschaft erzielt, sind – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzun-

ternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen – derzeit grundsätzlich von der deutschen Gewerbe- und der deutschen Körperschaftsteuer befreit. 5 % der Gewinne werden als steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgaben behandelt, so dass effektiv 5 % der Gewinne der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unterliegen, wenn (i) die Aktien über eine Betriebsstätte gehalten werden oder zu einem Betriebsvermögen gehören, für das in Deutschland ein ständiger Vertreter bestellt ist, der im Sinne des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens abhängig ist, oder (ii) vorbehaltlich der Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens die ausländische Körperschaft zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. Gehören die Aktien zu einer inländischen gewerblichen Betriebsstätte der Körperschaft, so unterliegen 5 % des Veräußerungsgewinns auch der Gewerbesteuer. Bei Steuerpflicht im Inland können tatsächlich anfallende Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen, für körperschaft- und gewerbsteuerliche Zwecke als Betriebsausgaben abgezogen werden. Verluste aus der Veräußerung oder Abschreibung der Aktien sowie andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, sind steuerlich hingegen nicht abzugsfähig.

c) Besonderheiten für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen

Soweit Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute Aktien halten oder veräußern, welche nach § 1a des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) dem Handelsbuch zuzurechnen sind, gelten weder für Dividenden noch für Veräußerungsgewinne das Teileinkünfteverfahren oder die Befreiung von der Körperschaftsteuer und ggf. von der Gewerbesteuer. Gleiches gilt für Aktien, die von Finanzunternehmen im Sinne des KWG mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolges erworben werden. Dies gilt auch für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft oder einem anderen Vertragsstaat des EWR-Abkommens, soweit sie mit Dividenden und Veräußerungsgewinnen nach Maßgabe der obigen allgemeinen Erläuterungen in der Bundesrepublik Deutschland steuerpflichtig sind.

Dividendenerträge und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen, die bei Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen den Kapitalanlagen zuzurechnen sind, sind – unter weiteren Voraussetzungen – in voller Höhe körperschaft- und gewerbsteuerpflichtig. Entsprechendes gilt für Pensionsfonds. Darüber hinaus finden für Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie für Pensionsfonds weitere besondere steuerliche Regelungen Anwendung.

Dividenden sind in den vorgenannten Fällen allerdings grundsätzlich von der Gewerbesteuer befreit, wenn der Aktionär zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grund-

kapital der Gesellschaft beteiligt war und die Anteile (bei Kranken- und Lebensversicherungen sowie Pensionsfonds) nicht den Kapitalanlagen dieser Unternehmen zuzuordnen sind.

3. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Übergang von Aktien oder Wandelschuldverschreibungen auf eine andere Person durch Schenkung oder von Todes wegen unterliegt der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, insbesondere wenn

- (i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zur Zeit des Vermögensübergangs seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf – in bestimmten Fällen zehn – Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder
- (ii) die Aktien oder Wandelschuldverschreibung beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war, oder
- (iii) der Erblasser oder Schenker zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahe stehenden Personen im Sinne des § 1 Abs. 2 Außensteuergesetz (AStG) zu mindestens 10 % am Grundkapital der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt war.

Besondere Vorschriften gelten für deutsche Staatsangehörige, die im Inland weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben und zu einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts in einem Dienstverhältnis stehen und dafür Arbeitslohn aus einer inländischen öffentlichen Kasse beziehen, sowie für zu ihrem Haushalt gehörende Angehörige, die die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, und für ehemalige deutsche Staatsangehörige.

4. Sonstige Steuern

Bei einem Kauf, Verkauf oder sonstiger Veräußerung von Aktien oder Wandelschuldverschreibungen fällt keine deutsche Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer an. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es jedoch möglich, dass Unternehmer zu einer Umsatzsteuerpflicht der ansonsten steuerfreien Umsätze optieren.

Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.

Die Übertragung oder Vereinigung von mindestens 95 % der Aktien kann Grunderwerbsteuer auslösen, wenn die Gesellschaft oder Gesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, über inländische Grundstücke verfügen.

XVII. BESTEUERUNG IN ÖSTERREICH

1. Allgemeiner Hinweis

Der folgende Abschnitt enthält eine Kurzdarstellung bestimmter Aspekte der Besteuerung der Wandelschuldverschreibungen in Österreich. Es handelt sich keinesfalls um eine vollständige Darstellung aller steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung oder der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibungen. Die individuellen Umstände der Anleihegläubiger werden nicht berücksichtigt. In bestimmten Situationen können Ausnahmen von der hier dargestellten Rechtslage zur Anwendung kommen. Die folgenden Ausführungen stellen insbesondere keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar.

Diese Darstellung beruht auf der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts geltenden Rechtslage. Diese Rechtslage und deren Auslegung durch die Steuerbehörden können - auch rückwirkenden - Änderungen unterliegen. Potenziellen Anleihegläubigern wird empfohlen, zur Erlangung weiterer Informationen über die steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung oder der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibungen ihre persönlichen steuerlichen Berater zu konsultieren. Die Darstellung geht davon aus, dass die Wandelschuldverschreibungen bei ihrer Begebung in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht einem unbestimmten Personenkreis öffentlich angeboten werden.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Wandelschuldverschreibungen an der Quelle.

2. Besteuerung von Wandelschuldverschreibungen

2.1 In Österreich ansässige Anleger

Beziehen natürliche Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich Einkünfte aus den Wandelschuldverschreibungen, so unterliegen diese Einkünfte in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des österreichischen Einkommensteuergesetzes (nachfolgend auch „**ESTG**“).

Zinserträge aus den Wandelschuldverschreibungen unterliegen einem besonderen Einkommensteuersatz von 25 %. Liegt die auszahlende Stelle in Österreich, wird die Einkommensteuer durch den Abzug von Kapitalertragsteuer (KESt) in Höhe von 25 % erhoben, der durch die auszahlende Stelle vorgenommen wird. Auszahlende Stelle ist das Kreditinstitut einschließlich österreichischer Zweigniederlassungen ausländischer Kreditinstitute oder Wertpapierfirmen, das an den Anleger die Zinserträge auszahlt oder gutschreibt. Die Einkommensteuer für die Zinserträge gilt durch den Kapitalertragsteuerabzug als abgegolten (Endbesteuerung), gleichgültig ob die Wandelschuldverschreibungen im Pri-

vatvermögen oder Betriebsvermögen natürlicher Personen gehalten werden. Soweit Zinsen nicht der Kapitalertragsteuer unterliegen, weil sie nicht in Österreich bezogen werden, sind diese Kapitalerträge gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen.

Darüber hinaus unterliegen auch Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen der Einkommensteuer in Höhe von 25 %. Dazu zählen unter anderem Einkünfte aus einer Veräußerung oder Einlösung der Wandelschuldverschreibungen. Bemessungsgrundlage ist in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös oder dem Einlösungsbetrag und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen. Mit den realisierten Wertsteigerungen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen und Ausgaben dürfen nicht abgezogen werden. Für im Privatvermögen gehaltene Wandelschuldverschreibungen sind die Anschaffungskosten ohne Anschaffungsnebenkosten anzusetzen. Bei allen in einem Depot befindlichen Wandelschuldverschreibungen mit derselben Wertpapierkennnummer ist bei Erwerb in zeitlicher Aufeinanderfolge ein gleitender Durchschnittspreis anzusetzen.

Soweit eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle vorliegt und diese die Realisierung abwickelt, unterliegen auch Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen dem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 25 %. Der Kapitalertragsteuerabzug hat beim Privatanleger Endbesteuerungswirkung, sofern der Anleger der depotführenden Stelle die tatsächlichen Anschaffungskosten der Wandelschuldverschreibungen nachgewiesen hat. Soweit mangels inländischer auszahlender oder depotführender Stelle kein Kapitalertragsteuerabzug erfolgt, sind auch aus den Wandelschuldverschreibungen erzielte Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen.

Als Veräußerung gelten auch Entnahmen und das sonstige Ausscheiden von Wandelschuldverschreibungen aus dem Depot, sofern nicht bestimmte Ausnahmen erfüllt sind, wie zum Beispiel die Übertragung auf ein Depot desselben Steuerpflichtigen bei (i) derselben Bank (depotführende Stelle), (ii) einer anderen inländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, der übernehmenden Bank die Anschaffungskosten mitzuteilen oder (iii) einer ausländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, dem zuständigen Finanzamt innerhalb eines Monats eine Mitteilung zu übermitteln oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, wenn der Anleihegläubiger selbst innerhalb eines Monats eine solche Mitteilung an das zuständige Finanzamt übermittelt. Bei einer unentgeltlichen Übertragung auf das Depot eines anderen Steuerpflichtigen muss der Anleihegläubiger der depotführenden Stelle die Unentgeltlichkeit der Übertragung nachweisen oder einen Auftrag zu einer Mitteilung an das Finanzamt erteilen oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, selbst eine solche Mitteilung innerhalb eines Monats an das Finanzamt übermitteln. Bei einer Verlegung des Wohnsitzes durch den Steuerpflichtigen in das Ausland oder anderen Umständen, die zum Verlust des Besteuerungsrechts der Republik Österreich im Verhältnis zu einem

anderen Staat führen, besteht ebenfalls eine Veräußerungsfiktion (Wegzugsbesteuerung) und es gelten Sonderregelungen (insbesondere Möglichkeit eines Steueraufschubs bei Wegzug in EU Mitgliedsstaaten oder bestimmte EWR Staaten).

Steuerpflichtige, deren allgemeiner Steuertarif unter 25 % liegt, können einen Antrag auf Regelbesteuerung stellen. Dann ist die Kapitalertragsteuer auf die zu erhebende Einkommensteuer anzurechnen und mit dem übersteigenden Betrag zu erstatten. Ein Regelbesteuerungsantrag muss sich jedoch auf sämtliche dem besonderen 25 %-igen Steuersatz unterliegenden Kapitaleinkünfte beziehen. Aufwendungen und Ausgaben, die in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit den Einkünften aus den Wandelschuldverschreibungen stehen, sind jedoch auch im Rahmen der Regelbesteuerung nicht abzugsfähig.

Sofern in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht (§§ 27a Abs. 1 und 97 Abs. 1 EStG) ein öffentliches Angebot gegeben ist, erfolgt ein KEST-Abzug durch die depotführende Stelle und tritt folglich eine Endbesteuerung ein. Werden die Wandelschuldverschreibungen hingegen nicht öffentlich angeboten, sind die Kapitalerträge gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen und gelangt der Normalsteuersatz (progressive Steuersatz von bis zu 50%) im Rahmen der Veranlagung zur Anwendung.

Verluste aus Wandelschuldverschreibungen können beim Privatanleger nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen die dem besonderen 25 %-igen Steuersatz unterliegen (mit Ausnahme von, unter anderem Zinserträgen aus Bankeinlagen und sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten) und nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Österreichische depotführende Stellen haben für sämtliche bei diesen geführte Depots des Anlegers (ausgenommen jedoch insbesondere betriebliche Depots, Treuhanddepots oder Gemeinschaftsdepots) einen Ausgleich von positiven und negativen Einkünften desselben Jahres durchzuführen und dem Anleger am Jahresende darüber eine Bescheinigung auszustellen. Darüber hinaus sieht das EStG eine Verlustausgleichsoption im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung, etwa für Depots bei verschiedenen Kreditinstituten, vor. Ein Verlustvortrag ist im privaten Bereich nicht möglich.

Aus den Wandelschuldverschreibungen erzielte Einkünfte unterliegen in der Regel auch im Betriebsvermögen dem im Wege des KEST-Abzugs erhobenen besonderen 25 %-igen Steuersatz. Im Gegensatz zu Zinseinkünften gilt dies bei Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen jedoch nur, wenn die Erzielung solcher Einkünfte nicht einen Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit darstellt, und hat bei betrieblichen Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen eine Aufnahme in die Steuererklärung zu erfolgen. Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und Verluste aus der Veräußerung oder Einlösung von Wandelschuldverschreibungen sind im betrieblichen Bereich vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von Finanzinstrumenten desselben Betriebs zu verrechnen, ein verbleibender Verlust darf nur zur Hälfte mit anderen Einkünften ausgeglichen oder vorgetragen wer-

den.

Beziehen Körperschaften mit Sitz oder Geschäftsleitung in Österreich Einkünfte aus den Wandelschuldverschreibungen, so unterliegen diese Einkünfte in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des österreichischen Körperschaftsteuergesetzes (nachfolgend auch „**KStG**“). Körperschaften, die Betriebseinnahmen aus den Wandelschuldverschreibungen beziehen, können den Abzug der Kapitalertragsteuer durch Abgabe einer Befreiungserklärung (§ 94 Z 5 EStG) vermeiden. Für Privatstiftungen gelten Sondervorschriften (Zwischensteuer, kein KEST-Abzug bei Abgabe einer Befreiungserklärung gegenüber der Zahlstelle).

2.2 Nicht in Österreich ansässige Anleger

Natürliche Personen, die in Österreich weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, und juristische Personen, die in Österreich weder ihren Sitz noch den Ort ihrer Geschäftsleitung haben, (nicht in Österreich ansässige Personen) unterliegen mit Einkünften aus den Wandelschuldverschreibungen in Österreich nicht der Steuerpflicht, sofern diese Einkünfte nicht einer inländischen Betriebsstätte zuzurechnen sind (hinsichtlich der EU Quellensteuer siehe jedoch gleich unten). Dies gilt auch dann, wenn sich die auszahlende oder depotführende Stelle in Österreich befindet, weil und soweit die Schuldnerin der Zinserträge aus den Wandelschuldverschreibungen (die Emittentin) ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung nicht in Österreich hat.

Soweit Einkünfte aus den Wandelschuldverschreibungen in Österreich bezogen werden (inländische auszahlende oder depotführende Stelle) und keine beschränkte Steuerpflicht in Österreich besteht, kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer unterbleiben, wenn der Anleger der österreichischen auszahlenden bzw. depotführenden Stelle seine Ausländereigenschaft nach den Bestimmungen der österreichischen Einkommensteuerrichtlinien nachweist. Wurde in diese Fällen Kapitalertragsteuer einbehalten, hat der Anleger die Möglichkeit, bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres, das auf das Jahr der Einbehaltung folgt, beim zuständigen österreichischen Finanzamt die Rückzahlung der Kapitalertragsteuer zu beantragen. Für ab dem 1. Jänner 2015 erfolgte Einbehaltungen von Kapitalertragsteuer sind Rückerstattungsanträge erst nach Ablauf des Jahres der Einbehaltung der Kapitalertragsteuer zulässig.

Sofern nicht in Österreich ansässige Anleihegläubiger Einkünfte aus den Wandelschuldverschreibungen im Rahmen von in Österreich steuerpflichtigen betrieblichen Einkünften (insbesondere über eine österreichische Betriebsstätte) beziehen, unterliegen sie in der Regel derselben Besteuerung wie unbeschränkt steuerpflichtige Anleihegläubiger.

Umsetzung der EU-Zinsrichtlinie in der Republik Österreich

Die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen (EU-Zinsrichtlinie) sieht einen Informationsaustausch zwischen den Behörden der Mitgliedstaaten über Zinszahlungen und gleichgestellte Zahlungen durch Zahlstellen eines Mitgliedstaates an in einem anderen Mitgliedstaat oder bestimmten assoziierten und abhängigen Gebieten steuerlich ansässige natürliche Personen vor.

Österreich hat die EU-Zinsrichtlinie mit dem EU-Quellensteuergesetz umgesetzt, das anstelle eines Informationsaustausches die Einbehaltung einer EU-Quellensteuer vorsieht. Dieser unterliegen Zinsen im Sinne des EU-Quellensteuergesetzes, die eine inländische Zahlstelle an eine in einen anderen Mitgliedstaat oder bestimmten assoziierten und abhängigen Gebieten ansässige natürliche Person (wirtschaftlicher Eigentümer der Zinszahlung) oder Einrichtung im Sinne von Art. 4 Abs. 2 der EU-Zinsrichtlinie zahlt. Die EU-Quellensteuer beträgt 35 %. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung und Zahlung einer allenfalls anfallenden EU-Quellensteuer.

Die EU-Quellensteuer ist unter anderem zum Zeitpunkt des Zuflusses von Zinsen, bei Veräußerung der Wandelschuldverschreibung, Wechsel des Wohnsitzstaates, Übertragung der Wandelschuldverschreibungen auf ein Depot außerhalb Österreichs oder bestimmten sonstigen Änderungen des Quellensteuerstatus des Anlegers abzuziehen. EU-Quellensteuer ist nicht abzuziehen, wenn der Anleihegläubiger (wirtschaftlicher Eigentümer) der Zahlstelle eine vom Wohnsitzfinanzamt des Mitgliedsstaates seines steuerlichen Wohnsitzes auf seinen Namen ausgestellte Bescheinigung vorlegt. Diese Bescheinigung muss Name, Anschrift und Steuer- oder sonstige Identifizierungsnummer, oder bei Fehlen einer solchen, Geburtsdatum und -ort des Anleihegläubigers, Name und Anschrift der Zahlstelle, sowie die Kontonummer des Anleihegläubigers oder das Kennzeichen der Wandelschuldverschreibung enthalten. Die Bescheinigung gilt für einen Zeitraum von drei Jahren ab Ausstellung und ist durch die Zahlstelle ab Vorlage zu berücksichtigen.

Die Änderungsrichtlinie zur EU-Zinsrichtlinie vom 24. März 2014 (2014/48/EU), die ab dem Jahr 2017 angewandt werden soll, sieht eine Ausweitung der von der Richtlinie erfassten Personen, Einrichtungen und Produkte vor.

Österreich hat einem automatischen Informationsaustausch hinsichtlich österreichischer Bankkonten und Wertpapierdepots zugestimmt, der voraussichtlich ab dem Jahr 2017 erfolgen wird.

3. Besteuerung von Aktien

3.1 In Österreich ansässige Anleger

Beziehen natürliche Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich oder Körperschaften mit Sitz oder Geschäftsleitung in Österreich Einkünfte aus den im Wege der Wandlung angeschafften Aktien, so unterliegen diese Einkünfte in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des dortigen Einkommensteuergesetzes (EStG) bzw. des Körperschaftsteuergesetzes (KStG).

Laufende Kapitalerträge (Ausschüttungen) aus den Aktien zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Als solche unterliegen sie einem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 25 %. Die Einkommensteuer gilt in der Regel für die gesamten Kapitalerträge gemäß § 97 EStG als abgegolten (Endbesteuerung).

Neben den laufenden Kapitalerträgen (Ausschüttungen) unterliegen auch, unabhängig von der Behaltedauer, Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer in Höhe von 25 %. Zu Einkünften aus Kapitalvermögen zählen dann unter anderem Einkünfte aus einer Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung der Wertpapiere. Bemessungsgrundlage ist in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös, dem Einlösungs- oder Abschichtungsbetrag und den Anschaffungskosten. Aufwendungen und Ausgaben dürfen nicht abgezogen werden, soweit sie mit Einkünften, die dem besonderen Steuersatz von 25 % unterliegen, oder steuerfreien Einkünften in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen. Für im Privatvermögen gehaltene Wertpapiere sind die Anschaffungskosten ohne Anschaffungsnebenkosten anzusetzen. Bei allen in einem Depot befindlichen Wertpapieren mit derselben Wertpapierkennnummer ist bei Erwerb in zeitlicher Aufeinanderfolge ein Durchschnittspreis anzusetzen.

Soweit eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle vorliegt, und diese die Realisierung abwickelt, wird die Einkommensteuer im Wege des Abzugs der KEST in Höhe von 25 % erhoben. Der KEST-Abzug entfaltet beim Privatanleger in der Regel Endbesteuerungswirkung, sofern der Anleger der depotführenden Stelle die tatsächlichen Anschaffungskosten der Wertpapiere nachgewiesen hat. Soweit mangels inländischer auszahlender oder depotführender Stelle kein KEST-Abzug erfolgt, sind aus den Wertpapieren erzielte Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß den Bestimmungen des EStG in die Steuererklärung aufzunehmen.

Hinsichtlich der Möglichkeit eines Antrags auf Regelbesteuerung und der Vornahme eines Verlustausgleichs sowie der Besteuerung von aus den Aktien erzielten Einkünften im Betriebsvermögen gilt das oben zu den Wandelschuldverschreibungen Ausgeführte.

Potentiellen Anlegern wird empfohlen, ihre steuerlichen Berater zu konsultieren, um die Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens und der Veräußerung der Aktien zu analysieren.

Bei juristischen Personen mit Sitz oder Geschäftsleitung in Österreich sind die Kapitalerträge (Ausschüttungen) aus den Aktien gemäß § 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) von der Körperschaftsteuer befreit. Es kommt zu einem Abzug der KEST, die jedoch auf die Körperschaftsteuer angerechnet oder erstattet werden kann. Veräußerungsgewinne oder sonstige realisierte Wertsteigerungen unterliegen dagegen der Körperschaftsteuer in Höhe von 25 %, es besteht jedoch die Möglichkeit der Abgabe einer KEST-Befreiungserklärung unter den Voraussetzungen des § 94 Z 5 EStG. Für bestimmte Körperschaften wie zB Privatstiftungen gelten Sondervorschriften.

3.2 Nicht in Österreich ansässige Anleger

Für natürliche Personen, die in Österreich weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, oder auf welche die Begünstigung der Zweitwohnsitzverordnung anzuwenden ist, und für Körperschaften, die in Österreich weder ihre Geschäftsleitung noch ihren Sitz haben (beschränkt Steuerpflichtige), gilt folgendes:

Die laufenden Kapitalerträge (Ausschüttungen) aus Aktien unterliegen einem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 25 %.

Sind die Einkünfte von im Ausland ansässigen Personen auf Grund von Doppelbesteuerungsabkommen ganz oder teilweise von der 25 %-igen Kapitalertragsteuer zu entlasten, weil der gemäß dem jeweils anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen höchstzulässige Quellensteuersatz weniger als 25 % beträgt, kann der Anleger die Rückerstattung des Differenzbetrages zwischen dem höchstzulässigen Quellensteuersatz und der einbehaltenen Kapitalertragsteuer beim zuständigen Finanzamt unter Verwendung eines amtlichen Formulars beantragen.

Für beschränkt steuerpflichtige Aktionäre, die in der EU oder einem EWR-Staat, mit dem eine umfassende Amts- und Vollstreckungshilfe besteht, ansässig sind, ist die Kapitalertragsteuer auf Ausschüttungen darüber hinaus auf Antrag zurückzuzahlen, soweit die Kapitalertragsteuer nicht aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens im Ansässigkeitsstaat angerechnet werden kann.

4. Erbschafts- und Schenkungssteuer in der Republik Österreich

Erbschafts- und Schenkungssteuer wird in Österreich derzeit nicht erhoben. Allerdings bestehen bestimmte Anzeigepflichten für Schenkungen unter Lebenden von Bargeld, Kapitalforderungen, Anteilen an Kapitalgesellschaften und Personenvereinigungen, Betrieben, beweglichem körperlichen Vermögen und immateriellen Vermögensgegenständen (Schenkungs meldegesetz). Die Meldeverpflichtung besteht dann, wenn der Schenker und / oder Erwerber im Zeitpunkt des Erwerbs einen Wohnsitz oder

gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich hat. Bei juristischen Personen sind der Sitz oder der Ort der Geschäftsleitung im Inland maßgebend. Von der Anzeigepflicht befreit sind Schenkungen zwischen nahen Angehörigen, wenn der gemeine Wert aller Schenkungen innerhalb eines Jahres EUR 50.000,00 nicht übersteigt, sowie Schenkungen zwischen anderen Personen, wenn der gemeine Wert aller Schenkungen innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren insgesamt EUR 15.000,00 nicht übersteigt. Die Meldeverpflichtung löst keine Besteuerung der Schenkung in Österreich aus.

5. Geplante Steuerreform 2015 / 2016

Die Emittentin weist im Zusammenhang mit der Besteuerung der Wandelschuldverschreibungen in Österreich darauf hin, dass die österreichische Bundesregierung eine umfassende Steuerreform 2015 / 2016 angekündigt hat, deren Eckpunkte zwar im März 2015 bekannt gegeben wurden, sämtliche Details jedoch noch nicht veröffentlicht bzw. noch nicht in Form von Bundesgesetzen verabschiedet wurden. Eine detaillierte Darstellung der Änderungen ist im Rahmen dieses Prospekts daher nicht möglich.

Die geplanten Änderungen sollen am 1. Januar 2016 in Kraft treten, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Änderungen teilweise früher in Kraft gesetzt werden. In Zusammenhang mit der Besteuerung der Wandelschuldverschreibungen in Österreich dürften dabei die folgenden der bekannt gemachten Reformpläne von Bedeutung sein:

- Erhöhung der Kapitalertragsteuer: Die Kapitalertragssteuer auf Dividenden und anderer Kapitaleinkünfte (beispielsweise gleichartige Bezüge aus der Überlassung von Kapital, Kursgewinnen, Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus Derivaten) soll von 25 % auf 27,5 % steigen. Durch die Erhöhung der Kapitalertragssteuer erhöht sich die Gesamtsteuerbelastung von ausgeschütteten Gewinnen aus einer Kapitalgesellschaft (nach Abzug der 25 %igen Körperschaftsteuer) damit von derzeit 43,75 % auf 45,625 %.
- Neue Einkommensteuertarife: Die Steuertarifstufen bei der Einkommensteuer werden durchgreifend geändert. Dabei soll der Spitzensteuersatz von derzeit 50 % auf 55 % steigen, der Eingangssteuersatz von 36,5 % auf 25 % sinken.

Nachteile aus einer Veränderung der steuerlichen Situation sind ausschließliches Risiko des Anleihegläubigers und daher allein von ihm zu tragen.

XVIII. GLOSSAR

Altenpflege	Hier liegt der Fokus auf der Pflege und Betreuung älterer Menschen, die aufgrund ihres Alters oder (altersbedingter) Krankheiten nicht mehr in der Lage sind, ihr tägliches Leben alleine zu organisieren. Neben der Unterstützung dieser Menschen bei ihrem Tagesablauf bildet die Rehabilitation erkrankter älterer Menschen einen weiteren Schwerpunkt, ebenso wie die Unterstützung der Palliativmedizin.
„AltenPflege 5.0“	Neben der bekannten vollstationären Pflege bieten die projektierten Einrichtungen der Emittentin das neue Pflege- und Wohnkonzept „AltenPflege 5.0“ an. „AltenPflege 5.0“ basiert auf der Entwicklung und erfolgreichen Erprobung von Altenhilfeeinrichtungen der neuesten, so genannten fünften Generation. Es ist eine Kombination aus drei Bausteinen, die ineinandergreifen: Seniorengerechtes Wohnen, Pflege in der Wohnung und Tagespflege in einem Gebäudekomplex. Dieses neue Konzept eröffnet pflegebedürftigen Menschen, die nicht mehr im eigenen Zuhause versorgt werden können, eine Vielzahl an Möglichkeiten, um selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben.
Ambulante(r) Pflege(dienst)	Gewerblicher oder gemeinnütziger Anbieter von Pflegeleistungen, dessen Tätigkeit darin besteht, betreuungsbedürftigen Menschen Alten- und / oder Krankenpflege in der eigenen Wohnung zukommen zu lassen.
Beschützende Pflege	Im Rahmen einer beschützenden Pflege werden Personen gepflegt, die ständig beaufsichtigt werden müssen, weil sich ihre Persönlichkeit und Gefühlswelt verändert hat, sie Hilfe hinsichtlich der Strukturierung des alltäglichen Lebens (Waschen, Essen, Freizeitgestaltung, Ruhen etc.) benötigen und bspw. weglaufgefährdet sind. Etwa Demenzkranke.
Betreutes Wohnen	Seniorengerecht ausgestattete Wohnungen in einer speziell für ältere Menschen gebauten Wohnanlage. Zusätzlich wird eine Reihe optional wählbarer Leistungen angeboten, auf die der Betroffene bei Bedarf zurückgreifen kann, beispielsweise die Leistungen ambulanter Pflegedienste, hauswirtschaftlicher Dienste oder sogenanntes „Essen auf Rädern“.

Betriebsmedizin	Die Betriebsmedizin umfasst vor allem die Wechselbeziehungen zwischen Arbeit und Gesundheit, die Förderung der Gesundheit und Leistungsfähigkeit des arbeitenden Menschen sowie die Vorbeugung, Erkennung und Begutachtung arbeits- und umweltbedingter Erkrankungen sowie Maßnahmen zur Unfallvermeidung in Betrieben mit geringem oder mittlerem Gefährdungspotential für die Beschäftigten.
bpa	Bundesverband privater Anbieter sozialer Dienste e. V. (bildet mit mehr als 8.500 aktiven Mitgliedseinrichtungen die größte Interessenvertretung privater Anbieter sozialer Dienstleistungen in Deutschland)
Demografie	Auch „Bevölkerungswissenschaft“. Wissenschaft, die sich statistisch und theoretisch mit der Entwicklung von Bevölkerungen und ihren Strukturen befasst.
Facility Management	Auch „Liegenschaftsverwaltung“ oder „Anlagenmanagement“ bezeichnet; beinhaltet die Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen.
Franchising	„Franchising“ meint die (meist regional begrenzte) entgeltpflichtige Zurverfügungstellung eines Geschäftskonzepts durch einen Franchisegeber an einen Franchisenehmer. Für den Franchisegeber kann dies eine Möglichkeit der Erweiterung seines Bekanntheitsgrades bedeuten.
GKV	Steht für Gesetzliche Krankversicherung.
Grundpflege	Wird auch als direkte Pflege bezeichnet. Sie umfasst die alltäglich, sich regelmäßig wiederholende Pflegeleistung, so zum Beispiel die Unterstützung bei Nahrungsaufnahme, Körperpflege, Ausscheidungsvorgängen und Mobilität. Der jeweilige Bedarf an Grundpflege ist maßgeblich entscheidend für die Einstufung des Pflegebedürftigen in die verschiedenen Pflegestufen der Pflegeversicherung.
HOIA	Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist eine Verordnung des Bundes zur Regelung der Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen in Deutschland. Die HOAI gilt für alle Personen, die im Inland für inländische Projekte tätig sind, unabhängig von ihrer tatsächlichen Ausbildung, was durch den Langtitel Verordnung

über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen klargestellt wird. Die seit Juli 2013 gültige HOAI regelt die Vergütung der Leistungen von Architekten und Ingenieuren, die Planungsleistungen in den Bereichen der Architektur, der Stadtplanung und des Bauwesens erbringen. Ausgenommen sind Ingenieure, die in den Bereichen Umweltverträglichkeit, Bauphysik, Bodenmechanik und Vermessungswesen tätig sind. Für sie wurden lediglich nicht verpflichtende Regelungen aufgestellt.

Krankenpflege

In der Krankenpflege werden Menschen aller Alters- und Sozialgruppen versorgt und betreut. Die Förderung und Beibehaltung der Gesundheit sind hiervon umfasst. Beinhaltet sind auch die Krankheitsprophylaxe und die Betreuung von erkrankten sowie behinderten Menschen und solchen, die im Sterben liegen.

Kurzzeitpflege

Ermöglicht einem pflegebedürftigen Menschen, der von seinen Angehörigen gepflegt wird, einen kurzzeitigen Aufenthalt in einer vollstationären Einrichtung. Diese Leistung wird in Anspruch genommen, wenn die pflegenden Angehörigen eine Entlastung benötigen oder die häusliche Pflege nicht im ausreichenden Maße möglich ist. Die Kosten für den stationären Aufenthalt, der auf vier Wochen pro Jahr begrenzt ist, werden von der Pflegeversicherung übernommen. Wird auch Verhinderungspflege oder Ersatzpflege genannt.

Pflegeheim

Abzugrenzen von Altenheim und Altenwohnheim. In einem Pflegeheim leben pflegebedürftige Menschen, deren Abhängigkeitsgrad an die Versorgung durch Dritte sehr hoch ist. Es handelt sich dabei meist um sehr alte, schwerst chronisch kranke und / oder schwerst behinderte Menschen. In Einrichtungen der stationären Altenhilfe ist heute meist eine Kombination der traditionellen Heimtypen (Altenheim, Altenwohnheim und Pflegeheim) zu finden.

Rezession

Eine Rezession liegt vor, wenn die Zunahme des Bruttoinlandsprodukts (das Wirtschaftswachstum) in zwei aufeinanderfolgenden Quartalen schwächer wird.

SGB V-Leistung

Sozialgesetzbuch (SGB V), Fünftes Buch. Geregelt werden Leistungen, die einem Patienten aufgrund der Vorschriften im Sozialgesetzbuch zustehen.

Tagespflege	Bezeichnet eine teilstationäre Versorgungsform, in der alte und / oder pflegebedürftige Menschen tagsüber betreut und gepflegt werden. Die Abende und Wochenenden werden in der eigenen Wohnung oder bei pflegenden Angehörigen verbracht. Auf Antrag übernimmt die Pflegekasse ganz oder teilweise die Kosten der Tagespflege.
Verhinderungspflege	vgl. „Kurzzeitpflege“.
VOB/B	Die VOB/B ist im deutschen Recht ein vorformuliertes Klauselwerk, das dazu bestimmt ist, in Bauverträgen die Regelungen des hierfür anwendbaren gesetzlichen Werkvertragsrechts zu ergänzen und teilweise zu modifizieren. Dies dient insbesondere dazu, das Fehlen von spezifischen Regelungen für das Bauvertragsrecht im deutschen Zivilrecht auszugleichen.
Vollstationäre Pflege	Die vollstationäre Pflege erfolgt auf Dauer und damit „rund-um-die-Uhr“ in einem Pflegeheim, wenn der körperliche oder geistige Zustand des Betroffenen ein Verbleiben im häuslichen Umfeld nicht mehr zulässt, z.B. im Fall von Schwerstpflegebedürftigkeit.
W BVG	Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (W BVG) normiert in Deutschland die zivilrechtlichen Fragen für Heimverträge und Pflegeverträge und hat die entsprechenden Regelungen der §§ 5 bis 9 des Heimgesetzes des Bundes zum 1. Oktober 2009 ersetzt.
WTPG	Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

FINANZTEIL

I.	Lagebericht und Bestätigungsvermerk zum geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth (HGB).....	F-2
A.	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014	F-2
B.	Bestätigungsvermerk zum geprüften Jahresabschluss und zum Lagebericht zum 31. Dezember 2014 der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth (HGB).....	F-7
II.	Lagebericht und Bestätigungsvermerk zum geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth (HGB).....	F-9
A.	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013	F-9
B.	Bestätigungsvermerk zum geprüften Jahresabschluss und zum Lagebericht zum 31. Dezember 2013 der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth (HGB)	F-14
III.	Pro-Forma-Finanzinformationen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth.....	F-16
A.	Pro-Forma-Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	F-17
B.	Erläuterungen	F-19
C.	Bescheinigung	F-22

- I. **Lagebericht und Bestätigungsvermerk zum geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 der SeniTata Bau GmbH, Bayreuth (HGB)**

- A. **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014**

**Lagebericht 2014
SeniTata Bau GmbH**

Gliederung

- I. Grundlagen des Unternehmens
 - 1. Geschäftsmodell des Unternehmens
 - 2. Forschung und Entwicklung
- II. Wirtschaftsbericht
 - 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - 2. Geschäftsverlauf
 - 3. Lage
 - 4. Finanzielle Leistungsindikatoren
- III. Nachtragsbericht
- IV. Prognosebericht
- V. Chancen- und Risikobericht
 - 1. Risikobericht
 - 2. Chancenbericht
 - 3. Gesamtaussage
- VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten
- VII. Bericht über Zweigniederlassungen

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die SeniVita Bau GmbH plant und baut und verwaltet Pflegeimmobilien. Dies geschieht hauptsächlich für die SeniVita Sozial gGmbH, ein Schwesterunternehmen innerhalb der SeniVita-Gruppe.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die SeniVita Bau GmbH sind weiterhin als sehr positiv zu bezeichnen.

Die Nachfrage nach professioneller Pflege ist aufgrund der demographischen Entwicklung weiterhin gegeben. Engpassfaktor ist sicherlich der Bereich Personal.

Politisch ist einer Weiterentwicklung des Pflegeangebotes ausdrücklich gewollt. Das zeigt auch die Stärkung des Grundsatzes ambulant vor stationär. Dieses ist auch dadurch belegt, dass mit Wirkung zum 01.01.2015 das Pflegestärkungsgesetz in Kraft tritt, welches eine deutliche Förderung des ambulanten Sektors bedeutet.

In diesem Umfeld ist die SeniVita-Gruppe mit Ihrem neuen Konzept Altenpflege 5.0 strategisch gut aufgestellt. Insofern ergibt sich auch bereits rege Interessensbekundung von Dritten. Für die eigene Gruppenexpansion aber auch für Dritte ist insgesamt in der Pflegebranche ein großes Potential für Baumaßnahmen gegeben zur Bedienung der Nachfrage nach Pflegeplätzen, insbesondere in alternativen neuen Formen.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2014 ist positiv verlaufen.

Zwei Bauprojekte wurden erfolgreich abgeschlossen und wie geplant verkauft. Hierdurch ist die Betriebsleistung um TEUR 1.165 höher ausgefallen als im Vorjahr.

Bedingt durch die, im Vergleich zum Vorjahr, gestiegenen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke beläuft sich das Betriebsergebnis auf TEUR 941 und somit um TEUR 1.319 unter dem Vorjahreswert.

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.184 an die Muttergesellschaft abgeführt.

3. Lage

Die Lage des Unternehmens ist stellt sich sehr positiv dar.

a) Ertragslage

Unsere wesentliche Ergebnisquelle basiert auf dem Verkauf von Immobilien an das Schwesterunternehmen SeniVita Sozial gGmbH sowie an Dritte Vertragspartner.

Die Ertragslage ist für das Geschäftsjahr 2014 als gut zu bewerten. Im Vergleich zum Vorjahr konnten wir eine Umsatzsteigerung von TEUR

4.495 verzeichnen. Dies entspricht einem Prozentsatz von 44,19 %. Die Sachaufwendungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 140.

b) Finanzlage

Unsere Finanzlage ist als stabil zu bezeichnen. Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht. Die Gesamtverbindlichkeiten konnten gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.528 gesenkt werden und betragen TEUR 2.039.

Guthaben bei Kreditinstituten besteht in Höhe von insgesamt TEUR 729. Kontokorrentlinien bestehen nicht.

Durch den bestehenden Ergebnisabführungsvertrag mit der Muttergesellschaft hat sich das positive Jahresergebnis nicht im Eigenkapital niedergeschlagen.

c) Vermögenslage

Unsere Bilanzsumme hat sich auf TEUR 2.197 reduziert. Dies resultiert auf der Aktivseite vorwiegend aus niedrigeren Forderungen gegen verbundene Unternehmen und auf der Passivseite aus den reduzierten Verbindlichkeiten.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wir ziehen für unsere interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen Umsatzrendite, EBIT und den cash flow heran.

Die Umsatzrendite berechnen wir mit dem EBITDA im Verhältnis zu den Umsatzerlösen, den EBIT aus Gewinn vor Ergebnisabführung und Zinsen und den cash flow aus der Summe aus Jahresergebnis (vor EAV), Abschreibungen und Dotierung (bzw. Auflösung) von Rückstellungen.

Die Umsatzrendite beträgt im Geschäftsjahr 6,48 % (Vj: 22,3 %). Der EBIT beläuft sich auf TEUR 941 und ist somit um TEUR 1.318 geringer als im Vorjahr. Der cash flow beträgt TEUR 1.193.

Unsere wirtschaftliche Lage kann insgesamt als gut bezeichnet werden.

III. Nachtragsbericht

Der bestehende Ergebnisabführungsvertrag (EAV) wurde mit einer verbindlichen Zusage des Finanzamtes Bayreuth mit Wirkung zum 01.01.2015 aufgehoben. Die SeniVita Bau GmbH wird mit der SeniVita Management GmbH verschmelzen und zur SeniVita Social Estate AG umfirmiert.

Mit Wirkung zum 01.01.2015 wurde eine Kaufpreisforderung der SeniVita Sozial gGmbH als Sacheinlage eingebracht, wodurch das Stammkapital von TEUR 100 um TEUR 4.900 auf TEUR 5.000 erhöht wurde.

Es ist geplant das sich im Wege der Barkapitalerhöhung die Ed. Züblin AG mit EUR 4.600.000 und die E.F. Grossnigg Finanzberatung und Treuhandgesellschaft mbH mit EUR 400.000 an der SeniVita Social Estate AG beteiligen. Das Grundkapital der Gesellschaft würde nach Durchführung der Barkapitalerhöhung EUR 10 Mio. betragen.

IV. Prognosebericht

Im Jahr 2015 plant die SeniVita Bau GmbH eine Kooperation mit einem starken Partner aus dem Bereich Bau. Dieser wird entsprechendes Know-How mit einbringen, um die geplante Expansion umsetzen zu können.

Die SeniVita Bau GmbH wird die Rechte an dem Pflegekonzept Altenpflege 5.0 von der Schwesterfirma SeniVita Sozial gGmbH übernehmen.

Für Altenpflege 5.0 sollen neue Standorte projektiert werden. Es werden Wohnanlagen für Pflegebedürftige geplant, gebaut und daraufhin verkauft oder vermietet. Weiterhin wird die SeniVita Bau GmbH als Franchise-Geber für Altenpflege 5.0 auftreten.

Die wichtigsten geplanten Investitionen betreffen Maisach (EUR 8,2 Mio.), Piding (EUR 4,0 Mio.), Bad Wiessee (EUR 10,8 Mio.) und Ebelsbach (EUR 4,2 Mio.). Der Grundstückskauf für Maisach ist bereits für Februar 2015 mit einer Investition von TEUR 1.732 geplant. Die Verkaufserlöse aus diesen Projekten werden sich vorwiegend erst im Jahr 2016 niederschlagen.

Wir planen einen Umsatzrückgang zu 2014 von ca. 50 %. Aufgrund der bereits eingeleiteten Bauprojekte erwarten wir einen Jahresüberschuss von ca. TEUR 400.

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens als sehr positiv.

V. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Ein Risiko besteht während der Bauphasen. Hier können die üblichen Risiken eines Bauträgers auftreten. Es kann zu Verzögerungen, zu Qualitätsproblemen und zu Kostenrisiken kommen.

Betreffend den Verkauf der einzelnen Wohnungen aus den Pflegeimmobilien besteht ein Risiko durch Änderung der Marktlage, z.B. durch Zinssteigerung.

Aufgrund der stabilen Eigenkapitalsituation und der geplanten Begebung der Wandelanleihe sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar.

2. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Pflege im Alter steigt stetig an. Dies wirkt sich auch auf den Bedarf nach Pflegeimmobilien aus.

Das Konzept Altenpflege 5.0 besteht aus drei Bausteinen: Die eigene seniorengerechte Mietwohnung, die Tagespflegeabteilung im Haus und der ambulante Pflegedienst. Jeder Pflegebedürftige hat seine eigene Wohnung

und kann über die Tagespflege und den frei wählbaren ambulanten Dienst nach Bedarf rund um die Uhr gepflegt werden.

Dieses neue Konzept als Nachfolger der stationären Altenpflege stellt für die SeniVita Bau GmbH einen Wettbewerbsvorteil dar.

Durch das geplante Franchisekonzept ergibt sich ein neues Geschäftsfeld das zur weiteren Verstärkung der Bautätigkeiten führen wird. Gleichzeitig werden zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten z.B. Facility Management erschlossen.

So wird die SeniVita Bau GmbH (künftig SeniVita Social Estate AG) mehrere Geschäftsfelder in der Diversifizierung erhalten und expandieren können.

3. Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir eine positive Entwicklung, da wir mit dem neuen Geschäftsmodell wesentlich mehr Umsätze erzielen können.

Durch die Einführung wird das Betriebsergebnis evtl. noch negativ ausfallen. Für die Folgejahre erwarten wir jedoch deutliche Gewinne.

Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Gesellschaft verfügt mit dem Schwesterunternehmen SeniVita Sozial gGmbH über einen solventen Hauptkunden. Forderungsausfälle sind die Ausnahme.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Im kurzfristigen Bereich finanziert sich die Gesellschaft wenn notwendig überwiegend mittels Lieferantenkrediten und über Ausleihungen von verbundenen Unternehmen.

Zur Absicherung von Liquiditätsrisiken wird für jedes Projekt ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einkünfte vermittelt.

VII. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

Bayreuth, im Januar 2015

SeniVita Bau GmbH
Dr. Horst Wiesent
Geschäftsführer

B. Bestätigungsvermerk zum geprüften Jahresabschluss und zum Lagebericht zum 31. Dezember 2014 der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth (HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bayreuth, den 4. Februar 2015

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ottmar Stiefler
Wirtschaftsprüfer

Matthias Waha
Steuerberater

- II. Lagebericht und Bestätigungsvermerk zum geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth (HGB)**

- A. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013**

**Lagebericht 2013
SeniVita Bau GmbH**

Gliederung

- I. Grundlagen des Unternehmens
 - 1. Geschäftsmodell des Unternehmens
 - 2. Forschung und Entwicklung
- II. Wirtschaftsbericht
 - 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - 2. Geschäftsverlauf
 - 3. Lage
 - 4. Finanzielle Leistungsindikatoren
- III. Nachtragsbericht
- IV. Prognosebericht
- V. Chancen- und Risikobericht
 - 1. Risikobericht
 - 2. Chancenbericht
 - 3. Gesamtaussage
- VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten
- VII. Bericht über Zweigniederlassungen

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die SeniVita Bau GmbH plant, baut und verwaltet Pflegeimmobilien. Dies geschieht hauptsächlich für die SeniVita Sozial gGmbH, ein Schwesterunternehmen innerhalb der SeniVita-Gruppe.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die SeniVita Bau GmbH sind weiterhin als sehr positiv zu bezeichnen.

Die Nachfrage nach professioneller Pflege ist aufgrund der demographischen Entwicklung weiterhin gegeben. Engpassfaktor ist sicherlich der Bereich Personal.

Politisch ist eine Weiterentwicklung des Pflegeangebotes ausdrücklich gewollt. Das zeigt auch die Stärkung des Grundsatzes ambulant vor stationär.

In diesem Umfeld ist die SeniVita-Gruppe mit Ihrem neuen Konzept Altenpflege 5.0 strategisch gut aufgestellt. Für die eigene Gruppenexpansion aber auch für Dritte ist insgesamt in der Pflegebranche ein großes Potential für Baumaßnahmen gegeben zur Bedienung der Nachfrage nach Pflegeplätzen, insbesondere in alternativen neuen Formen.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2013 ist positiv verlaufen.

Das bereits in 2012 begonnene Bauprojekt „Gernlinden“ wurde erfolgreich abgeschlossen und wie geplant an die SeniVita Sozial gGmbH verkauft.

Ebenso wurden die Außenanlagen der Pflegeeinrichtung St. Florian fertiggestellt und übergeben. Aus der Fertigstellung dieser Bauprojekte resultiert eine Betriebsleistung von TEUR 11.370, die mit TEUR 8.516 über dem Vorjahr liegt. Nach Abzug der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (TEUR 8.713) und den Sachaufwendungen ergibt sich ein Betriebsergebnis von TEUR 2.260 (Vj. TEUR 203).

Aufgrund des seit dem 1. Januar 2013 wirksamen Ergebnisabführungsvertrags wurde der Jahresüberschuss von TEUR 2.102 an die Muttergesellschaft abgeführt.

3. Lage

Die Lage des Unternehmens stellt sich sehr positiv dar.

a) Ertragslage

Unsere wesentliche Ergebnisquelle basiert im Geschäftsjahr 2013 auf dem Verkauf von Immobilien an das Schwesterunternehmen SeniVita Sozial gGmbH.

Die Ertragslage ist für das Geschäftsjahr 2013 als sehr gut zu bewerten. Im Vergleich zum Vorjahr konnten wir eine Umsatzsteigerung von TEUR

4.003 verzeichnen. Dies entspricht einem Prozentsatz von 64,9 %. Bei den Sachaufwendungen konnten wir gegenüber dem Vorjahr TEUR 307 einsparen.

b) Finanzlage

Unsere Finanzlage ist als stabil zu bezeichnen.

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht. Den Gesamtverbindlichkeiten von TEUR 6.567 stehen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt TEUR 6.700 gegenüber. Kontokorrentlinien bestehen nicht.

Durch den bestehenden Ergebnisabführungsvertrag mit der Muttergesellschaft hat sich das positive Jahresergebnis nicht im Eigenkapital niedergeschlagen.

c) Vermögenslage

Unsere Bilanzsumme hat sich auf TEUR 6.725 vermindert. Dies resultiert auf der Aktivseite vorwiegend durch die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 8.136, die von den Vorräten offen abgesetzt wurden und auf der Passivseite, durch um TEUR 4.766 im Vergleich zum Vorjahr verringerte Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wir ziehen für unsere interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen Umsatzrendite, EBIT und den cash flow heran.

Die Umsatzrendite berechnen wir mit dem EBITDA im Verhältnis zu den Umsatzerlösen, den EBIT aus Gewinn vor Ergebnisabführung und Zinsen, den cash flow aus der Summe aus Jahresergebnis (vor EAV), Abschreibungen und Dotierung (bzw. Auflösung) von Rückstellungen.

Die Umsatzrendite ist im Vergleich zum Vorjahr um 18,9 % gestiegen und beträgt im Geschäftsjahr 22,31 %. Der EBIT beläuft sich auf TEUR 2.260 und ist um TEUR 2.057 höher als im Vorjahr. Der cash flow beträgt TEUR 2.111 und ist damit um TEUR 1.981 höher als im Vorjahr.

Unsere wirtschaftliche Lage kann insgesamt als sehr gut bezeichnet werden.

III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

IV. Prognosebericht

Um die positive Entwicklung des Unternehmens zu unterstützen, planen wir im Folgejahr auch ein Bauprojekt zusammen mit einem fremden Dritten.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftspolitik geplant.

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens positiv.

Für das Geschäftsjahr 2014 planen wir im Wesentlichen zwei Bauprojekte fertigzustellen, so dass sich die Umsatzerlöse im Vergleich zu 2013 deutlich erhöhen werden. Aufgrund der deutlich höheren Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke erwarten wir einen signifikant niedrigeren Jahresüberschuss in 2014.

V. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Ein Risiko besteht während der Bauphasen. Hier können die üblichen Risiken eines Bauträgers auftreten. Es kann zu Verzögerungen, zu Qualitätsproblemen und zu Kostenrisiken kommen.

Ein Risiko für den Verkauf der Immobilie besteht eher weniger, da die Immobilien auftragsbezogen errichtet werden. Hier sind wir über die Bonität des Kunden informiert und das Risiko eines Forderungsausfalls ist sehr gering.

Aufgrund der stabilen Ertragskraft sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar.

2. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Pflege im Alter steigt stetig an. Dies wirkt sich auch auf den Bedarf nach Pflegeimmobilien aus.

Durch das innovative Pflegekonzept „Altenpflege 5.0“ unserer Schwesterfirma SeniVita Sozial gGmbH, für die wir hauptsächlich die Immobilien bauen, haben auch wir einen Vorteil. Wir können die Immobilie direkt den neuen Ansprüchen anpassen.

3. Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir eine positive Entwicklung, da wir in diesem Jahr zwei Immobilien fertigstellen und verkaufen können. Wir gehen wieder von einem positiven Betriebsergebnis aus.

Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Gesellschaft verfügt mit dem Schwesterunternehmen SeniVita Sozial gGmbH über einen solventen Hauptkunden. Forderungsausfälle haben sich bisher nicht ergeben und sind aktuell nicht absehbar.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Im kurzfristigen Bereich finanziert sich die Gesellschaft, wenn notwendig überwiegend mittels Lieferantenkrediten und über Ausleihungen von verbundenen Unternehmen.

Zur Absicherung von Liquiditätsrisiken wird für jedes Projekt ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einzüge vermittelt.

VII. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

Bayreuth, im Juni 2014

SeniVita Bau GmbH
Dr. Horst Wiesent
Geschäftsführer

B. Bestätigungsvermerk zum geprüften Jahresabschluss und zum Lagebericht zum 31. Dezember 2013 der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth (HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bayreuth, den 30. Dezember 2014

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ottmar Stiefler
Wirtschaftsprüfer

Matthias Waha
Steuerberater

III. Pro-Forma-Finanzinformationen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth

Pro-Forma-Finanzinformationen
für das
Geschäftsjahr vom
1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014
der
SeniVita Bau GmbH
Bayreuth

A. Pro-Forma-Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	SeniVita Bau GmbH EUR	SeniVita Management GmbH EUR	Summen- spalte EUR	Pro-Forma- Anpassungen EUR	Pro-Forma- bilanz EUR
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Engeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.353,00	4.872.764,00	4.875.117,00		4.875.117,00
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.613,00	26.080,00	39.693,00		39.693,00
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Bauvorbereitungskosten	542.727,88	0,00	542.727,88		542.727,88
2. Geleistete Anzahlungen	74.616,12	0,00	74.616,12		74.616,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.051,90	0,00	44.051,90		44.051,90
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	0,00		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	778.828,17	2.488,76	781.316,93	-2.000,00	779.316,93
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	0,00		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.503,96	0,00	3.503,96		3.503,96
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0,00	0,00		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	728.399,63	955,22	729.354,85		729.354,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten	8.715,00	0,00	8.715,00		8.715,00
	2.196.808,66	4.902.287,98	7.099.096,64	-2.000,00	7.097.096,64

Passiva	SeniVita Bau GmbH EUR	SeniVita Management GmbH EUR	Summen- spalte EUR	Pro-Forma- Anpassungen	Pro-Forma- bilanz EUR
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	25.000,00	125.000,00		125.000,00
II. Kapitalrücklage	0,00	2.488,76	2.488,76		2.488,76
III. Jahresergebnis	0,00	-27.488,76	-27.488,76		-27.488,76
B. Rückstellungen					
1. Steuerrückstellungen	14.986,54	0,00	14.986,54		14.986,54
2. Sonstige Rückstellungen	42.853,58	70,00	42.923,58		42.923,58
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	459.340,38	0,00	459.340,38		459.340,38
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	459.340,38	0,00	459.340,38		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.539.157,74	4.902.217,98	6.441.375,72	-2.000,00	6.439.375,72
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.539.157,74	4.902.217,98	6.441.375,72		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	40.470,42	0,00	40.470,42		40.470,42
- davon aus Steuern	25.848,55	0,00	25.848,55		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	40.470,42	0,00	40.470,42		
	2.196.808,66	4.902.287,98	7.099.096,64	-2.000,00	7.097.096,64

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	SeniVita Bau GmbH	SeniVita Management GmbH	Summen- spalte	Pro-Forma- Anpassungen	Pro-Forma- GuV
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus Verkauf von Grundstücken	14.478.588,15	0,00	14.478.588,15		14.478.588,15
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	188.247,11	0,00	188.247,11		188.247,11
2. Weitere andere Umsatzerlöse	0,00	8.920,00	8.920,00		8.920,00
3. Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	-2.147.958,47	0,00	-2.147.958,47		-2.147.958,47
4. Sonstige betriebliche Erträge	16.181,52	0,00	16.181,52		16.181,52
5. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.072.828,71	0,00	11.072.828,71		11.072.828,71
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	59.311,71	0,00	59.311,71		59.311,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	15.624,90	0,00	15.624,90		15.624,90
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.034,00	33.756,00	42.790,00		42.790,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	437.329,59	2.625,00	439.954,59		439.954,59
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	402.671,18	0,00	402.671,18		402.671,18
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	159.917,60	27,76	159.945,36		159.945,36
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.183.682,98	-27.488,76	1.156.194,22		1.156.194,22
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	171,04	0,00	171,04		171,04
13. Abgeführte Gewinne aufgrund eines Gewinnabführungsvertrag	1.183.511,94	0,00	1.183.511,94		1.183.511,94
14. Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)	0,00	-27.488,76	-27.488,76		-27.488,76

B. Erläuterungen

Erläuterung der Pro-Forma-Finanzinformation

Die SeniVita Bau GmbH wurde mit Gründungsurkunde vom 8. Juni 2004 mit Sitz in Hirschaid, Deutschland, gegründet und am 20. Oktober 2009 in das Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth unter HRB 5009 eingetragen. Alleiniger Gesellschafter der SeniVita Bau GmbH ist die SeniVita OHG mit Sitz in Bayreuth, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth.

Mit notarieller Urkunde vom 2. Februar 2015, Urk.R.Nr. 234T/2015 des Notars Dr. Thalhammer wurde die SeniVita Management GmbH auf die SeniVita Bau GmbH mit Wirkung zum Ablauf des 01.01.2015 verschmolzen. In dem Verschmelzungsvertrag hat die übertragende GmbH, namentlich die SeniVita Management GmbH ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Verbindlichkeiten unter Ausschluss der Liquidation auf die SeniVita Bau GmbH als übernehmende GmbH übertragen. Das Stammkapital der übernehmenden Gesellschaft betrug vor der Verschmelzung EUR 100.000. Angesichts des Umstands, dass alleiniger Gesellschafter sowohl der übertragenden GmbH, als auch der übernehmenden GmbH jeweils die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH ist, erfolgte keine Kapitalerhöhung.

Gegenstand der SeniVita Bau GmbH ist die Projektierung, Planung, Finanzierung, der Bau und Vertrieb von Immobilien, insbesondere Sozialimmobilien einschließlich deren Vermietung und Verpachtung, das Facility Management und die Hausverwaltung, die Forschung und Entwicklung in den Gebieten der Pflege und Bildung sowie die Erbringung von Dienstleistungen auf dem Gebiet der Arbeitssicherheit und der Betriebsmedizin.

Anlässlich der Verschmelzung der oben genannten Gesellschaft übernahm die SeniVita Bau GmbH auch das Management und das Marketing von Sozialeinrichtungen.

Die Verschmelzung der SeniVita Management GmbH auf die SeniVita Bau GmbH führt zu Veränderungen von Aktiva, Passiva, Aufwendungen und Erträgen der SeniVita Bau GmbH. Aus diesem Grund veröffentlicht sie Pro-Forma-Finanzinformationen. Diese bestehen aus einer Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2014 und einer Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 sowie aus dazugehörigen Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der vorliegenden Pro-Forma-Finanzinformationen ist es, darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die Verschmelzung auf die Vermögens- und Ertragslage der SeniVita Bau GmbH gehabt hätte, wenn sie bereits vor dem oben genannten Berichtszeitraum stattgefunden hätte.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen dienen ausschließlich zu Anschauungszwecken. Sie stellen eine hypothetische Situation dar, die im Wesentlichen unterstellt, dass sich in den in die Pro-Forma-Finanzinformationen einbezogenen Unternehmen im neu geschaffenen Verbund die gleichen Geschäftsvorfälle ereignet hätten, die sich ohne den Verbund tatsächlich ereignet haben. Folglich spiegeln die Pro-Forma-Finanzinformationen nicht die tatsächliche Ertragslage der SeniVita Bau GmbH wider. Es ist nicht beabsichtigt, dass die Pro-Forma-Finanzinformationen die Ertragslage zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren. Die Pro-Forma-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit den Einzelabschlüssen der verschmolzenen Gesellschaften aussagekräftig.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen werden so dargestellt, als ob die durch die Verschmelzung geschaffene Gesellschaft schon ab dem 1. Januar 2014 bestanden hätte.

Zur Prüfung der Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2014 und Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 wurden uns folgende Unterlagen vorgelegt:

- ungeprüfte Bilanz zum 31. Dezember 2014 und Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 der SeniVita Management GmbH, Bayreuth, die wir einer prüferischen Durchsicht unterzogen haben.
- geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth (nach HGB).

Die in den Pro-Forma-Finanzinformationen angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die die SeniVita Bau GmbH im letzten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 angewendet hat, so dass keine Anpassungen erforderlich waren.

Erläuterungen zu den Pro-Forma-Anpassungen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

Forderungen gegen verbundene Unternehmen EUR 2.000,00

Durch die fiktive Vorverlegung der Verschmelzung waren die Forderungen gegen das verbundene Unternehmen SeniVita Management GmbH im Rahmen der Schuldenkonsolidierung gemäß § 303 HGB in der Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2014 anzupassen.

Allgemeine Erläuterungen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die SeniVita Management GmbH hat am 12. Dezember 2014 die Systemrechte "Altenpflege 5.0." zum Kaufpreis von EUR 4.900.000,00 von der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH erworben.

Die anteilige Abschreibung ab Anschaffung betrug EUR 27.236,00. Die Jahresabschreibung beträgt EUR 326.666,67.

Ergebnisabführungsvertrag

Die SeniVita Bau GmbH hatte mit ihrer Gesellschafterin, der SeniVita OHG einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen der am 28. November 2014 aufgehoben wurde. Die Aufhebung erfolgte mit Ablauf des 31. Dezember 2014, so dass der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2014 von der SeniVita Bau GmbH an die SeniVita OHG abgeführt wurde.

C. Bescheinigung

An die SeniVita Bau GmbH, Bayreuth

Wir haben geprüft, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen zum 31. Dezember 2014 der SeniVita Bau GmbH auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen umfassen eine Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014, eine Pro-Forma-Bilanz zum 31. Dezember 2014 sowie Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der Pro-Forma-Finanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellte Unternehmenstransaktion auf den historischen Abschluss gehabt hätte, wenn das Unternehmen während des gesamten Berichtszeitraums in der durch die Unternehmenstransaktion geschaffenen Struktur bestanden hätte. Da Pro-Forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums stattgefunden hätten.

Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung der Ausgangszahlen, einschließlich ihrer Anpassung an die Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft sowie der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Pro-Forma-Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungshinweis: Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW PH 9.960.1) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung sind die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Bayreuth, den 4. Februar 2015

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ottmar Stiefler
Wirtschaftsprüfer

Die IW Holding GmbH in 79331 Teningen, Bahlinger Straße 2, erstellt
folgendes

GUTACHTEN
über den Verkehrswert
des unbebauten Grundstücks
Lusstraße 32, 34
Pfarrer-Betzl-Straße
82216 Maisach

unter Mitarbeit von

Prof. Dr. Martin Ingold

Studienbereichsleiter Immobilienwirtschaft (IBA Freiburg i. Br.)
Diplom Volkswirt (Universität Freiburg i. Br.)
Diplom Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg i. Br.) für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für
Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
DIN EN ISO/IEC 17024

Telefon: 07641 9538051

Mail: martin.ingold@iw-holding.de

Auftraggeberin:

**SeniVita
Bau GmbH**
Parsifalstraße 31
95445 Bayreuth

Wertermittlungsstichtag: 26. Januar 2015

Qualitätsstichtag: 26. Januar 2015

Verkehrswert: **1.714.000,00 €**

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSBLATT	4
1 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)	5
1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer	5
1.4 Unterlagen	5
1.5 Grundbuchdaten	6
1.5.1 Vorbemerkungen	6
1.5.2 Grundbuch Blatt Nr. 2441	7
2 LAGE	8
2.1 Makrolage	8
2.1.1 Basisdaten von Maisach	8
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Maisach	9
2.1.3 Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten von Maisach	10
2.2 Mikrolage	10
2.2.1 Lagemerkmale	10
2.2.2 Entfernungen	11
2.2.3 Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur	11
2.3 Bedarfsanalyse	11
2.3.1 Pflegeheime im Umkreis von ca. 10 km um Maisach	11
2.3.2 Ambulante Dienste im Umkreis von ca. 10 km um Maisach	13
2.3.3 Pflegeschulen	14
2.3.4 Bedarf an Pflegeplätzen	14
3 GRUNDSTÜCK	15
3.1 Grundstücksbeschreibung	15
3.2 Bodenbeschaffenheit	16
3.3 Erschließung	16
3.4 Baurechtliche Situation	18
3.5 Altlasten	20
3.6 Denkmalschutz	21
4 Wertermittlung	21
4.1 Bodenwert	21
4.1.1 Geplante Bebauung	21
4.1.2 Maße der baulichen Nutzung der geplanten Bebauung	21
4.1.3 Vergleichswerte	22
4.1.4 Bodenrichtwert	22

4.1.5	Marktkonformer Bodenwert	22
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
4.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	25
4.2.2	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .	26
4.3	Verkehrswert (Marktwert).....	27
5	Anlagen	28
5.1	Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte	28
5.2	Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte	29
5.3	Anlage 3: Lageplan zur Eingabeplanung.....	30
5.4	Anlage 4: Lageplan 1b (Anlage aus dem Kaufvertrag):	31
5.5	Anlage 5: Fotos des Entwicklungsgrundstücks	32

ÜBERSICHTSBLATT

Objektart:	Unbebautes Grundstück		
Objektadresse:	Lusstraße 32, 34 Pfarrer-Betzi-Straße 82216 Maisach		
Grundstück:	Flurstücknummern:	2052 2052/2	
	Grundstücksgröße	5.273 m ²	
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes		
Bewertungsstichtag:	26. Januar 2015		
Qualitätsstichtag:	26. Januar 2015		
Gutachtenerstellung:	16. März 2015		
Wertbestimmende Verfahren	Vergleichswert / Bodenrichtwert		
	Relativer Bodenwert rd.	325,00 €/m ²	
	Bodenwert Bewertungsgrundstück insges.	1.714.000,00 €	
Verkehrswert:	1.714.000,00 €		

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Das zu bewertende Grundstück liegt in 82216 Maisach. Es besteht aus einer noch genau zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks Nr. 2052 (Lusstraße 32, 34) und dem Flurstück Nr. 2052/2 (Nähe Pfarrer-Betzl-Straße).

Das Grundstück soll von der SeniVita Bau GmbH mit einer Seniorenwohnanlage für pflegebedürftige Menschen mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege bebaut werden.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert dieses Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 26. Januar 2015 ermittelt. Qualitätsstichtag ist der 26. Januar 2015.

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Objektbesichtigung hat am 26. Januar 2015 stattgefunden. Das zu bewertende Grundstück wurde vom Sachverständigen Prof. Dr. Martin Ingold im noch unbebauten Zustand vollständig besichtigt.

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt:

- Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages, Urk.R.Nr. 2484 T, Notar Dr. Hans Thahammer in Regensburg vom 14.11.2014,
- Generalunternehmervertrag zwischen Fa. SeniVita Bau GmbH, Parsifalstraße 31, 95445 Bayreuth (Auftraggeberin) und Fa. Eberhard Pöhner Unternehmen für Hoch- und Tiefbau GmbH (ein Unternehmen der Ed. Züblin AG), Hirschbaumstraße 1a, 95448 Bayreuth (Auftragnehmerin) über die Errichtung des Bauvorhabens „Neubau

¹ § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert

- einer Seniorenwohnanlage für pflegebedürftige Menschen mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege in Maisach“ vom 18.11.2013,
- Lageplan zur Eingabeplanung der Architekten Horstmann + Partner, Badstraße 13 in 95444 Bayreuth, vom 11.06.2014,
 - Grundriss- und Ansichtspläne der Architekten Horstmann + Partner, Badstraße 13 in 95444 Bayreuth aus dem Jahr 2014,
 - Aufstellung der Nutzungseinheiten, der Flächenberechnungen und der Stellplätze vom 09.01.2014, ohne Angabe eines Verfassers,
 - Grobkalkulation der Herstellungskosten der geplanten baulichen Anlagen, ohne Datumsangabe,

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Gutachter beschafft:

- Auskunft zu Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Grundstücke und zu Bodenrichtwerten beim zuständigen Gutachterausschusses,
- Recherchen zu Marktwerten, Kaufpreisen und zur aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt von Maisach,
- Regio- und Stadtkarte,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung am 26. Januar 2015 und
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

1.5 Grundbuchdaten

1.5.1 Vorbemerkungen

Dem Sachverständigen lag zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Gutachtens kein Grundbuchauszug vor. Die nachfolgenden Angaben zum Grundbuch sind dem vorliegenden Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags vom 14.11.2014, Urk.R.Nr. 2484T/2014 des Notars Dr. Hans Thalhammer aus Regensburg (nachfolgend kurz als Kaufangebot vom 14.11.2014 bezeichnet) entnommen.

1.5.2 Grundbuch Blatt Nr. 2441

Grundbuch: **Amtsbezirk Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Maisach
Blatt Nr. 2441**

**Bestands-
verzeichnis:** **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem
Eigentum verbundenen Rechte**

Flurstück Nr. 2052
Lusstraße 32, 34
Gebäude- und Freifläche
Größe: 31.688 m²

Flurstück Nr. 2052/2
Nähe Pfarrer-Betzl-Straße
Erholungsfläche
Größe: 1.484 m²

Hinweis zur Größe: In Abschnitt C, Unterabschnitt II des Kaufangebots vom 14.11.2014 ist geregelt, dass das gesamte Flurstück Nr. 2052/2 mit einer Größe von 1.484 m² und aus dem Flurstück Nr. 2052 eine amtlich noch zu vermessende Teilfläche von ca. 2.958 m² und somit insgesamt eine Bauplatzfläche von ca. 4.442 m² sowie aus dem Flurstück Nr. 2052 eine weitere amtlich noch zu vermessende Teilfläche von ca. 831 m², derzeit als Stellplatzfläche ausgebaut, und daher insgesamt eine Fläche von ca. **5.273 m²** verkauft werden soll.

Abteilung I: **Eigentümer**
Schulverband Maisach.

Hinweis zu Abt. I: Gemäß Abschnitt II des notariellen Kaufangebots hält sich der Verkäufer unwiderruflich bis zum Ablauf des 31.03.2015 an das Angebot. Das Angebot kann ab dem 01.02.2015 angenommen werden.

Während der Dauer der Bindungsfrist kann das Angebot von dem Anbietenden einseitig weder widerrufen noch inhaltlich abgeändert werden.

Zur Wirksamkeit der Annahme ist lediglich erforderlich, dass die Annahmeerklärung vor Erlöschen des Angebots vor einem Notar abgegeben wird. Nicht erforderlich ist der Zugang der Annahmeerklärung beim Käufer.

In Abschnitt C, Unterabschnitt IV. des Kaufangebots vom 19.11.2014 ist vereinbart, dass zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt, eine Vormerkung zu Gunsten des Käufers in das Grundbuch einzutragen.

Zudem beantragt der Käufer, Zug um Zug mit seiner Eintragung als Eigentümer diese Vormerkung zu löschen, wenn seit Eintragung der Vormerkung keine Rechte ohne seine Zustimmung in das Grundbuch eingetragen wurden. Der Käufer weist den Notar an, die Vormerkung nur auf seine besondere, schriftliche Anweisung dem Grundbuchamt zur Eintragung vorzulegen.

Durch die vorstehend dargestellten Vereinbarungen im Kaufangebot vom 19.11.2014 ist sichergestellt, dass die Auftraggeberin das Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück durch bloße Annahme des Kaufangebots vom 19.11.2014 erwerben kann.

Abteilung II:**Lasten und Beschränkungen**

Wasserleitungsrecht für Gemeinde Maisach, gem. Bewilligung vom 22.11.1961.

Hinweis zu Abt. II:

Aus dem Kaufangebot vom 14.11.2014 geht in Abschnitt VIII. (Sach- und Rechtsmängel), Unterabschnitt 2a Rechtsmängel hervor, dass das im Grundbuch für die Gemeinde Maisach eingetragene Wasserleitungsrecht die Vertragsfläche nicht betrifft.

Die Gemeinde Maisach gibt die Vertragsfläche, unabhängig vom genauen Messungsergebnis, von diesem Recht frei und bewilligt und beantragt den Vollzug.

Abteilung III:**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Evtl. vorhandene Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt wird und die behördlichen Auflagen erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

2 LAGE**2.1 Makrolage****2.1.1 Basisdaten von Maisach**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Fürstentfeldbruck
Höhe:	514 m ü NN
Fläche:	53,45 km ²
Einwohner:	13.164 (Stand: 31.12.2013)
Bevölkerungsdichte:	246 Einwohner je km ²
Gemeindegliederung:	25 Ortsteile

Maisach ist eine Gemeinde im Landkreis Fürstfeldbruck, Regierungsbezirk Oberbayern. Sie ist ca. 4 km nördlich von Fürstfeldbruck und ca. 25 km westlich von München gelegen. Flächenmäßig ist Maisach die größte Gemeinde des Landkreises. Die Gemeinde liegt am gleichnamigen Fluss Maisach. Am 1. Januar 1978 wurde der Hauptteil der aufgelösten Gemeinde Malching eingegliedert und am 1. Mai 1978 kamen noch die selbstständigen Gemeinden Germerswang, Rottbach und Überacker hinzu. Mittlerweile besteht die Gemeinde Maisach aus insgesamt 25 Ortsteilen.

Die Gemeinde Maisach verfügt über mehrere Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Mittelschule, eine Realschule, eine Musikschule und eine Volkshochschule.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Maisach

Die Einwohnerzahl von Maisach unterliegt im Zeitablauf geringfügigen Schwankungen. Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt die Entwicklung von 2008 bis 2013:

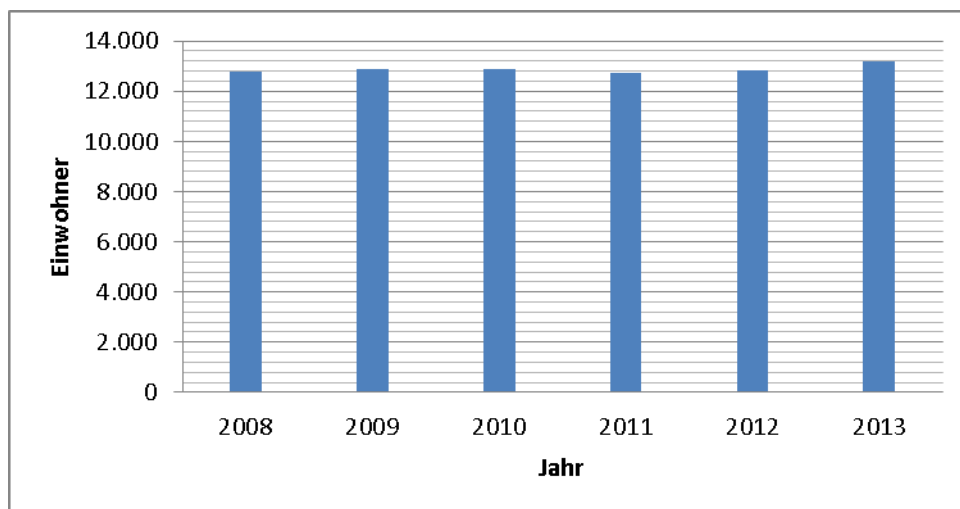


Abb. 1: Einwohnerentwicklung von Maisach im Zeitraum 2008 bis 2013
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Laut des Demographie-Spiegels für Bayern wird die Bevölkerungszahl der Gemeinde Maisach bis 2029 voraussichtlich geringfügig zunehmen. Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt die prognostizierte Entwicklung für den Zeitraum 2009 bis 2029.

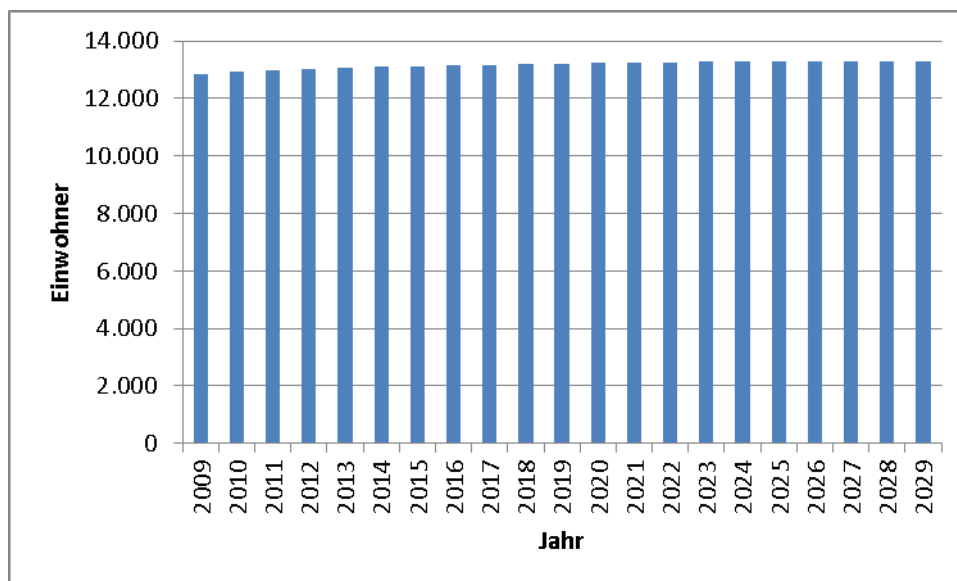


Abb. 2: Prognostizierte Einwohnerentwicklung für Maisach im Zeitraum 2009 bis 2029
 Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, Heft 541, Gemeinde Maisach

2.1.3 Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten von Maisach

Der Landkreis Fürstentfeldbruck teilt sich sowohl wirtschaftlich als auch von der Bevölkerungsdichte her in zwei Bereiche: Während sich im dichtbesiedelten Osten überwiegend mittelständische Industrie angesiedelt hat, ist der dünner besiedelte Westen vor allem durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

In Maisach sind Unternehmen wie Eloma GmbH Innovative Koch- und Backtechnik, SEM Scheibner Event & Marketing, BMC Messsysteme GmbH, Kuetzner + Weber GmbH oder ThyssenKrupp Plastics GmbH ansässig.

Die Arbeitslosenquote des Kreises Fürstentfeldbruck lag mit 3,2 % im Dezember 2014 leicht über dem Vorjahreswert von 2,9 %. Im Vergleich dazu lag die Arbeitslosenquote von Bayern im Dezember 2014 bei 3,7 % und entspricht somit dem Vorjahreswert. Im Bundesdurchschnitt (West- und Ostdeutschland) lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2014 bei 6,4 %.

2.2 Mikrolage

2.2.1 Lagemerkmale

Das zu bewertende Grundstück liegt an der Lusstraße und der Pfarrer-Betzi-Straße. Westlich befindet sich die Orlando-do-Lasso-Realschule Maisach. Östlich liegt der evangelische Kinderhort und nördlich grenzt der Sportplatz der Realschule an das zu bewertende Grundstück an. Südlich der Lusstraße befindet sich der Friedhof der katholischen Kirche Maisach. Die weitere Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern.

2.2.2 Entfernungen

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und weiteren Bedarfs sind im Umkreis von ca. 700 m vorhanden. Vom Bewertungsobjekt bis zum Stadtzentrum sind es ebenfalls ca. 700 m. Der Bahnhof von Maisach ist ca. 1,0 km vom Bewertungsobjekt entfernt.¹

2.2.3 Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur

Das zu bewertende Grundstück ist über die Lusstraße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Maisach verfügt über einen Anschluss an die A 8 und an die A 96. Des Weiteren bestehen Anbindungen an die Bundesstraßen B 2 und B 471. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle zur A 8 befindet sich ca. 9,2 km und die Bundesstraße B 471 ca. 4,1 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

2.3 Bedarfsanalyse

Im Rahmen der Bedarfsanalyse werden die vorhandenen Pflegeeinrichtungen und die ambulanten Dienste in und um Maisach dargestellt. Im Anschluss daran wird der Bedarf an Pflegeplätzen in und um Maisach auf Basis bevölkerungsstatistischer Daten ermittelt.

2.3.1 Pflegeheime im Umkreis von ca. 10 km um Maisach

- Maisach-Gernlinden: SeniVita Haus St. Nikolaus
 - Rund 65 Plätze in 61 Wohnungen
 - BJ: 2013
- Emmering: SeniVita Haus St. Hildegard
 - Rund 65 Plätze in 60 Wohnungen
 - BJ: 2014
- Olching: Laurentiushaus (Diakonie), Entfernung 7 km
 - 137 Plätze
 - 69 Einzelzimmer
 - 68 Doppelzimmer-Plätze
 - Einzelzimmerquote: 50,36 Prozent
 - BJ: 1984
 - Note: 1,8

¹ Alle Streckenangaben sind als Kfz-Fahrstrecken angegeben.

- Olching: Seniorenwohnen Olching (BRK Servicegesellschaft), Entfernung 7 km
 - 60 Plätze
 - 48 Einzelzimmer
 - 6 Doppelzimmer-Plätze
 - Einzelzimmerquote: 80 Prozent
 - BJ: 2011
 - Note: 1,4

- Fürstenfeldbruck: Seniorenwohnen Buchenau (BRK Servicegesellschaft), Entf. 7 km
 - 104 Plätze
 - 72 Einzelzimmer
 - 32 Doppelzimmer-Plätze
 - Einzelzimmerquote: 69,23 Prozent
 - Zusätzlich: 57 Plätze für beschützende Pflege und Kurzzeitpflege (EZ-DZ-Anteil unklar)
 - BJ: 2012
 - Note: 1,5
 - Sonstiges: Hausgemeinschaftsmodell

- Fürstenfeldbruck: Seniorenzentrum Josefstift (AWO), Entfernung 7 km
 - 90 Plätze
 - 28 Einzelzimmer
 - 62 Doppelzimmer-Plätze
 - Einzelzimmerquote: 31,11 Prozent
 - BJ: 1980, Mod. 2001
 - Note: 1,3

- Fürstenfeldbruck: Pflegehaus von Lepel-Gnitz (BRK), Entfernung 7 km
 - 100 Plätze
 - 66 Einzelzimmer
 - 34 Doppelzimmer-Plätze
 - Einzelzimmerquote: 66 Prozent
 - BJ: 1980, Mod. 2001
 - Note: 1,5

- Fürstenfeldbruck: Theresianum, Entfernung 7 km
 - 150 Plätze
 - 60 Einzelzimmer
 - 90 Doppelzimmer-Plätze

- Einzelzimmerquote: 40 Prozent
- BJ: 1979
- Note: 1,8
- Eichenau: Evang. Pflegezentrum, Entfernung 9,5 km
 - 146 Plätze
 - 120 Einzelzimmer
 - 26 Doppelzimmer-Plätze
 - Einzelzimmerquote: 82,19 Prozent
 - BJ: 2006
 - Note: 1,0
 - Sonstiges: 11 Pflegewohnungen
- Oberschweinbach: Casa Reha Seniorenpflegeheim Am Klostergarten, Entf. 11 km
 - 137 Plätze
 - 101 Einzelzimmer
 - 26 Doppelzimmer-Plätze
 - Einzelzimmerquote: 73,72 Prozent
 - BJ: 2008
 - Note: 1,0

2.3.2 Ambulante Dienste im Umkreis von ca. 10 km um Maisach

- Maisach
 - Ökumenische Nachbarschaftshilfe Maisach-Egenhofen
- Olching
 - Olchinger Pflegeteam S. Weidenbeck, P. Grimm
 - Häusliche Pflege Grimm & Spielvogel
 - Bambuki
 - Sozialdienst Olching
- Fürstenfeldbruck
 - Ambulanter Pflegedienst Peter Aumüller
 - Pflegeteam Christiane und Michael Hubele
 - BRK Pflegehaus Von Lepel-Gnitz
 - BRK
 - Caritas
 - Pflegedienst Lillibret
 - Ambulante Kinderkrankenpflege

- AWO
- Ökom. Nachbarschaftshilfe Fürstenfeldbruck-Emmering
- Eichenau
- Kranken- und Altenpflegeverein
- Oberschweinbach
 - Pflege- und Betreuungsdienst Manuela Schiessl

2.3.3 Pflegeschulen

- Berufsfachschule für Gesundheits- und Krankenpflege am Klinikum Fürstenfeldbruck (Entfernung ca. 7 km)
- Berufsfachschule für Gesundheits- und Krankenpflege an der Helios Klinik Dachau (Entfernung ca. 17 km)

2.3.4 Bedarf an Pflegeplätzen

Ausgehend von den statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung ergibt sich für Maisach und die nähere Umgebung für 2015 folgender Bedarf an Pflegeplätzen:

Bedarfsermittlung 2015

Städte/Gemeinden	Einwohner	Entfernung	> 65 Jahre	PP benötigt	PP vorh.	PP Bedarf
Maisach	13.164		18,5%	122	65	57
Olching	26.149	6,5 km	18,7%	244	197	47
Mammendorf	4.650	9,6 km	15,0%	35	0	35
Emmering	6.540	4,0 km	20,1%	66	65	1
Eichenau	11.729	9,5 km	24,8%	145	146	-1
Oberschweinbach	1.650	11,0 km	20,0%	17	137	-120
Fürstenfeldbruck	34.648	6,7 km	20,7%	359	501	-142

Legende

> 65 Jahr	Anteil der Einwohner, die das 65. Lebensjahr überschritten haben
PP benötigt	Pflegeplätze benötigt
PP vorh.	Pflegeplätze vorhanden
PP Bedarf	Bedarf an Pflegeplätzen

Auf Basis der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ergibt sich für Maisach bis zum Jahr 2030 folgender Bedarf an Pflegeplätzen:

IW Holding GmbH	Sachverständiger	Kontaktdaten	Bewertungsobjekt
Bahlinger Straße 2 79331 Teningen www.iw-holding.de	Prof. Dr. Martin Ingold Dipl. Sachverständiger (DIA) Zertifizierter Sachverständiger (DIA)	Telefon: 07641 9538051 Telefax: 07641 932443 martin.ingold@iw-holding.de	Unbebautes Grundstück Lusstraße 32, 34 u.a. 82216 Maisach

Bedarfsermittlung 2030

Ort	Maisach
Einwohner	13600
EW >65 in Prozent	23,20%
EW>65 Anzahl	3155
Benötigte Pflegeplätze	158
Vorhandene Plätze	130
Bedarf an Pflegeplätzen	28

Die Analyse zeigt einen Bedarf an Pflegeplätzen in Maisach und in den Nachbargemeinden Olching und Mammendorf. In Fürstenfeldbruck und in Oberschweinbach besteht hingegen eine Überversorgung.

Für das Bewertungsobjekt sind insgesamt 65 Betten geplant. Da die Personen mit Pflegebedarf eine Einrichtung möglichst am oder zumindest möglichst nahe am bisherigen Wohnort präferieren ist eine ausreichende Nachfrage für die geplante Einrichtung vorhanden.

3 GRUNDSTÜCK**3.1 Grundstücksbeschreibung**

Das zu bewertende Grundstück besteht aus dem gesamten Flurstück Nr. 2052/2 und aus einer amtlich noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks Nr. 2052. Es soll mit einer Seniorenwohnanlage mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege bebaut werden. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig. Er gleicht keiner geometrischen Standardform. Das Grundstück liegt auf Höhe des Straßenniveaus und ist weitgehend eben. Die Grundstücksgröße ist dem Kaufangebot vom 14.11.2014 entnommen. Das komplette Grundstück Flst. Nr. 2052/2 ist mit einer Größe von 1.484 m² angegeben. Des Weiteren kommen zwei noch zu vermessende Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 2052 mit einer Größe von ca. 2.958 m² und einer Größe von ca. 831 m² hinzu. Somit ergibt sich eine bewertungsrelevante Gesamtfläche von ca. 5.273 m².

Grundstücksgröße gemäß Kaufvertrag	Flst. Nr.	Fläche m ²
Pfarrer-Betzl-Straße, Erholungsfläche	2052/2	1.484,00
Teilfläche Lusstraße 32, 34, Gebäude- und Freifläche	2052	2.958,00
Teilfläche Lusstraße 32, 34, Gebäude- und Freifläche	2052	831,00
Gesamtfläche des Grundstücks		5.273,00

3.2 Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

3.3 Erschließung

Im Kaufangebot vom 19.11.2014, Abschnitt IX (Erschließungskosten und öffentliche Lasten) wurde bezüglich der Erschließungskosten folgende Regelung getroffen:

„1. Die zur erstmaligen ordnungsgemäßen Erschließung des Vertragsgrundstücks anfallenden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch wurden von der Gemeinde Maisach für den Vertragsbesitz vom Eigentümer bereits erhoben. Der Verkäufer erklärt, dass der Vertragsgrundbesitz bereits erstmalig erschlossen im Sinn von §§ 127 ff. Baugesetzbuch ist und daher derzeit durch die Gemeinde Maisach keine weiteren Beiträge dieser Art zu erheben sind.

Vorbehalten bleibt das Recht der Gemeinde zur Erhebung von Ausbaubeiträgen für etwaige spätere Verbesserungen der Straßen.

2. *Alle vom heutigen Tag des Angebots an in Rechnung gestellten Anliegerbeträge (d. s. Beiträge zur Deckung des Investitionsaufwands nach Art. 5 und Ansprüche auf Kostenerstattung für Grundstücksanschlüsse nach Art. 9 des Bayer. Kommunalabgabengesetzes bzw. der entsprechenden Satzungen) für das vom Käufer geplante Bauvorhaben trägt der Käufer“*

Des Weiteren ist zur Sicherung der Erschließung im Kaufangebot vom 14.11.2014 folgende Vereinbarung getroffen worden:

Kaufangebot vom 14.11.2014 Abschnitt XIV.

(Geh- und Fahrrecht und Leitungsrecht für die Verkaufsfläche):

IW Holding GmbH	Sachverständiger	Kontaktdaten	Bewertungsobjekt
Bahlinger Straße 2 79331 Teningen www.iw-holding.de	Prof. Dr. Martin Ingold Dipl. Sachverständiger (DIA) Zertifizierter Sachverständiger (DIA)	Telefon: 07641 9538051 Telefax: 07641 932443 martin.ingold@iw-holding.de	Unbebautes Grundstück Lusstraße 32, 34 u.a. 82216 Maisach

„Die Hauptzufahrt zur Vertragsfläche „Bauplatz“ zur Lusstraße hin und auch die Zufahrt zur Vertragsfläche „Stellplatzfläche“ erfolgt über die zwischen den Vertragsflächen „Bauplatz“ und „Stellplatz“ liegende, im Eigentum des Schulverbands Maisach verbleibende Buswendeschleife samt Gehweg, im Plan 1b orange-schraffiert dargestellt. Zusätzlich liegt die Vertragsfläche „Bauplatz“ im Osten an der Pfarrer-Betzl-Straße an.

Diese im Plan 1b orange-schraffiert dargestellte Fläche ist im Bebauungsplanentwurf als Private Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) dargestellt. Die Gemeinde Maisach verpflichtet sich, diese öffentliche Widmung zu erklären; der Schulverband Maisach ist damit einverstanden.

Zur Sicherung der Zufahrt und der Leitungseinlegung für die Vertragsfläche bestellt der Schulverband Maisach an seinem Restgrundstück (dienendes Grundstück) für den jeweiligen Eigentümer der Vertragsflächen als Gesamtgläubiger nach § 428 BGB (herrschender Grundbesitz) eine

Grunddienstbarkeit

Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

1. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes ist berechtigt, den dienenden Grundbesitz zum Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art mitzubeneutzen. Die Ausübung dieses Rechts ist jedoch beschränkt auf diejenige Teilfläche des dienenden Grundbesitzes, die im beigefügten Plan 1b orange-schraffiert eingezeichnet ist; Schuldrechtlich wird bestimmt, dass die Kosten der Unterhaltung der Fläche und die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht aufgrund der erfolgenden öffentlichen Widmung die Gemeinde Maisach trägt;
2. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes ist berechtigt, die zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des herrschenden Grundstücks erforderlichen Leitungen (Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon und Medienkabel) bis zum Anschluss an die öffentlichen Leitungen in den im Plan 1b orange-schraffiert eingezeichneten Bereich des dienenden Grundstücks zu verlegen, dort auf Dauer zu belassen und in Betrieb zu halten und alles zu tun, was zur Instandhaltung der Anlagen erforderlich ist, insbesondere die notwendigen Reparaturen vorzunehmen; Nach Abschluss der Arbeiten hat der Eigentümer des herrschenden Grundstücks den ursprünglichen Zustand des dienenden Grundstücks auf seine Kosten wieder herzustellen. Er hat dem Eigentümer des dienenden Grundstücks einen etwa entstandenen Sachschaden zu ersetzen.

Der Eigentümer des dienenden Grundbesitzes ist verpflichtet, auf dem dienenden Grundbesitz alles zu unterlassen, was den Bestand und den Betrieb der Anlagen beeinträchtigen könnte. Die Kosten für die Instandhaltung der Anlagen hat der Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu tragen.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auch berechtigt, diese Rechte durch Dritte ausüben zu lassen.

Die Grunddienstbarkeit ist in der Messungsanerkennungs- und Auflassungsurkunde nochmals zu bewilligen und zu beantragen. Die Eintragung einer Vormerkung wird nicht gewünscht.“

3.4 Baurechtliche Situation

Im Kaufangebot vom 19.11.2014, Abschnitt VI (Rücktrittsrecht) wurde hinsichtlich der baurechtlichen Situation folgende Regelung getroffen:

„1. Der Käufer beabsichtigt, auf dem Vertragsbesitz eine Seniorenwohnanlage mit Tagespflege zu errichten.

Es besteht für die Fläche des Vertragsgrundstücks der Bebauungsplanentwurf „Pflegeheim Maisach Lusstraße“, der nach Ansicht der Beteiligten dieses Bauvorhaben ermöglicht.

Ferner hat der Käufer bereits den Bauantrag eingereicht und ist dieser bei der Baubehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) anhängig.“

Aus der Anlage „Plan 1b“ des Kaufvertrags können folgende Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs entnommen werden:

<i>Art des Gebiets:</i>	<i>Sonstiges Sondergebiet</i>
<i>GRZ:</i>	<i>0,6</i>
<i>Wandhöhe:</i>	<i>13,00 m</i>
<i>Fld:</i>	<i>Flachdach</i>

2. Der Käufer ist berechtigt, vom schuldrechtlichen Teil des Vertrags zurückzutreten, wenn bis zum 30.06.2015 keine bestandskräftige Baugenehmigung für das vom Käufer auf dem Kaufgrundstück beabsichtigte Bauvorhaben (Seniorenwohnanlage mit Tagespflege) vorliegt oder der genehmigte Bau den Käufer in wirtschaftlicher Hinsicht wesentlich schlechter stellt als ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Vorhaben.

Der Rücktritt muss durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem Verkäufer erklärt werden. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch, wenn es nicht spätestens bis zum 31.08.2015 rechtswirksam, d.h. durch Zugang der Erklärung beim Verkäufer, ausgeübt worden ist. Die Beweislast für den rechtzeitigen Zugang trägt der Käufer.“

Hinweis zum Baurecht: Für den Fall, dass das geplante Bauvorhaben der Auftraggeberin nicht genehmigt werden würde, besteht ein zeitlich befristetes Rücktrittsrecht. Der Bebauungsplan befindet sich zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung in Aufstellung, d.h. es liegt zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Bauvorhaben der Auftraggeberin vor.



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Maisach vom 10.01.2014

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Luxstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

3.5 Altlasten

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Kaufangebot vom 19.11.2014 ist bezüglich Altlasten unter dem Abschnitt VII (Besitzübergang) folgendes geregelt:

„ 3. Der Verkäufer trägt alle Kosten, die mit der Kontaminierung der Grundstücksfläche zusammenhängen. Altlasten im Sinne des Umweltschutzgesetz und des Bundesbodenschutzgesetzes sowie Abfälle im Sinne des Abfallrechts gehen zu Lasten des Verkäufers.

Im Rahmen der Hochbaumaßnahme wird Erdaushub oder Bodenaustausch durchgeführt. Soweit es sich hierbei um > Z 0 – Material handelt, trägt der Verkäufer die Kosten für die Deponierung, den Aushub für die Beprobung, die Abfuhr und alle damit zusammenhängenden Maßnahmen. Sofern die Anlieferung von Lieferkies durch die Entsorgung von belastetem Material erforderlich wird, sind die Kosten zusätzlich vom Verkäufer zu übernehmen. Von diesen Mehrkosten sind in Abzug zu bringen die Kosten, welche für den ordnungsgemäßen Abtransport und für die Lagerung von nicht derartig kontaminiertem Material tatsächlich entstehen oder entstanden wären, soweit im Rahmen der Erdarbeiten das Erdmaterial sowieso abgefahren worden wäre. Für diese etwaigen Sowieso-Kosten ist der Preis des Angebotspreises des beauftragten Unternehmens heranzuziehen. Im Zweifel kann der Verkäufer ein Gegenangebot vorlegen. Sollte dennoch keine Einigung erzielt werden, ist ein von der zuständigen Industrie- und Handels-

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

kammer benannter Sachverständiger, dessen Kosten vom Käufer und Verkäufer zu gleichen Teilen zu tragen sind, einzuschalten.“

Hinweis zur Altlastenregelung: Eine historische oder orientierende Untersuchung zu Altlasten liegt dem Sachverständigen nicht vor. Eventuelle Kontaminierungen und ggf. anfallende Entsorgungsmehrkosten gehen jedoch gemäß der vertraglichen Vereinbarungen zu Lasten des Verkäufers. Somit ist das Altlastenrisiko für den Käufer vergleichsweise gering.

3.6 Denkmalschutz

Im Kaufangebot vom 19.11.2014 ist im Abschnitt VII. (Besitzübergabe) folgendes zum Denkmalschutz geregelt:

„Soweit sich auf dem Vertragsgegenstand Bodendenkmäler befinden, trägt der Verkäufer die Kosten für die Sicherung der Bodendenkmäler, nachdem das Baufeld durch den Käufer und dessen Kosten frei gemacht worden ist.“

Hinweis zum Denkmalschutz: Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass kein Bodendenkmal vorhanden ist und somit kein Denkmalschutz besteht.

4 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

4.1.1 Geplante Bebauung

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist das zu bewertende Grundstück noch unbebaut. Der Bau eines Seniorenwohnheims mit Tagespflege ist geplant. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich bereits eine Stellplatzanlage, die Platz für insgesamt 28 Pkw bietet.

4.1.2 Maße der baulichen Nutzung der geplanten Bebauung

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	
Überbaute Grundfläche (ÜGF) in m ²	1.467,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	5.273,00
Grundflächenzahl (GRZ = ÜGF , GFG)	0,28

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche (GF) in m ²	5.061,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	5.273,00
Geschossflächenzahl (GFZ = GF , GFG)	0,96

4.1.3 Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor.

4.1.4 Bodenrichtwert

Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss von Maisach hat für die bewertungsrelevante Richtwertzone einen Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 31.12.2013 ermittelt in Höhe von

440,00 €/m².

Laut Angaben des Gutachterausschusses bezieht sich der vorstehend genannte Bodenrichtwert auf Wohn- und Mischnutzungen und eine GFZ von 0,40.

4.1.5 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

(1) Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von insgesamt 5.273 m². In die Bodenwertermittlung fließt die Grundstücksgröße regelmäßig nicht als absolute Größe, sondern als Verhältniszahl in Form der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder Bau-massenzahl (BMZ) ein. Insofern wird die Grundstücksgröße bewertungstechnisch in den Maßen der baulichen Nutzung implizit berücksichtigt.

(2) Maße der baulichen Nutzung:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine GFZ von 0,96 geplant. Der Gutachterausschuss hat für das Richtwertgrundstück eine GFZ von 0,40 angegeben. Da der Gutachterausschuss keine GFZ-Umrechnungskoeffizienten ermittelt hat, greift der Sachverständige auf die in der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) angegebenen GFZ-Umrechnungskoeffizienten zurück. Es ergibt sich somit folgende GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts:

GFZ-Anpassung gem. Anl. 11 WertR 2006	GFZ/URF	URK	€/m ²
Bodenrichtwert (BRW)			440,00
Realisierte GFZ und URKre	0,96	0,98	
Richtwert-GFZ und URKri	0,40	0,66	
Umrechnungsfaktor (URF = URKre / URKri)	1,48		
GFZ-Anpassung des Bodenwertes	URF	BRW	
GFZ-angepasster Bodenwert (URF x BRW)	1,48	440,00	651,20
GFZ-angepasster Bodenwert gerundet			651,00

(3) Art des Gebiets:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohn- und Mischgebiete. In dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan soll das zu bewertende Grundstück als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Bezeichnung „Pflegeheim Maisach Lusstraße“ festgesetzt werden. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ schränkt die Nachfrage und die Zahlungsbereitschaft ein, da eine von einem Investor ggf. gewünschte Änderung des Bebauungsplans mit Risiken und Wartezeiten verbunden ist.

Der Sachverständige hat Verkäufe von Grundstücken mit Sondergebietsfestsetzungen von Netzbetreibern begleitet. Der Abschlag auf den Bodenrichtwert lag innerhalb einer Bandbreite von rd. 45 % bis 60 %. Der Sachverständige erachtet im vorliegenden Bewertungsfall einen Abschlag von 50 % als marktkonform.

Es ergibt sich somit aufgrund einer abweichenden bauplanungsrechtlichen Festsetzung folgende Anpassung des an die GFZ angepasste Bodenwerts:

Bodenwertanpassung für Gebäude- und Freifläche	Abschlag	korr. BW €/m ²
GFZ-angepasster Bodenwert		651,00
Abzgl. Abschlag wegen abweichender Festsetzung im B-Plan	50,00%	325,50
angepasster Bodenwert Gebäude- und Freifläche		325,50
angepasster Bodenwert Gebäude und Freifläche rd.		325,00

(4) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, der keiner geometrischen Standardform gleicht. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße lässt sich das Grundstück jedoch baulich effizient nutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Boden-

richtwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszu-
schnitts.

(5) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben und liegt auf der Höhe des Straßenni-
veaus. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topogra-
phischen Merkmale des Grundstücks nicht erforderlich.

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmalen
in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berück-
sichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale des zu be-
wertenden Grundstücks ist daher nicht vorzunehmen.

(7) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen
Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 31.12.2013. Laut Auskunft des Gutachterauss-
schusses haben sich im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes
und dem Wertermittlungsstichtag in Bezug auf die bewertungsrelevante Richtwertzone keine
signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus ergeben. Insofern bedarf
es keiner Anpassung des Bodenrichtwerts an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse.

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu be-
wertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem angepassten Boden-
richtwert abgeleitet und bewertet mit

325,00 €/m².

Der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwertermittlung	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Pfarrer-Betzl-Straße, Erholungsfläche	1.484,00	325,00	482.300,00
Teilfläche Lusstraße 32, 34, Gebäude- und Freifläche	2.958,00	325,00	961.350,00
Teilfläche Lusstraße 32, 34, Gebäude- und Freifläche	831,00	325,00	270.075,00
Marktkonformer Bodenwert	5.273,00	325,00	1.713.725,00
Marktkonformer Bodenwert gerundet			1.714.000,00

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Im Kaufangebot vom 14.11.2014 ist die Eintragung folgender Dienstbarkeiten vereinbart:

Kaufangebot vom 14.11.2014 Abschnitt XI.

(Sicherung der dauernden Nutzung als Seniorenwohnanlage):

- „1. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Maisach, die Seniorenwohnanlage für alte (ab 60 Jahre) oder pflegebedürftige Menschen mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege dauernd nur zum Wohnen für alte oder pflegebedürftige Personen zu nutzen oder nutzen zu lassen.

Der Käufer bestellt am Vertragsgrundstück für die Gemeinde Maisach eine

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Nutzungsbeschränkung:

Nutzung nur zum Wohnen für alte oder pflegebedürftige Personen

folgenden Inhalts:

Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Gemeinde Maisach darf der Vertragsbesitz und die hierauf zu errichtenden Gebäude nicht anders genutzt werden, als zum Wohnen für alte (ab 60 Jahren) oder pflegebedürftige Personen und/oder zum Betrieb von Einrichtungen zur Pflege.

Die Eintragung der vorstehend bestellten, beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist in der Messungsanerkennungs- und Auflassungsurkunde zu bewilligen und zu beantragen.

2. Der Käufer wird die Durchführung der nachgenannten Regelungen sicherstellen:
- 2.1 Dauernde Einrichtung einer Seniorenwohnanlage für alte oder pflegebedürftige Menschen mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege.
- 2.2 Es wird gewährleistet, dass auch Sozialhilfe- oder Grundsicherungsbezieher die Seniorenwohnanlage nutzen können und keine Zurücksetzung gegenüber anderen erfolgt.
- 2.3 Der Eigentümer wird Einwohner der Gemeinde Maisach bevorzugt bei der Aufnahme in die Seniorenwohnanlage berücksichtigen.
Dies bedeutet konkret, dass bei der Vergabe freierwerdender Wohnungen Bewerberinnen und Bewerber, die ihren Lebensmittelpunkt im Gemeindegebiet Maisach haben, bevorzugt vor Bewerberinnen und Bewerbern aus anderen Kommunen zu berücksichtigen sind.“

Die nach Annahme des Kaufangebots von 14.11.2014 noch einzutragende, beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) ist in den vorstehenden Berechnungen zur Wertermittlung explizit berücksichtigt, da ein Gängigkeitsabschlag für den Grund und Boden in Höhe von 50 % des Bodenwerts in Abschnitt 5.2.5 vorgenommen wurde. Eine weitere Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal würde zu einer nicht sachgerechten Doppelberücksichtigung führen.

4.2.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Außer den im vorstehenden Abschnitt dargestellten Lasten und Beschränkungen, die bereits im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt sind und deshalb nicht zusätzlich als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal anzusetzen sind, gibt es keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen wären.

4.3 Verkehrswert (Marktwert)

Gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei unbebauten Grundstücken ist der Verkehrswert (Marktwert) aus dem marktkonformen Bodenwert abzuleiten. Der Verkehrswert ergibt sich somit wie folgt:

Ableitung des Verkehrswertes	Verkehrswert €
Marktkonformer Bodenwert	1.714.000,00
Verkehrswert	1.714.000,00

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das unbebaute Grundstück in der Lusstraße 32, 34 / Pfarrer-Betzi-Straße in 82216 Maisach ein Marktwert begutachtet in Höhe von

1.714.000,00 €

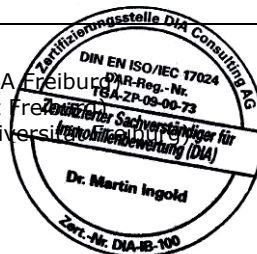
(Einemillionsiebenhundertvierzehntausend Euro)

Teningen, den 16. März 2015



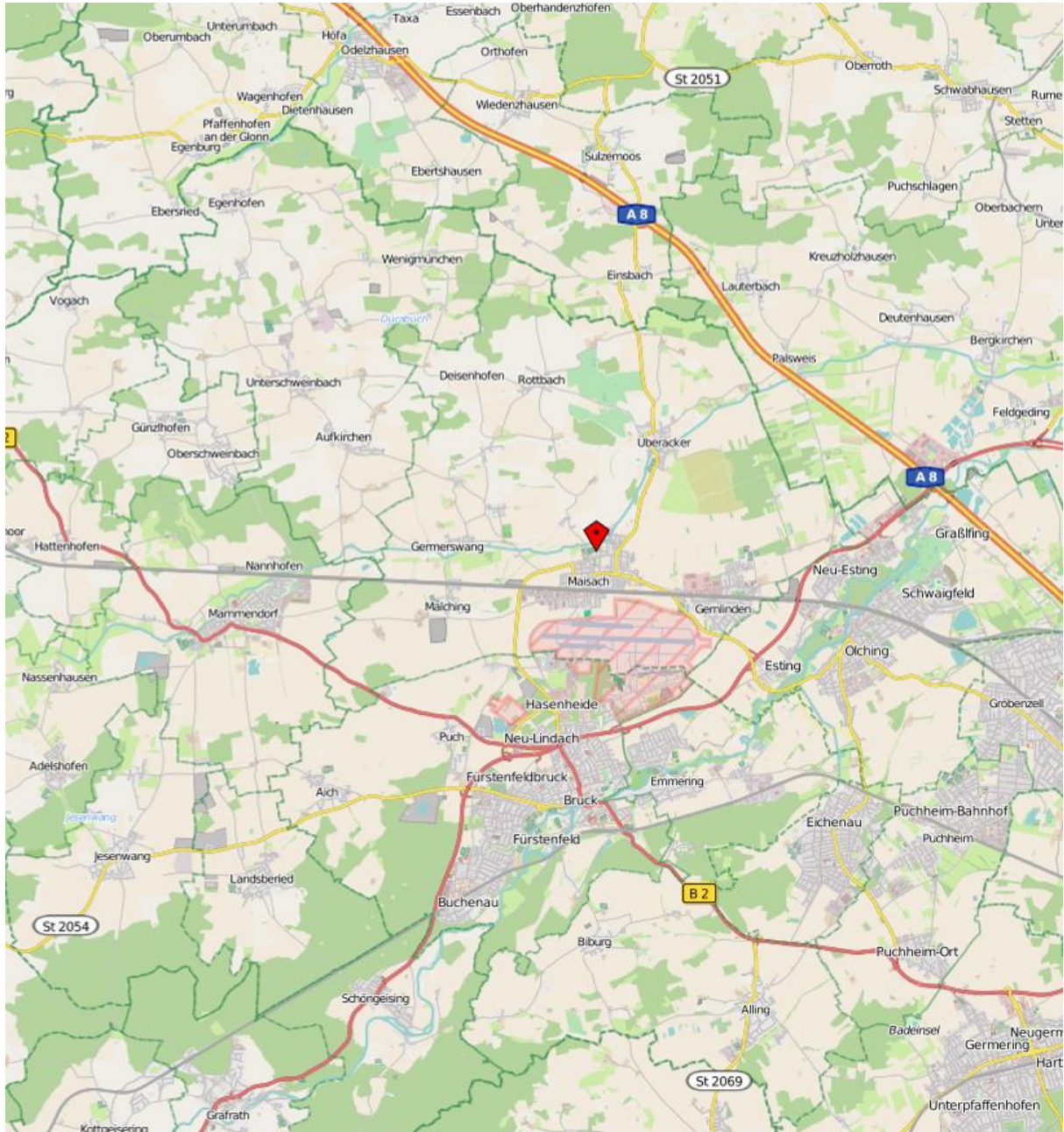
Prof. Dr. Martin Ingold

Studienbereichsleiter Immobilienwirtschaft (IBA Freiburg)
 Dipl. Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg)
 Zertifizierter Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg)
 DIN EN ISO/IEC 17024



5 Anlagen

5.1 Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte



Quelle: OpenStreetMap

Aktualität: Januar 2015

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

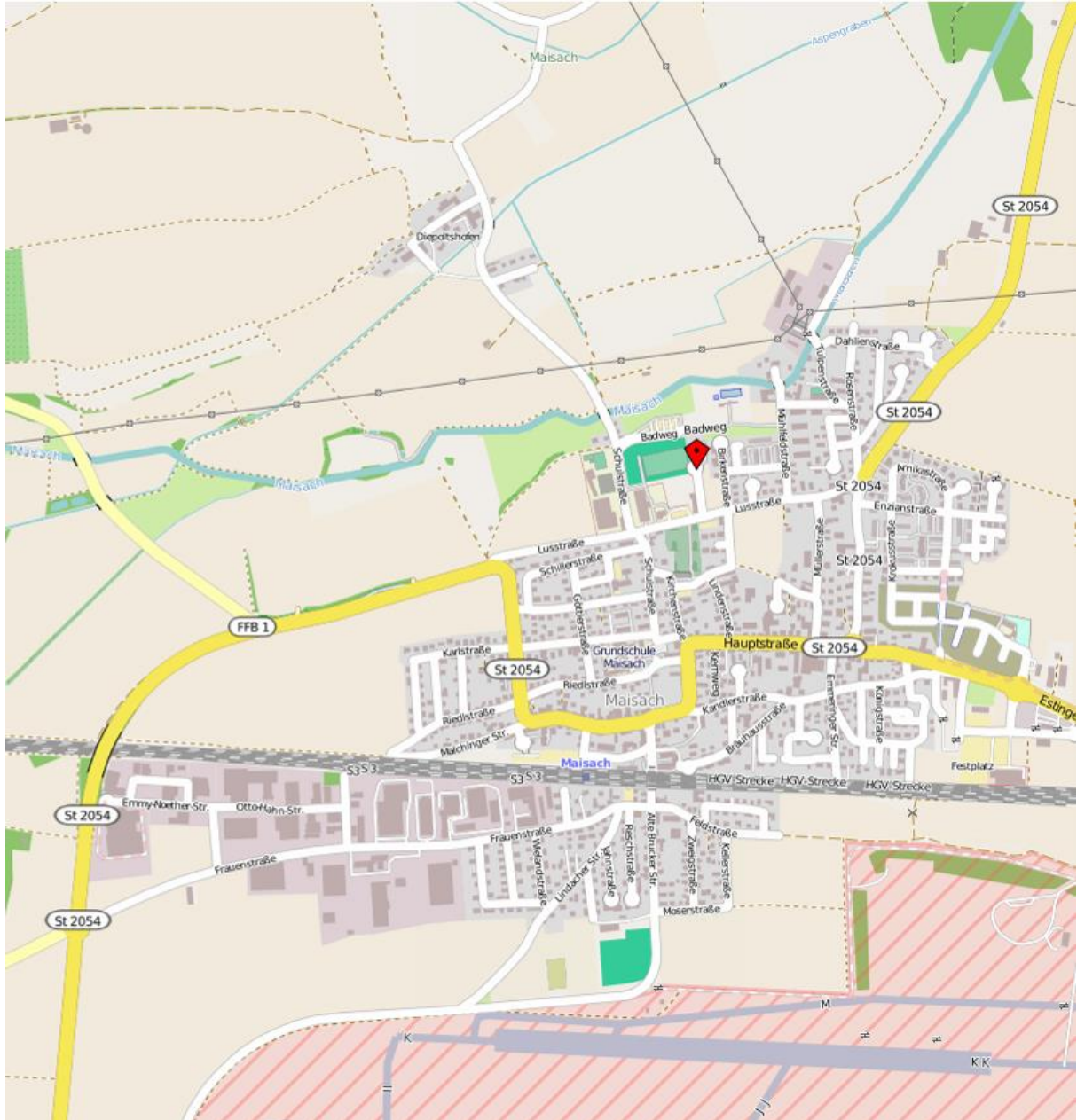
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

5.2 Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte



Quelle: OpenStreetMap

Aktualität: Januar 2015

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

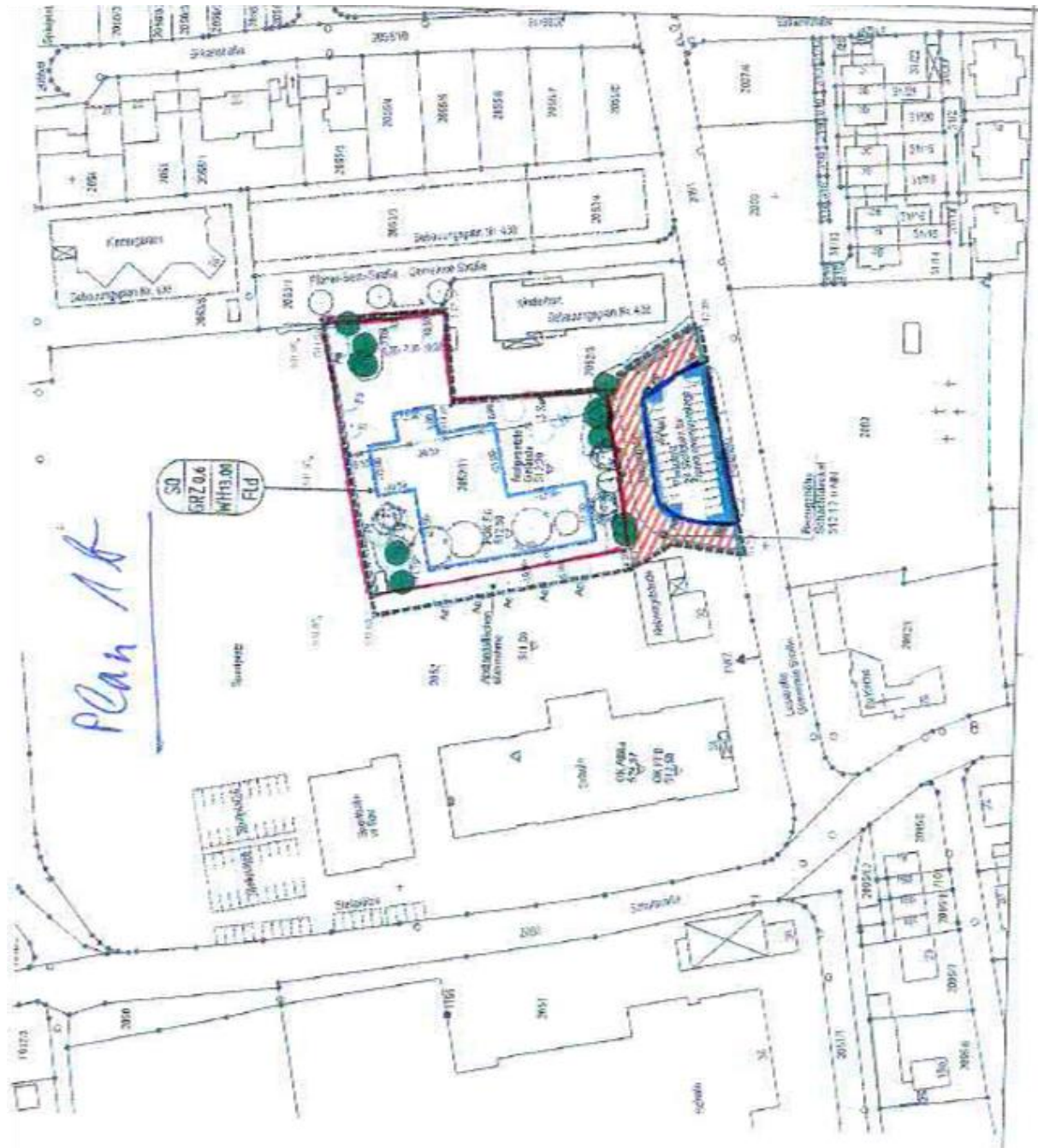
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

5.4 Anlage 4: Lageplan 1b (Anlage aus dem Kaufvertrag):



5.5 Anlage 5: Fotos des Entwicklungsgrundstücks

Entwicklungsgrundstück mit angrenzender Bebauung im Hintergrund



Entwicklungsgrundstück mit angrenzender Bebauung im Hintergrund

IW Holding GmbHBahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de**Sachverständiger**Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)**Kontaktdaten**Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de**Bewertungsobjekt**Unbebautes Grundstück
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

GUTACHEN NR.: 115006

Die IW Holding GmbH in 79331 Teningen, Bahlinger Straße 2, erstellt
folgende

Zusammenfassung zum Gutachten über den Verkehrswert

des geplanten Wohn- und Pflegeheims
Lusstraße 32, 34
Pfarrer-Betzl-Straße
82216 Maisach

unter Mitarbeit von

Prof. Dr. Martin Ingold

Studienbereichsleiter Immobilienwirtschaft (IBA Freiburg i. Br.)
Diplom Volkswirt (Universität Freiburg i. Br.)
Diplom Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg i. Br.) für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für
Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
DIN EN ISO/IEC 17024

Telefon: 07641 9538051

Mail: martin.ingold@iw-holding.de

Auftraggeberin:

**SeniVita
Bau GmbH**
Parsifalstraße 31
95445 Bayreuth

Wertermittlungsstichtag: 26. Januar 2015**Qualitätsstichtag:** Nach endgültiger Fertigstellung aller geplanten baulichen Anlagen**Verkehrswert:** 13.485.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSBLATT	4
VERGLEICHSZAHLEN	5
1 ALLGEMEINE ANGABEN	6
1.1 Auftrag	6
1.2 Ortsbesichtigung/Teilnehmer	6
1.3 Grundbuchdaten	6
1.3.1 Vorbemerkungen	6
1.3.2 Grundbuch Blatt Nr. 2441	7
2 LAGE	8
2.1 Bedarfsanalyse	9
3 GRUNDSTÜCK	10
3.1 Grundstücksbeschreibung	10
3.2 Erschließung	10
3.3 Baurechtliche Situation	11
3.4 Altlasten	11
3.5 Denkmalschutz	11
4 Gebäudebeschreibung	11
4.1 Vorbemerkungen	11
4.2 Energetische Eigenschaften	12
4.3 Instandhaltung/Modernisierung	12
4.4 Flächen und Stellplätze	12
4.4.1 Basis der Flächen- und Stellplatzangaben	12
4.4.2 Grundstücksgröße	13
4.4.3 Bruttorauminhalt	13
4.4.4 Bruttogrundfläche	13
4.4.5 Überbaute Grundfläche	13
4.4.6 Geschossfläche	13
4.4.7 Miet-/Nutzfläche	13
4.4.8 Kfz-Stellplätze	14
5 Wertermittlung	14
5.1 Wertermittlung von Seniorenimmobilien	14
5.2 Bodenwert	16
5.2.1 Geplante Bebauung	16
5.2.2 Maße der baulichen Nutzung	16
5.2.3 Vergleichswerte	17
5.2.4 Bodenrichtwert	17

5.2.5	Marktkonformer Bodenwert	17
5.3	Vorläufiger Sachwert.....	19
5.3.1	Zeitwert Alten-/Pflegeheim.....	19
5.3.2	Zeitwert weiterer baulicher Anlagen.....	20
5.3.3	Sachwertermittlung.....	20
5.4	Vorläufiger Vergleichswert	21
5.4.1	Angebotspreise in Print- und digitalen Medien	21
5.4.2	Vorläufiger Vergleichswert.....	22
5.5	Vorläufiger Ertragswert	23
5.5.1	Vertragliche Vereinbarungen	23
5.5.2	Bewirtschaftungskosten.....	28
5.5.3	Liegenschaftszinssatz	30
5.5.4	Berechnung vorläufiger Ertragswert.....	30
5.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
5.7	Sachwert.....	33
5.8	Vergleichswert	33
5.9	Ertragswert	33
5.10	Verkehrswert (Marktwert).....	34
6	Anlagen	35
6.1	Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte	35
6.2	Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte	36
6.3	Anlage 3: Lageplan zur Eingabeplanung.....	37
6.4	Anlage 4: Lageplan 1b (Anlage aus dem Kaufvertrag):	38
6.5	Anlage 5: Grundrisspläne.....	39
6.6	Anlage 5: Gebäudeschnitt.....	43
6.7	Anlage 7: Gebäudeansichten.....	44
6.8	Anlage 8: Fotos des Entwicklungsgrundstücks	48

ÜBERSICHTSBLATT

Objektart:	Senioren Wohn- und Pflegeheim	
Objektadresse:	Lusstraße 32, 34 Pfarrer-Betzl-Straße 82216 Maisach	
Objektdaten:	Baujahr	2015
	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
	Restnutzungsdauer	60 Jahre
	Baualter	0 Jahre
Grundstück:	Flurstücknummern:	2052 2052/2
Kubatur:	Bruttorauminhalt	16.020,00 m ³
Flächen u. Stellplätze:	Grundstücksgröße:	5.273,00 m ²
	Bruttogrundfläche:	5.061,00 m ²
	Überbaute Grundfläche:	1.467,00 m ²
	Geschossfläche:	5.061,00 m ²
	Gesamtmiet-/Nutzfläche:	4.298,60 m ²
	Gesamtmietfläche	4.230,56 m ²
	Kfz-Stellplätze (SP):	30 SP
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes	
Bewertungsstichtag:	26. Januar 2015	
Qualitätsstichtag:	Nach endgültiger Fertigstellung aller geplanten baulichen Anlagen	
Gutachtenerstellung:	31. Januar 2015	

VERGLEICHSAHLEN

Verkehrswert	13.485.000,00 €
Zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
Kalkulatorischer Basiswert:	13.485.000,00 €

Rohertrag	777.662,96 €
Bewirtschaftungskosten	-75.475,38 €
Reinertrag	702.187,58 €

Bodenwertanteil am Basiswert	12,71 %
Bodenwert pro m ² rd.	325,00 €

Rohertrag (RoE) verzinst den Basiswert mit:	5,77 %
Reinertrag verzinst den Basiswert mit:	5,21 %
Basiswert/Jahresrohertrag:	17,34 - fach

Bewirtschaftungskosten (gesamt):	17,84 €/m ² MF	9,71 % RoE
Verwaltungskosten:	3,16 €/m ² MF	1,72 % RoE
Instandhaltungskosten:	9,75 €/m ² MF	5,30 % RoE
Mietausfallwagnis:	4,93 €/m ² MF	2,68 % RoE

Preis pro m ² Mietfläche:	3.187,52 €
--------------------------------------	------------

Flächenrelationen	
Mietfläche/Bruttogrundfläche:	0,84
Grundflächenzahl (GRZ):	0,28
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,96

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Das zu bewertende Grundstück liegt in 82216 Maisach. Es besteht aus einer noch genau zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks Nr. 2052 (Lusstraße 32, 34) und dem Flurstück Nr. 2052/2 (Nähe Pfarrer-Betzl-Straße).

Das Grundstück soll von der SeniVita Bau GmbH mit einer Seniorenwohnanlage für pflegebedürftige Menschen mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege bebaut werden.

Auftragsgemäß wurde ein ausführliches Gutachten über den Verkehrswert dieses Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 26. Januar 2015 erstellt. Qualitätsstichtag ist der Tag nach endgültiger Fertigstellung aller geplanten baulichen Anlagen. Das ausführliche Gutachten bildet die Basis der hier vorgelegten Zusammenfassung.

Nach endgültiger Fertigstellung aller geplanten baulichen Anlagen wird vom Sachverständigen im Rahmen einer erneuten Ortsbesichtigung überprüft, ob die baulichen Anlagen in Bezug auf das Bauvolumen, die Ausstattung und den Ausstattungsstandard so hergestellt wurden, wie es in den von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten und dieser Wertermittlung zugrunde gelegten Bauplänen und Baubeschreibungen dargestellt ist. Über diesen Ortstermin wird eine gesonderte schriftliche Stellungnahme inkl. Bestätigungsvermerk vom Sachverständigen erstellt.

1.2 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Objektbesichtigung hat am 26. Januar 2015 stattgefunden. Das zu bewertende Grundstück wurde vom Sachverständigen Prof. Dr. Martin Ingold im noch unbebauten Zustand vollständig besichtigt.

1.3 Grundbuchdaten

1.3.1 Vorbemerkungen

Dem Sachverständigen lag zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Gutachtens kein Grundbuchauszug vor. Die nachfolgenden Angaben zum Grundbuch sind dem vorliegenden Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrags vom 14.11.2014, Urk.R.Nr. 2484T/2014 des Notars Dr. Hans Thalhammer aus Regensburg (nachfolgend kurz als Kaufangebot vom 14.11.2014 bezeichnet) entnommen.

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

1.3.2 Grundbuch Blatt Nr. 2441

Grundbuch: **Amtsbezirk Fürstenfeldbruck
Grundbuch von Maisach
Blatt Nr. 2441**

**Bestands-
verzeichnis:** **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem
Eigentum verbundenen Rechte**

Flurstück Nr. 2052
Lusstraße 32, 34
Gebäude- und Freifläche
Größe: 31.688 m²

Flurstück Nr. 2052/2
Nähe Pfarrer-Betzl-Straße
Erholungsfläche
Größe: 1.484 m²

Hinweis zur Größe: In Abschnitt C, Unterabschnitt II des Kaufangebots vom 14.11.2014 ist geregelt, dass das

gesamte Flurstück Nr. 2052/2 mit einer Größe von 1.484 m² und aus dem Flurstück Nr. 2052 eine amtlich noch zu vermessende Teilfläche von ca. 2.958 m² und

somit insgesamt eine Bauplatzfläche von ca. 4.442 m² sowie

aus dem Flurstück Nr. 2052 eine weitere amtlich noch zu vermessende Teilfläche von ca. 831 m², derzeit als Stellplatzfläche ausgebaut, und daher

insgesamt eine Fläche von ca. **5.273 m²** verkauft werden soll.

Abteilung I: **Eigentümer**
Schulverband Maisach.

Hinweis zu Abt. I: Gemäß Abschnitt II des notariellen Kaufangebots hält sich der Verkäufer unwiderruflich bis zum Ablauf des 31.03.2015 an das Angebot. Das Angebot kann ab dem 01.02.2015 angenommen werden.

Während der Dauer der Bindungsfrist kann das Angebot von dem Anbietenden einseitig weder widerrufen noch inhaltlich abgeändert werden.

Zur Wirksamkeit der Annahme ist lediglich erforderlich, dass die Annahmeerklärung vor Erlöschen des Angebots vor einem Notar abgegeben wird. Nicht erforderlich ist der Zugang der Annahmeerklärung beim Käufer.

In Abschnitt C, Unterabschnitt IV. des Kaufangebots vom 19.11.2014 ist vereinbart, dass zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt, eine Vormerkung zu Gunsten des Käufers in das Grundbuch einzutragen.

Zudem beantragt der Käufer, Zug um Zug mit seiner Eintragung als Eigentümer diese Vormerkung zu löschen, wenn seit Eintragung der Vormerkung keine Rechte ohne seine Zustimmung in das Grundbuch eingetragen wurden. Der Käufer weist den Notar an, die Vormerkung nur auf seine besondere, schriftliche Anweisung dem Grundbuchamt zur Eintragung vorzulegen.

Durch die vorstehend dargestellten Vereinbarungen im Kaufangebot vom 19.11.2014 ist sichergestellt, dass die Auftraggeberin das Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück durch bloße Annahme des Kaufangebots vom 19.11.2014 erwirbt.

Abteilung II:**Lasten und Beschränkungen**

Wasserleitungsrecht für Gemeinde Maisach, gem. Bewilligung vom 22.11.1961.

Hinweis zu Abt. II:

Aus dem Kaufangebot vom 14.11.2014 geht in Abschnitt VIII. (Sach- und Rechtsmängel), Unterabschnitt 2a Rechtsmängel hervor, dass das im Grundbuch für die Gemeinde Maisach eingetragene Wasserleitungsrecht die Vertragsfläche nicht betrifft. Die Gemeinde Maisach gibt die Vertragsfläche, unabhängig vom genauen Messungsergebnis, von diesem Recht frei und bewilligt und beantragt den Vollzug.

Abteilung III:**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Evtl. vorhandene Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt wird und die behördlichen Auflagen erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

2 LAGE**Basisdaten von Maisach**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Fürstentumbruck
Höhe:	514 m ü NN
Fläche:	53,45 km ²

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

Einwohner:	13.164 (Stand: 31.12.2013)
Bevölkerungsdichte:	246 Einwohner je km ²
Gemeindegliederung:	25 Ortsteile

Das zu bewertende Grundstück liegt an der Lusstraße und der Pfarrer-Betzi-Straße. Westlich befindet sich die Orlando-do-Lasso-Realschule Maisach. Östlich liegt der evangelische Kinderhort und nördlich grenzt der Sportplatz der Realschule an das zu bewertende Grundstück an. Südlich der Lusstraße befindet sich der Friedhof der katholischen Kirche Maisach. Die weitere Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern. Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und weiteren Bedarfs sind im Umkreis von ca. 700 m vorhanden. Vom Bewertungsobjekt bis zum Stadtzentrum sind es ebenfalls ca. 700 m. Der Bahnhof von Maisach ist ca. 1,0 km vom Bewertungsobjekt entfernt.¹

2.1 Bedarfsanalyse

Ausgehend von den statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung ergibt sich für Maisach und die nähere Umgebung für 2015 folgender Bedarf an Pflegeplätzen:

Bedarfsermittlung 2015

Städte/Gemeinden	Einwohner	Entfernung	> 65 Jahre	PP benötigt	PP vorh.	PP Bedarf
Maisach	13.164		18,5%	122	65	57
Olching	26.149	6,5 km	18,7%	244	197	47
Mammendorf	4.650	9,6 km	15,0%	35	0	35
Emmering	6.540	4,0 km	20,1%	66	65	1
Eichenau	11.729	9,5 km	24,8%	145	146	-1
Oberschweinbach	1.650	11,0 km	20,0%	17	137	-120
Fürstenfeldbruck	34.648	6,7 km	20,7%	359	501	-142

Legende

> 65 Jahr	Anteil der Einwohner, die das 65. Lebensjahr überschritten haben
PP benötigt	Pflegeplätze benötigt
PP vorh.	Pflegeplätze vorhanden
PP Bedarf	Bedarf an Pflegeplätzen

Auf Basis der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ergibt sich für Maisach bis zum Jahr 2030 folgender Bedarf an Pflegeplätzen:

¹ Alle Streckenangaben sind als Kfz-Fahrstrecken angegeben.

Bedarfsermittlung 2030

Ort	Maisach
Einwohner	13600
EW >65 in Prozent	23,20%
EW>65 Anzahl	3155
Benötigte Pflegeplätze	158
Vorhandene Plätze	130
Bedarf an Pflegeplätzen	28

Die Analyse zeigt einen Bedarf an Pflegeplätzen in Maisach und in den Nachbargemeinden Olching und Mammendorf. In Fürstenfeldbruck und in Oberschweinbach besteht hingegen eine Überversorgung.

Für das Bewertungsobjekt sind insgesamt 65 Betten geplant. Da die Personen mit Pflegebedarf eine Einrichtung möglichst am oder zumindest möglichst nahe am bisherigen Wohnort präferieren ist eine ausreichende Nachfrage für die geplante Einrichtung vorhanden.

3 GRUNDSTÜCK**3.1 Grundstücksbeschreibung**

Das zu bewertende Grundstück besteht aus dem gesamten Flurstück Nr. 2052/2 und aus einer amtlich noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks Nr. 2052. Es wird mit einer Seniorenwohnanlage mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege bebaut. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig und gleicht keiner geometrischen Standardform. Das Grundstück liegt auf Höhe des Straßenniveaus und ist weitgehend eben. Die Grundstücksgröße ist dem Kaufangebot vom 14.11.2014 entnommen. Das komplette Grundstück Flst. Nr. 2052/2 ist mit einer Größe von 1.484 m² angegeben. Des Weiteren kommen zwei noch zu vermessende Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 2052 mit einer Größe von ca. 2.958 m² und einer Größe von ca. 831 m² hinzu. Somit ergibt sich eine bewertungsrelevante Gesamtfläche von ca. 5.273 m².

3.2 Erschließung

Die Erschließung ist über entsprechende Regelungen im Kaufangebot vom 19.11.2014 gesichert.

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

3.3 Baurechtliche Situation

Zum Wertermittlungsstichtag besteht nur ein Bebauungsplanentwurf ohne Rechtskraft. Sollte das geplante Gebäude bauplanungsrechtlich nicht genehmigt werden, so ist im Kaufangebot vom 19.11.2014 ein Rücktrittsrecht für den Käufer vereinbart.

3.4 Altlasten

Im Kaufangebot vom 19.11.2014 ist vereinbart, dass das Altlastenrisiko weitgehend vom Verkäufer getragen wird, d.h. ggf. entstehende Mehrkosten aufgrund von Altlasten im Grund und Boden trägt der Verkäufer.

3.5 Denkmalschutz

Im Kaufangebot vom 19.11.2014 ist vereinbart, dass der Verkäufer die Kosten für evtl. notwendige Sicherungsmaßnahmen für Bodendenkmäler trägt.

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Vorbemerkungen

Das zu bewertende Grundstück wird mit einer Seniorenwohnanlage mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege bebaut. Eine Teilfläche des Flst. Nr. 2052 ist bereits als Stellplatzfläche ausgebaut. Das Gebäude wird entsprechend dem aktuellen Stand der Technik in einem mittleren Ausstattungsstandard errichtet.

Die Seniorenwohnanlage wird nach dem speziellen Pflegekonzept der SeniVita Gruppe errichtet. Hier ist die pflegebedürftige Person Mieter einer eigenen, seniorenrechtlichen Wohnung. Die Wohnungen werden als Ein-, und Zweizimmerwohnungen mit einer Größe zwischen 25 m² und 80 m² hergestellt. Bei diesem Pflegekonzept befindet sich ein Pflegedienst im Haus, was eine „Rund-um-die-Uhr-Betreuung“ gewährleistet. Der Pflegedienst kann jedoch auch frei gewählt werden. Die Tagespflege, die ebenfalls zu dem Pflegekonzept gehört, befindet sich im Erdgeschoss der Seniorenwohnanlage. Sie ist an 365 Tagen im Jahr zwischen 08.00 Uhr und 19.00 Uhr geöffnet. Die Tagespflege bietet einen Aufenthaltsraum, einen Ruheraum, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer sowie ein Garten und eine Terrasse auf einer Größe zwischen 300 m² und 500 m².

Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass insgesamt 52 Wohneinheiten geplant sind. Im 1. und 2. Obergeschoss sollen 21 und im 3. Obergeschoss sollen 10 Wohneinheiten entstehen. Von den insgesamt 52 Wohneinheiten sind 39 Einzimmerwohnungen und 13 Zweizimmerwohnungen und somit insgesamt 65 Betten geplant.

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

Bewertet wird der Zustand nach endgültiger Fertigstellung aller geplanten baulichen Anlagen.

4.2 Energetische Eigenschaften

Das Gebäude wird nach KfW-70-Standard erstellt.

4.3 Instandhaltung/Modernisierung

Die geplanten baulichen Anlagen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht errichtet. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sich die baulichen Anlagen nach endgültiger Fertigstellung in einem zeitgemäßen und mängelfreien Zustand befinden.

4.4 Flächen und Stellplätze

4.4.1 Basis der Flächen- und Stellplatzangaben

Die Grundstücksgröße entspricht den Angaben im notariellen Kaufangebot vom 14.11.2014. Da die Grundstücksgröße noch nicht amtlich vermessen ist, handelt es sich bei dieser Angabe um ein circa-Angabe.

Die Flächenangaben zu den baulichen Anlagen und zu den Kfz-Stellplätzen wurden den von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen entnommen und anhand der Planzeichnungen auf Plausibilität geprüft.

Die Flächen- und Stellplatzangaben sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau. Sie werden vom Sachverständigen nach endgültiger Fertigstellung aller geplanten baulichen Anlagen auf der Basis von Stichproben am fertigen Bauwerk überprüft.

4.4.2 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße gemäß Kaufvertrag	Flst. Nr.	Fläche m ²
Gesamtfläche des Grundstücks		5.273,00

4.4.3 Bruttorauminhalt

Bruttorauminhalt (BRI) Senioren Wohn- und Pflegeheim	BRI m ³
Bruttorauminhalt Senioren Wohn- und Pflegeheim insgesamt rd.	16.020,00

4.4.4 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche (BGF)	Fläche m ²
Bruttogrundfläche insgesamt rd.	5.061,00

4.4.5 Überbaute Grundfläche

Überbaute Grundfläche (ÜGF)	Fläche m ²
Überbaute Grundfläche insgesamt rd.	1.467,00

4.4.6 Geschossfläche

Geschossfläche (GF) Bewertungsobjekt	Fläche m ²
Geschossfläche insgesamt rd.	5.061,00

4.4.7 Miet-/Nutzfläche

4.4.7.1 Tagespflege

Nutzfläche Tagespflege	Fläche m ²
Nutzfläche Tagespflege insgesamt	1.130,30

4.4.7.2 Sozialstation

Nutzfläche Sozialstation	Fläche m ²
Nutzfläche Sozialstation insgesamt	54,71

4.4.7.3 Wohnen

Wohnflächen der Wohnungen	Fläche m ²
Wohnfläche insgesamt	2.368,81

4.4.7.4 Verkehrsflächen

Verkehrsfläche	Lage	Fläche m ²
Verkehrsfläche insgesamt		676,74

4.4.7.5 Zusammenfassung

Zusammenfassung Nutzfläche	Fläche m ²	
Nutzfläche Tagespflege insgesamt	1.130,30	
Nutzfläche Sozialstation insgesamt	54,71	
Nutzfläche Pflegebereich insgesamt	1.185,01	1.185,01
Wohnfläche insgesamt		2.368,81
Verkehrsfläche insgesamt		676,74
Technische Funktionsfläche insgesamt		68,04
Nutzfläche insgesamt		4.298,60

4.4.8 Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze	Anzahl
Pkw-Außenstellplätze auf bereits vorhandener Stellplatzanlage	28
Zusätzlich geplante Pkw-Außenstellplätze	2
KFZ-Stellplätze insgesamt	30

5 Wertermittlung

5.1 Wertermittlung von Seniorenimmobilien

Der Begriff „Seniorenimmobilien“ definiert Immobilienangebote, die für die speziellen Bedürfnisse von Senioren konzipiert sind. Der Markt von Seniorenimmobilien ist durch eine Vielzahl von Angebotsformen geprägt. Daher ist es hinsichtlich der Wertermittlung erforderlich, zwischen den unterschiedlichen Angebotsformen zu differenzieren. Die Bandbreite erstreckt sich über das „Betreute Wohnen“, verbunden mit einem hohen Maß an Privatsphäre und Selbstbestimmung bis hin zur vollstationären Pflege in einer klassischen Altenpflegeeinrichtung (Altenpflegeheim), verbunden mit Einschränkungen in Bezug auf die Privatsphäre und weitgehenden Einschränkungen in Bezug auf die Selbstbestimmung. Da die Senioren ein Höchstmaß an Privatsphäre und Selbstbestimmung bevorzugen, werden langfristig vor allem Einrichtungen nachgefragt, die zusätzlich zum „Betreuten Wohnen“ umfassende und integrierte Pflegeleistungen anbieten.

In der geplanten und in diese Gutachten zu bewertenden Seniorenimmobilie wird ein Pflegekonzept umgesetzt, welches die Anforderungen des Marktes in Bezug auf den Wunsch nach ausgeprägter Privatsphäre und Selbstbestimmung im Zusammenhang mit integrierten und wählbaren Pflegeleistungen erfüllt. Das Konzept wurde von der Auftraggeberin seit 2008 bereits in mehreren Einrichtungen in Bayern erfolgreich umgesetzt und seither weiterentwickelt.

Bei dem Konzept sind die Bewohner keine Heiminsassen, sondern Mieter einer Wohnung, die mit Küchenzeile, eigenem Briefkasten und eigener Klingelanlage ausgestattet sind. Sowohl die Selbstversorgung als auch ein gemeinsames Wohnen als Ehepaar ist möglich. Bei Bedarf kann ein Pflegedienst frei gewählt oder die im Haus integrierte Tagespflege in Anspruch genommen werden. Hauswirtschaftliche Dienstleistungen können ebenfalls im benötigten Umfang in Anspruch genommen oder durch Familienmitglieder erbracht werden.

Die Wohnungen werden nach ihrer Fertigstellung an Investoren als Wohnungseigentum verkauft und vom Betreiber der Einrichtung als Generalmieter mit einer Mietgarantie angemietet. Der Betreiber der Einrichtung vermietet dann die Wohnungen an die Interessenten und bietet die zusätzlichen hauswirtschaftlichen und pflegerischen Leistungen an.

Zur Refinanzierung der Investitionskosten gibt es mehrere Möglichkeiten:

1. besteht die Möglichkeit das gesamte Objekt nach endgültiger Fertigstellung aufzuteilen (den Wohnbereich in Wohnungseigentum und den Pflegebereich in Teileigentum) und die jeweiligen Miteigentumsanteile an Investoren zu veräußern.
2. lassen sich die Wohnungen – nach endgültiger Fertigstellung – an die jeweiligen Interessenten vermieten und der Pflegebereich kann an einen Betreiber verpachtet werden.
3. die unter 1. und 2. aufgezeigten Refinanzierungsmöglichkeiten können auch kombiniert werden. So kann z.B. der wohnwirtschaftliche Bereich in Wohnungseigentum aufgeteilt und veräußert und der pflegerische Bereich an einen Betreiber verpachtet werden. Der umgekehrte Fall wäre ebenfalls möglich.

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

Im Rahmen der Wertermittlung werden zunächst der Bodenwert (Abschnitt 5.2) und der Sachwert (Abschnitt 5.3) ermittelt. Der Sachwert dient der Ermittlung der Investitionskosten. Er wird auf Basis der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) berechnet.

Daran anschließend wird der Vergleichswert (Abschnitt 5.4) auf Basis der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Vergleichswertrichtlinie vom 5. September 2012 in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Der Vergleichswert spiegelt die 1. Refinanzierungsmöglichkeit (Verkauf des Objekts in Form von Wohnungs- und Teileigentum) wider.

Zur bewertungstechnischen Überprüfung der 2. Refinanzierungsmöglichkeit und zur Plausibilisierung des Vergleichswerts wird danach der Ertragswert (Abschnitt 5.5) auf Basis der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Abschließend wird gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts abgeleitet.

5.2 Bodenwert

5.2.1 Geplante Bebauung

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist das zu bewertende Grundstück noch unbebaut. Der Bau eines Seniorenwohnheims mit Tagespflege ist geplant. Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine Stellplatzanlage, die Platz für insgesamt 28 Pkw bietet.

5.2.2 Maße der baulichen Nutzung

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	
Überbaute Grundfläche (ÜGF) in m ²	1.467,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	5.273,00
Grundflächenzahl (GRZ = ÜGF / GFG)	0,28

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche (GF) in m ²	5.061,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	5.273,00
Geschossflächenzahl (GFZ = GF ÷ GFG)	0,96

Berechnung der Baumassenzahl (BMZ)	
Baumasse (BM) in m ³	16.020,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	5.273,00
Baumassenzahl (BMZ = BM ÷ GFG)	3,04

5.2.3 Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor.

5.2.4 Bodenrichtwert

Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss von Maisach hat für die bewertungsrelevante Richtwertzone einen Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 31.12.2013 ermittelt in Höhe von

440,00 €/m².

Laut Angaben des Gutachterausschusses bezieht sich der vorstehend genannte Bodenrichtwert auf Wohn- und Mischnutzungen und eine GFZ von 0,40.

5.2.5 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Maße der baulichen Nutzung:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine GFZ von 0,96 geplant. Der Gutachterausschuss hat für das Richtwertgrundstück eine GFZ von 0,40 angegeben. Da der Gutachterausschuss keine GFZ-Umrechnungskoeffizienten ermittelt hat, greift der Sachverständige

auf die in der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) angegebenen GFZ-Umrechnungskoeffizienten zurück. Es ergibt sich somit folgende GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts:

GFZ-Anpassung gem. Anl. 11 WertR 2006	GFZ/URF	URK	€/m ²
Bodenrichtwert (BRW)			440,00
Realisierte GFZ und URKre	0,96	0,98	
Richtwert-GFZ und URKRi	0,40	0,66	
Umrechnungsfaktor (URF = URKre / URKRi)	1,48		
GFZ-Anpassung des Bodenwertes	URF	BRW	
GFZ-angepasster Bodenwert (URF x BRW)	1,48	440,00	651,20
GFZ-angepasster Bodenwert gerundet			651,00

Art des Gebiets:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohn- und Mischgebiete. In dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan soll das zu bewertende Grundstück als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Bezeichnung „Pflegeheim Maisach Lusstraße“ festgesetzt werden. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ schränkt die Nachfrage und die Zahlungsbereitschaft ein, da eine von einem Investor gewünschte Änderung des Bebauungsplans mit Risiken und Wartezeiten verbunden ist.

Der Sachverständige hat Verkäufe von Grundstücken mit Sondergebietsfestsetzungen von Netzbetreibern begleitet. Der Abschlag auf den Bodenrichtwert lag innerhalb einer Bandbreite von rd. 45 % bis 60 %. Der Sachverständige erachtet im vorliegenden Bewertungsfall einen Abschlag von 50 % als marktkonform.

Es ergibt sich somit aufgrund einer abweichenden bauplanungsrechtlichen Festsetzung folgende Anpassung des an die GFZ angepasste Bodenwerts:

Bodenwertanpassung für Gebäude- und Freifläche	Abschlag	korr. BW €/m ²
GFZ-angepasster Bodenwert		651,00
Abzgl. Abschlag wegen abweichender Festsetzung im B-Plan	50,00%	325,50
Angepasster Bodenwert Gebäude- und Freifläche		325,50
Angepasster Bodenwert Gebäude und Freifläche rd.		325,00

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich seiner weiteren wertrelevanten Merkmale nicht von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks abweicht, ist unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten Anpassungen der marktkonforme Bodenwert aus dem angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit

325,00 €/m²

Der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwertermittlung	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Marktkonformer Bodenwert	5.273,00	325,00	1.713.725,00
Marktkonformer Bodenwert gerundet			1.714.000,00

5.3 Vorläufiger Sachwert**5.3.1 Zeitwert Alten-/Pflegeheim****Basisdaten**

Jahr der Bewertung	2015
Geplante Fertigstellung	2015
Bewertungsrelevantes Baujahr	2015
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
Baualter (BA)	0 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	60 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	0,00 %
Bruttogrundfläche (BGF)	5.061,00 m ²
Baupreisindex: I. Quartal 2013 Basis (2010 = 100)	109,8
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,098

Kategorisierung nach NHK

NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Alten-/Pflegeheim	Gebäudetyp:	9.2
Ausstattungsstandardstufe		4
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 18% Baunebenkosten		1.435,00

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

Ermittlung Gebäudezeitwert		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ²		1.435,00
Baupreisindex	1,098	1.575,63
Indexierter Kostenkennwert		1.575,63
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	5.061,00 m ²	
Herstellungskosten (5.061,00 m ² x 1.575,63 €/m)		7.974.263,43
Zzgl. Außenanlagen (7.974.263,43 € x 5,00%)	5,00%	398.713,17
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		8.372.976,60
abzgl. Alterswertminderung (8.372.976,60 € x 0,00%)	0,00%	0,00
Zeitwert Alten-/Pflegeheim		8.372.976,60
Zeitwert Alten-/Pflegeheim rd.		8.373.000,00

5.3.2 Zeitwert weiterer baulicher Anlagen

Berechnung des Zeitwert weiterer baulichen Anlagen	Stellplätze	€/Stellpl.	Betrag €
Pkw-Stellplatzanlage (Außenstellplätze)	30	2.500,00	75.000,00
Zeitwert weiterer baulicher Anlagen			75.000,00
Zeitwert weiterer baulicher Anlagen rd.			75.000,00

5.3.3 Sachwertermittlung

Gemäß § 14 und § 21 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt durch einen Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) anzupassen.

Der Gutachterausschuss von Maisach ermittelt keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Alten-/Pflegeheimgrundstücke. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen projektierten Neubau handelt, wird der Sachwert im vorliegenden Bewertungsfall lediglich zur Plausibilisierung des Ertrags- und Vergleichswerts herangezogen. Um Verzerrungen bei der Plausibilisierung zu vermeiden, wird ein Sachwertfaktor von 1,00 angesetzt.

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	Sachwertfaktor	Betrag €
Zeitwert Alten-/Pflegeheim		8.373.000,00
Zzgl Zeitwert weiterer baulicher Anlagen		75.000,00
Zeitwert aller baulichen Anlagen		8.448.000,00

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	Sachwertfaktor	Betrag €
Übertrag Zeitwert aller baulichen Anlagen		8.448.000,00
Zzgl. Bodenwert		1.714.000,00
Vorläufiger Sachwert		10.162.000,00
Marktanpassungsfaktor (MAF)	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (10.162.000,00 € x 1,00)		10.162.000,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		10.160.000,00

5.4 Vorläufiger Vergleichswert

5.4.1 Angebotspreise in Print- und digitalen Medien

Der Sachverständige hat in Print- und digitalen Medien Angebotspreise für weitgehend vergleichbare Wohnungen in weitgehend vergleichbaren Einrichtungen recherchiert. Die nachfolgend recherchierten Angebotspreise erfüllen nicht die Anforderungen, welche in der Vergleichswertrichtlinie an Vergleichspreise gestellt werden. Erfahrungsgemäß liegen die Angebotspreise im Mittel ca. 10,0 % über den in Kaufverträgen vereinbarten Vergleichspreisen. Da es nur eine relativ geringe Anzahl von Vergleichspreisen gibt, können die Angebotspreise jedoch zur Plausibilisierung der Vergleichspreise herangezogen werden. Die Analyse der Angebotspreise erbrachte folgende Ergebnisse:

Mittelwert:	3.900,77 €/m ²
Mittelwert rd.:	3.900,00 €/m²
Standardabw. in €:	426,21 €/m ²
Standardabw. in %:	10,93 %

Die Marktpreise bei Wohnungseigentum schwanken innerhalb einer Bandbreite von 10,0 % bis 15,0 %. Die Standardabweichung liegt innerhalb dieser Bandbreite. Der berechnete Mittelwert ist somit plausibel.

Da die Angebotspreise sich auf Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnflächen beziehen, wurde vom Sachverständigen eine Regressionsanalyse durchgeführt. Die Analyse erbrachte folgende Ergebnisse:

Mittelwert	3.915,18 €/m ²
Mittelwert rd.:	3.915,00 €/m²
Standardabw. in €:	218,93 €/m ²
Standardabw. in %:	5,59 %

Zur Ableitung der Vergleichswerte auf Basis der Angebotswerte wurden der arithmetische Mittelwert und die Gesamtfläche herangezogen. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle als „Vergleichswert als Mittelwert“ ausgewiesen.

Des Weiteren wurden zur Ableitung der Vergleichswerte auf Basis der Angebotswerte eine Regressionsanalyse und die Gesamtfläche herangezogen. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle als „Vergleichswert als Regressionswert“ ausgewiesen.

Vergleichswert Wohnungen (Angebotspreise)	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Vergleichswert als Mittelwert	3.045,55	3.900,00	11.877.645,00
Vergleichswert als Regressionswert	3.045,55	3.915,00	11.923.328,25

Die Recherche nach Angebotspreisen für Tagespflegeeinrichtungen in Form von Teileigentumseinheiten erbrachte keine Ergebnisse.

5.4.2 Vorläufiger Vergleichswert

5.4.2.1 Vorläufiger Vergleichswert Wohnungseigentum

Der Sachverständige hat aufgrund seiner Tätigkeit für Kreditinstitute Vergleichspreise im Sinne des § 3 Vergleichswertrichtlinie aus abgeschlossenen Kaufverträgen in seiner Datenbank. Die Vergleichspreise stammen von 3 Einrichtungen, die in den Jahren 2012 und 2013 errichtet und verkauft wurden. Die Einrichtungen liegen innerhalb eines Umkreises von 20 km bis 50 km um München. Die Wohnungen wurden als Erstbezug verkauft. Die Auswertung der Vergleichspreise erbrachte folgende Ergebnisse:

Mittelwert	3.530,40 €/m ²
Mittelwert rd.:	3.530,00 €/m²
Standardabweichung in €:	63,52 €/m ²
Standardabweichung in %:	1,8 %

Die Vergleichswohnungen sind hinsichtlich ihrer Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit weitgehend vergleichbar. Daher ist die Standardabweichung vernachlässigbar gering. Die Vergleichswohnungen unterscheiden sich jedoch hinsichtlich ihrer Größe. Der Sachverständige hat zur Analyse der Auswirkungen unterschiedlicher Wohnungsgrößen auf die recherchierten Vergleichspreise analog wie in Abschnitt 5.4.21 eine Regressionsanalyse durchgeführt. Das Bestimmtheitsmaß (R^2) lag nahe bei Null und zeigt somit, dass die Wohnungsgröße einen mehr als vernachlässigbar geringen Einfluss auf die Vergleichspreise hat. Insofern

besteht kein statistisch nachweisbarer Zusammenhang zwischen den Vergleichspreisen und der Wohnungsgröße.

5.4.2.2 Vorläufiger Vergleichswert Teileigentum

Des Weiteren hat der Sachverständige aus 2 weitgehend vergleichbaren Einrichtungen Vergleichspreise im Sinne des § 3 der Vergleichswertrichtlinie aus dem Verkauf von Pflegebereichen als Teileigentum recherchiert. Die Analyse erbrachte folgende Ergebnisse:

Mittelwert	2.514,32 €/m ²
Mittelwert rd.:	2.514,00 €/m²
Standardabweichung in €:	322,98 €/m ²
Standardabweichung in %:	12,85 %

Auf der Basis der recherchierten Vergleichskaufpreise ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichswert (Vergleichspreise)	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Vorläufiger Vergleichswert Eigentumswohnungen	3.045,55	3.530,00	10.750.791,50
Vorläufiger Vergleichswert Teileigentum (Pflege)	1.185,01	2.514,00	2.979.115,14
Vorläufiger Vergleichswert des Bewertungsobjekts insgesamt			13.729.906,64
Vorläufiger Vergleichswert des Bewertungsobjekts insgesamt rd.			13.730.000,00

5.5 Vorläufiger Ertragswert

5.5.1 Vertragliche Vereinbarungen

5.5.1.1 Vorbemerkung

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine geplante Entwicklungsmaßnahme handelt, existieren noch keine unterzeichneten Miet- und Verwaltungsverträge. Die Verträge liegen jedoch als Musterverträge vor und wurden vom Sachverständigen mit Verträgen vergleichbarer Einrichtungen verglichen. Die Verträge beinhalten marktübliche Vereinbarungen.

5.5.1.2 Marktüblich erzielbare Mieten für die Wohnungen

Der Sachverständige hat aufgrund seiner Tätigkeit für Kreditinstitute Vergleichsmieten aus abgeschlossenen Mietverträgen mit Mietern der jeweiligen Einrichtungen in seiner Datenbank. Die Vergleichsmieten stammen von 5 Einrichtungen, die in den Jahren 2010, 2011 und 2012 errichtet wurden. Die Einrichtungen liegen innerhalb eines Umkreises von 20 km bis 60 km um München. Die Mietverträge wurden zwischen dem jeweiligen Betreiber bzw. der jeweiligen Betreibergesellschaft und dem jeweiligen Mieter der Wohnung abgeschlossen. Die

Vereinbarungen in den Mietverträgen sind vergleichbar mit den Vereinbarungen in dem Muster-Mietvertrag in Anlage 6.1.3 im Anhang. Die Vergleichsmieten liegen in Abhängigkeit der Lage und der Wohnungsgröße innerhalb folgender Bandbreiten:

Vergleichsmieten	von €/m ²	bis €/m ²	Mittel €/m ²
Wohnungen in Wohn- u. Pflegeheimen	18,00	22,00	20,00

Für Pkw-Außenstellplätze konnten folgende Vergleichsmieten vom Sachverständigen recherchiert werden:

Vergleichsmieten	von €/m ²	bis €/m ²	Mittel €/m ²
Pkw-Außenstellplätze	10,00	20,00	15,00

Da die Vergleichsmieten aus den Jahren 2010, 2011 und 2012 stammen, setzt der Sachverständige für die Wohnungsmieten den oberen Wert der Bandbreite der Vergleichsmieten an. Da die Pflegeversicherungen einen Kostenanteil für Unterkunft und Verpflegung an den jeweiligen Betreiber der Einrichtung bezahlen, setzt der Sachverständige eine marktübliche Miete für die Investoren von 18,00 €/m² und für die Betreiber(gesellschaft) der Pflegeeinrichtung einen Kostenanteil für Unterkunft in Höhe von 4,00 €/m² an.

Aufgrund der als ländliche einzustufenden Lage des Bewertungsobjekts wird für die Pkw-Außenstellplätze keine Miete angesetzt.

Ausgehend von der marktüblich erzielbaren Vergleichsmieten und der Aufteilung der Wohnungsmiete in einen Investoren- und einen Betreiberanteil ergibt sich für die Investoren folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag:

Marktüblicher Rohertrag Investoren	Wfl. in m ²	€/m ²	Betrag €
52 Wohnungen	2.368,81	18,00	42.638,58
Kfz-Stellplätze	Anzahl SP	€/SP	
Pkw-Außenstellplätze auf vorhandener Stellplatzanlage	28,00	0,00	0,00
Marktüblicher Rohertrag Investoren pro Monat			42.638,58
Marktüblicher Rohertrag Investoren pro Jahr (42.638,58 € x 12)			511.662,96

5.5.1.3 Marktüblich erzielbare Pacht für den Pflegebereich

Laut Auskunft der Auftraggeberin ist vorgesehen, den Pflegebereich des Objekts an eine Betreibergesellschaft zu verpachten. Der Pachtvertrag lag dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor. Dies stellt bewertungstechnisch kein Problem dar, da im Rahmen der Ertragswertermittlung ohnehin marktüblich erzielbare Pachterträge heranzuziehen sind. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass der Verpächter die Pacht an der marktüblich erzielbaren Pacht ausrichtet. Sollte dies nicht der Fall sein, weil eine von der marktüblichen Pacht abweichende vertraglich erzielbare Pacht vereinbart würde, dann würde dieser Umstand bei der nach endgültiger Fertigstellung durchzuführenden Überprüfung auffallen und die Bewertung würde entsprechend angepasst.

Alten- und Pflegeheime sind wie Hotel- und Gastronomieimmobilien nach dem Pachtwertverfahren zu bewerten. Da es sich bei dem zu bewertenden Pflegebereich um eine geplante Baumaßnahme handelt, lagen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine Informationen bezüglich der erzielten Umsätze der Betreiberin vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird auf die Daten der Pflegedatenbank Paula der BKK (nachfolgend kurz als Pflegedatenbank bezeichnet) zurückgegriffen. In der Pflegedatenbank sind für den Standort Maisach folgende Einrichtungen und Entgelte hinterlegt.

1.) Ökumenische Nachbarschaftshilfe Maisach-Egenhofen e.V.

Josef-Sedlmayr-Str. 14

82216 Maisach

Tagespflege – Allgemein Alle Beträge in €	Pflegestufe I	Pflegestufe II	Pflegestufe III
Pflegesatz (täglich)	46,91	54,17	58,51
Unterkunft und Verpflegung (täglich)	14,96	14,96	14,96
- davon Unterkunft	6,27	6,27	6,27
- davon Verpflegung	8,69	8,69	8,69
Investitionskosten (täglich) ab	6,60	6,60	6,60
Gesamtheimentgelt (täglich, inkl. Investitionskosten) ab	68,47	75,73	80,07
Gesamtheimentgelt (inkl. Investitionskosten) ab*	1.487,85	1.645,61	1.739,92
Anteil der Pflegekasse (monatlich)*	468,00	1.144,00	1.271,42
Eigenanteil des Versicherten (inkl. Investitionskosten) ab*	1.019,85	501,61	468,50

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

2.) SeniVita Tagespflege St. Nikolaus

Ganghoferstr. 1d

82216 Maisach-Gernlinden

Tagespflege – Allgemein Alle Beträge in €	Pflegestufe I	Pflegestufe II	Pflegestufe III
Pflegesatz (täglich)	39,25	48,89	58,15
Unterkunft und Verpflegung (täglich)	14,16	14,16	14,16
- davon Unterkunft	6,28	6,28	6,28
- davon Verpflegung	7,88	7,88	7,88
Investitionskosten (täglich) ab	7,39	7,39	7,39
Gesamtheimentgelt (täglich, inkl. Investitionskosten) ab	60,80	70,44	79,70
Gesamtheimentgelt (inkl. Investitionskosten) ab*	1.321,18	1.530,66	1.731,88
Anteil der Pflegekasse (monatlich)*	468,00	1.062,38	1.263,60
Eigenanteil des Versicherten (inkl. Investitionskosten) ab*	853,18	468,28	468,28

Die Berechnungen der monatlichen Heimentgelte enthalten folgende Hinweise:

„Für die Berechnung wurden die niedrigsten angegebenen Investitionskosten verwendet. Je nach Ausgestaltung können die tatsächlichen Kosten im Bereich von 7,39 € bis 10,00 € täglich liegen. Die Höhe der Investitionskosten wird in der Regel von den Pflegeeinrichtungen in Vereinbarung mit den zuständigen Landesbehörden bzw. den Sozialhilfeträgern festgelegt und den Pflegekassen nur auf freiwilliger Basis mitgeteilt. Die hier genannten Werte können daher unter Umständen von den aktuellen Kosten abweichen.

Bitte erfragen Sie die aktuellen Investitionskosten ggf. direkt bei der gewünschten Pflegeeinrichtung.

Die Berechnung beruht auf der Annahme der Nutzung der Einrichtung an 5 Tagen pro Woche.“

Die Investitionskosten sind für den vorliegenden Bewertungsfall zu gering kalkuliert: da die Einrichtung an 7 Tagen in der Woche (365 Tagen im Jahr) betrieben wird, ergibt sich bei einer Umrechnung der Investitionskosten von 5 Tagen die Woche auf 7 Tage die Woche ein Satz von $((7,39 \div 5) \times 7 =)$ 10,35 €/Tag. Da der Mietanteil für den Betreiber mit 4,00 €/m² relativ gering kalkuliert ist, wird der zu geringe Tagessatz für die Investitionskosten durch den höheren Tagessatz für Unterkunft weitgehend ausgeglichen. Daher war eine Anpassung der Tagessätze zur Berechnung des jeweiligen Gesamtheimentgelts nicht erforderlich.

Aus den recherchierten Gesamtheimentgelten ergibt sich folgendes durchschnittliches Gesamtheimentgelt:

Durchschnittliches Heimentgelt	PS I	PS II	PS III
Ökumenische Nachbarschaftshilfe Maisach-Egenhofen e.V.	1.487,85	1.645,61	1.739,92
SeniVita Tagespflege St. Nikolaus	1.321,18	1.530,66	1.731,88
Durchschnittliches Heimentgelt pro Monat	1.404,52	1.588,14	1.735,90
Durchschnittliches Heimentgelt pro Jahr	16.854,18	19.057,62	20.830,80

Ausgehend von einem durchschnittlichen Mix der Pflegestufen (PS I bis PS III) und einem Auslastungsgrad von 97 % ergibt sich folgender Jahresumsatz:

Pflegestufe	Pflege-Mix	Anzahl Betten	Auslastung	Heimentgelt €/Jahr	Jahresumsatz €
PS I	30%	65	97%	16.854,18	318.796,81
PS II	50%	65	97%	19.057,62	600.791,47
PS III	20%	65	97%	20.830,80	262.676,39
Jahresumsatz Pflegebereich					1.182.264,67
Jahresumsatz Pflegebereich rd.					1.182.000,00

In der Literatur werden durchschnittliche Umsatzpachtsätze innerhalb einer Bandbreite von 16 % bis 25 % angegeben. Bei Bestandsheimen liegen die Umsatzpachtsätze innerhalb einer Bandbreite von 18 % bis 20 % und bei effizient geführten Neubauten bei 20 % bis 25 %.²

Unter Berücksichtigung der Lage, der Beschaffenheit, der Ausstattung und der Größe des geplanten Objekts ist ein Umsatzpachtsatz von 22,5% als marktkonform anzusetzen. Ausgehend vom vorstehend ermittelten Jahresumsatz im Pflegebereich und einem marktkonformen Umsatzpachtsatz von 22,5 % ergibt sich folgende Umsatzpacht:

Marktübliche Umsatzpacht	Umsatz €	Pachtsatz	Pacht €
Jahrespacht Pflegebereich	1.182.000	22,5%	265.950,00
Jahrespacht Pflegebereich rd.			266.000,00

Plausibilisierung der Jahrespacht über die Investitionskostenzulage

Die Umsatzpacht lässt sich auf Basis der Investitionskostenzulage plausibilisieren. Die Investitionskostenzulage pro Bewohner liegt, wie vorstehend ermittelt, bei 10,35 €/Tag bei einer 7-Tage Woche. Die durchschnittliche Investitionskostenzulage liegt bei vergleichbaren Ob-

² Vgl. m.w.N. Yves, U.: Verkehrs- und Beleihungswertermittlung von Pflegeheimen, in: GuG, 2005, Heft 4, S. 210.

jekten innerhalb einer Bandbreite von 10,00 €/m² bis 12,00 €/m². Bei 65 Bewohnern und einer Auslastungsquote von 97 % ergibt sich folgende Bandbreite für die Investitionskostenzulage, die als Pacht pro Jahr bezahlt werden könnte:

Tage/Jahr	€/Tag	Anzahl Betten	Auslastung	Investitionsko./Jahr	Jahrespacht €
365	10,00	65	97%	230.132,50	230.132,50
365	12,00	65	97%	276.159,00	276.159,00
Mittelwert der Jahrespacht					253.145,75
Mittelwert der Jahrespacht rd.					253.000,00

Die vorstehend über den durchschnittlichen Pflegesatz ermittelte Jahrespacht in Höhe von rd. 266.000,00 € liegt innerhalb der Bandbreite (230.132,50 € bis 276.159,00 €) der über die Investitionskostenzulage ermittelten Jahrespacht. Insofern ist die über den durchschnittlichen Pflegesatz ermittelte Jahrespacht plausibel und marktkonform.

Plausibilisierung der Jahrespacht über eine betriebswirtschaftliche Analyse

Die Plausibilisierung der Jahrespacht kann auch auf Basis einer betriebswirtschaftlichen Analyse erfolgen. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine geplante Entwicklungsmaßnahme handelt, gibt es noch keine Jahresabschlüsse der Betreibergesellschaft, daher ist eine Plausibilisierung auf Basis einer betriebswirtschaftlichen Analyse nicht möglich.

5.5.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten wurden auf der Basis von marktüblichen Ansätzen ermittelt. Die Ansätze sind durch statistische Auswertungen bestätigt. Die Ansätze liegen ebenso innerhalb der Bandbreiten, die in der Literatur und in den Wertermittlungsrichtlinien angegeben sind.

Bewirtschaftungskosten Wohnbereich

Verwaltungskosten	Einheiten	€/Einheit	Betrag €
Verwaltungskosten insgesamt	52	180,00	9.360,00

Instandhaltungskosten	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Wohnflächen	2.368,81	10,00	23.688,10
Verkehrsflächen	676,74	8,00	5.413,92
Kfz-Stellplätze	Anzahl SP	€/SP	
Pkw-Außenstellplätze	28,00	10,00	280,00
Instandhaltungskosten insgesamt			29.382,02

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

Mietausfallrisiko	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
Mietausfallrisiko insgesamt	511.662,96	2,00	10.233,26

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	511.662,96	1,83	9.360,00
Instandhaltungskosten	511.662,96	5,74	29.382,02
Mietausfallrisiko	511.662,96	2,00	10.233,26
Bewirtschaftungskosten Wohnbereich insgesamt	511.662,96	9,57	48.975,28

Bewirtschaftungskosten Pflegebereich

Verwaltungskosten	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten insgesamt	266.000	1,50	3.990,00

Instandhaltungskosten	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Nutzfläche	1.185,01	10,00	11.850,10
Kfz-Stellplätze	Anzahl SP	€/SP	
Pkw-Außenstellplätze	2,00	10,00	20,00
Instandhaltungskosten insgesamt			11.870,10

Mietausfallrisiko	Ro€ in €	% v. RoE	Betrag €
Mietausfallrisiko insgesamt	266.000,00	4,00	10.640,00

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	266.000,00	1,50	3.990,00
Instandhaltungskosten	266.000,00	4,46	11.870,10
Mietausfallrisiko	266.000,00	4,00	10.640,00
Bewirtschaftungskosten Pflegebereich insgesamt	266.000,00	9,96	26.500,10

5.5.3 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV entspricht der Liegenschaftszins dem Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst. Demnach sind u. a. die lokalen Marktgegebenheiten bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbar genutzte Grundstücke.

Der IVD veröffentlicht weder für Hotel und Gastronomie noch für Alten- und Pflegeheime marktübliche Liegenschaftszinssätze. Für Eigentumswohnungen gibt der IVD Liegenschaftszinssätze innerhalb einer Spanne von 2,0 % bis 4,5 % an.

In der führenden Bewertungsliteratur werden für Alten- und Pflegeheime Liegenschaftszinssätze innerhalb einer Bandbreite von 6,5 % bis 8,5 % angegeben.³

Für den vorliegenden Bewertungsfall ist unter Berücksichtigung

- der als ländlich zu klassifizierenden Lage,
- des nach endgültiger Fertigstellung realisierten Neubaustandards des Objektes,
- der von den statistischen Ämtern prognostizierten und derzeit auch beobachtbaren demographischen Entwicklung, verbunden mit einer hohen Nachfrage nach Seniorenimmobilien,
- der Größe und den Risiken des Objekts,

ein Liegenschaftszinssatz für den wohnwirtschaftlichen Bereich von 4,50 % und für den Pflegebereich von 6,50 % für das Bewertungsobjekt marktkonform und angemessen.

5.5.4 Berechnung vorläufiger Ertragswert

5.5.4.1 Berechnung des anteiligen Bodenwerts für den Wohn- und Pflegebereich

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und Risiken wird nachfolgend der Ertragswert für den Wohnbereich und daran anschließend der Ertragswert für den Pflegebereich ermittelt. Hierzu ist es erforderlich, den Bereichen einen Bodenwertanteil beizulegen. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein Renditeobjekt handelt, bei dem das Investoreninteresse auf den erzielbaren Rohertrag fokussiert ist, wird der Bodenwert anteilig nach dem jeweiligen Rohertragsanteil zugeordnet. Ausgehend von den im Abschnitt 5.5.2 ermittelten marktüblichen Roherträgen ergeben sich folgende Rohertragsanteile:

³ Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV, 7. Aufl., Köln 2014, S. 1587 f. Rz. 202.

Berechnung der Rohertragsanteile	RoE Anteil	Betrag €
Marktüblicher Jahresrohertrag Investoren	65,79%	511.662,96
Jahrespacht Pflegebereich	34,21%	266.000,00
Marktüblicher Jahresrohertrag insgesamt	100,00%	777.662,96

Unter Berücksichtigung der vorstehend ermittelten Rohertragsanteile ergeben sich folgende Bodenwertanteile:

Berechnung Bodenwertanteil	BW in €	Anteil RoE	BW-Anteil €
Wohnbereich	1.714.000,00	65,79%	1.127.641,00
Pflegebereich	1.714.000,00	34,21%	586.359,00
Kontrollsummen		100,00%	1.714.000,00

5.5.4.2 Vorläufiger Ertragswert Wohnbereich

Basisdaten zur Ertragswertberechnung Wohnbereich

Jahr der Bewertung	2015
Restnutzungsdauer (RND)	60,00 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	4,50 %
Rentenbarwertfaktor	20,6380 RBF
Bodenwertanteil	1.127.641 €

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	Betrag €
Jahresrohertrag	511.662,96
Abzgl. Bewirtschaftungskosten	48.975,28
Reinertrag (RE)	462.687,68

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts			Betrag €
Übertrag Reinertrag (RE)			462.687,68
	Bodenwert €	LSZ in %	
Abzgl. Bodenwertverzinsung	1.127.641,00	4,50	50.743,85
Gebäudeertragsanteil (GEA)			411.943,83
	GEA €	RBF	
Kapitalisierung des GEA	411.943,83	20,6380	8.501.696,76
Gebäudeertragswert			8.501.696,76
Zzgl. Bodenwert			1.127.641,00
Vorläufiger Ertragswert Wohnbereich			9.629.337,76
Vorläufiger Ertragswert Wohnbereich rd.			9.630.000,00

5.5.4.3 Vorläufiger Ertragswert Pflegebereich

Basisdaten zur Ertragswertberechnung Pflegebereich

Jahr der Bewertung	2015
Restnutzungsdauer (RND)	60 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	6,50 %
Rentenbarwertfaktor	15,0330 RBF
Bodenwertanteil	586.359 €

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts			Betrag €
Jahresrohertrag			266.000,00
Abzgl. Bewirtschaftungskosten			26.500,10
Reinertrag (RE)			239.499,90
	Bodenwert €	LSZ in %	
Abzgl. Bodenwertverzinsung	586.359,00	6,50	38.113,34
Gebäudeertragsanteil (GEA)			201.386,56
Kapitalisierung des GEA	GEA €	RBF	
Gebäudeertragswert	201.386,56	15,0330	3.027.437,26
Zzgl. Bodenwert			586.359,00
Vorläufiger Ertragswert Pflegebereich			3.613.796,26
Vorläufiger Ertragswert Pflegebereich rd.			3.610.000,00

5.5.4.4 Vorläufiger Ertragswert insgesamt

Vorläufiger Ertragswert insgesamt		Betrag €
Vorläufiger Ertragswert Wohnbereich		9.630.000,00
Vorläufiger Ertragswert Pflegebereich		3.610.000,00
Vorläufiger Ertragswert insgesamt		13.240.000,00

5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vorhanden Lasten und Beschränkungen wurden bereits implizit bei der Wertermittlung berücksichtigt und sind deshalb nicht zusätzlich als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal anzusetzen. Darüberhinaus gibt es keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen wären.

5.7 Sachwert

Da im vorliegenden Bewertungsfall alle zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Wertermittlung erfasst wurden, entspricht der in Abschnitt 5.3 ermittelte vorläufige Sachwert dem (endgültigen) Sachwert.

Ermittlung des Sachwerts	Betrag €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	10.160.000,00
Abzügl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Sachwert des Bewertungsobjekts	10.160.000,00

5.8 Vergleichswert

Da im vorliegenden Bewertungsfall alle zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Wertermittlung erfasst wurden, entspricht der in Abschnitt 5.4 ermittelte vorläufige Vergleichswert dem (endgültigen) Vergleichswert.

Ermittlung des Vergleichswerts	Betrag €
Vorläufiger Vergleichswert des Bewertungsobjekts insgesamt	13.730.000,00
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Vergleichswert des Bewertungsobjekts insgesamt	13.730.000,00

5.9 Ertragswert

Da im vorliegenden Bewertungsfall alle zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Wertermittlung erfasst wurden, entspricht der in Abschnitt 5.5 ermittelte vorläufige Ertragswert dem (endgültigen) Ertragswert.

Ermittlung des Ertragswerts	Betrag €
Vorläufiger Ertragswert	13.240.000,00
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts	13.240.000,00

5.10 Verkehrswert (Marktwert)

Gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Da das Bewertungsobjekt einerseits als Wohnungs- und Teileigentum veräußert werden kann, ist der Verkehrswert vor diesem Hintergrund aus dem Vergleichswert abzuleiten. Andererseits lässt sich das Bewertungsobjekt auch vermieten bzw. verpachten und somit als Renditeobjekt vermarkten. Insofern ist der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten. Da auf dem Grundstücksmarkt beide Möglichkeiten (Veräußerung als Wohnungs- oder Teileigentum oder Veräußerung als Renditeobjekt) bestehen, wird der Verkehrswert nachfolgend aus dem Mittelwert des Vergleichs- und Ertragswert wie folgt abgeleitet:

Ableitung des Verkehrswertes	Betrag €	Gewicht	Verkehrswert €
Vergleichswert	13.730.000,00	50,00%	6.865.000,00
Ertragswert	13.240.000,00	50,00%	6.620.000,00
Verkehrswert			13.485.000,00

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt in der Lusstraße 32, 34 in Pfarrer-Betzi-Straße 82216 Maisach ein Marktwert begutachtet in Höhe von

13.485.000,00 €

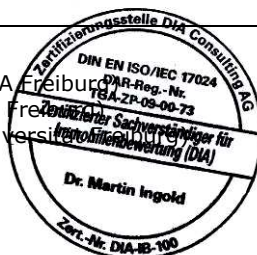
(Dreizehnmillionenvierhundertfünfundachtzigtausend Euro)

Teningen, den 31. Januar 2015



Prof. Dr. Martin Ingold

Studienbereichsleiter Immobilienwirtschaft (IBA) Freiburg
 Dipl. Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg)
 Zertifizierter Sachverständiger (DIA an der Universität
 DIN EN ISO/IEC 17024



IW Holding GmbH
 Bahlinger Straße 2
 79331 Teningen
 www.iw-holding.de

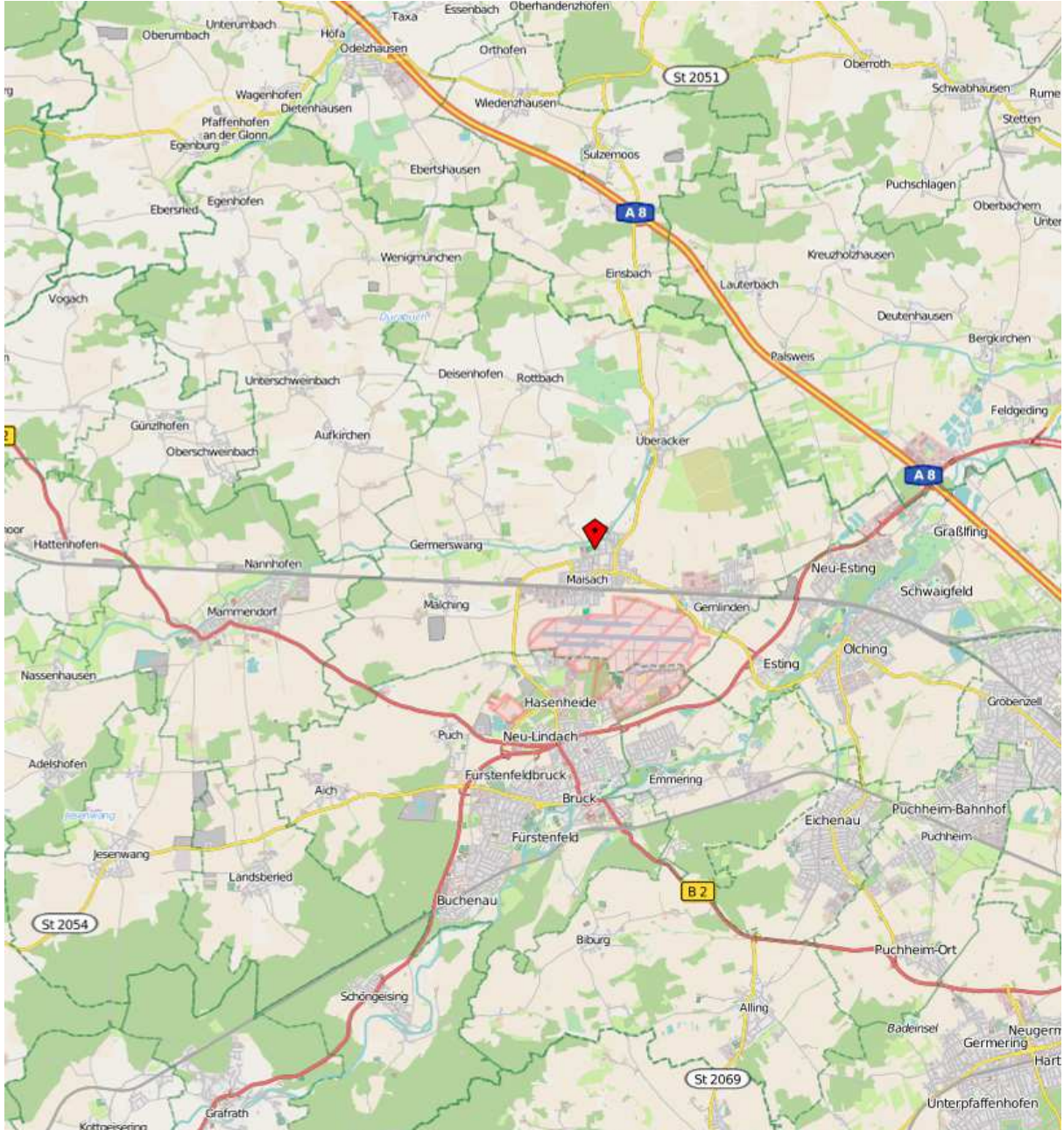
Sachverständiger
 Prof. Dr. Martin Ingold
 Dipl. Sachverständiger (DIA)
 Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten
 Telefon: 07641 9538051
 Telefax: 07641 932443
 martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt
 Wohn- und Pflegeheim
 Lusstraße 32, 34 u.a.
 82216 Maisach

6 Anlagen

6.1 Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte



Quelle: OpenStreetMap

Aktualität: Januar 2015

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

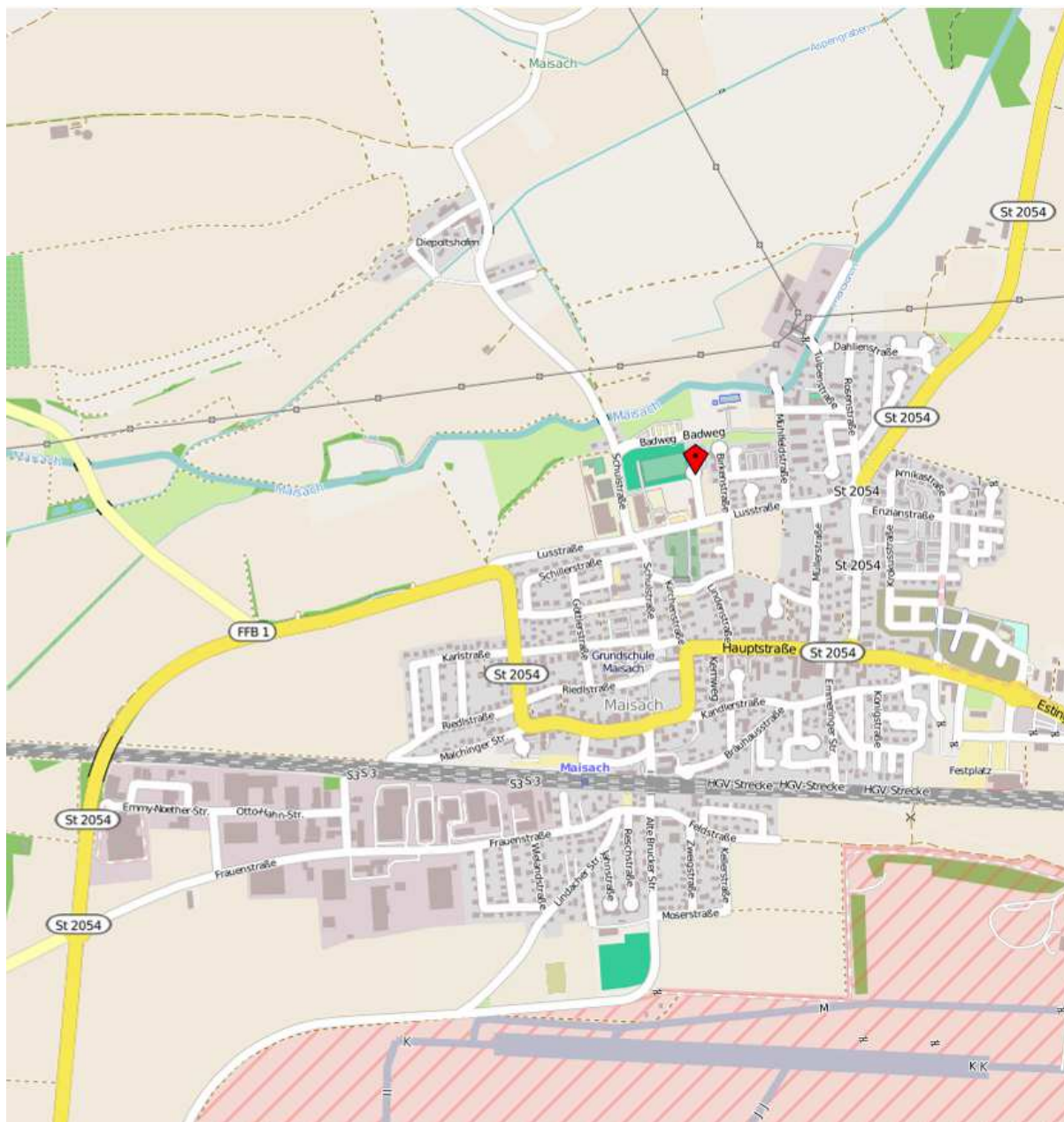
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

6.2 Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte



Quelle: OpenStreetMap

Aktualität: Januar 2015

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

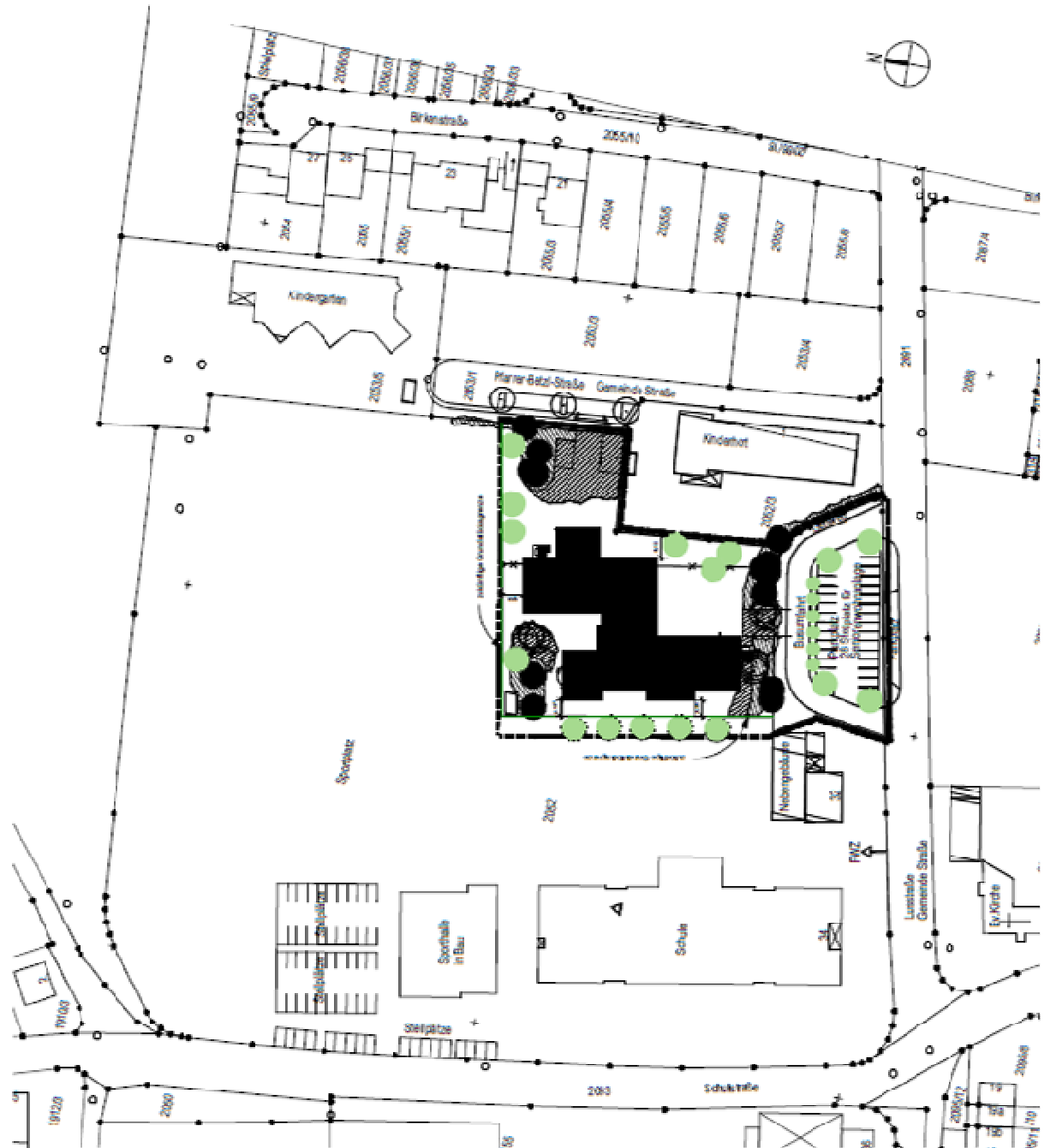
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

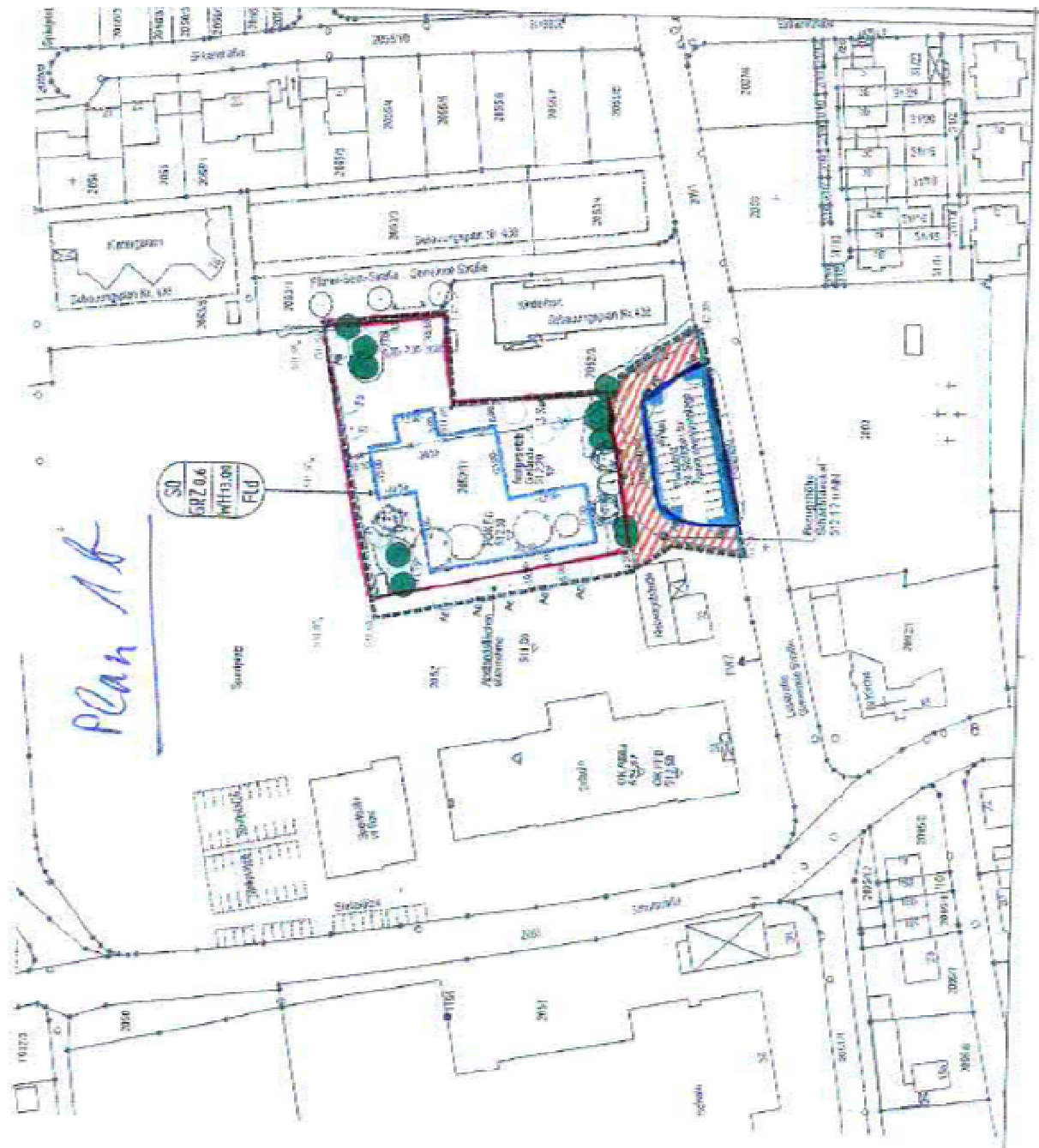
Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

6.3 Anlage 3: Lageplan zur Eingabeplanung



6.4 Anlage 4: Lageplan 1b (Anlage aus dem Kaufvertrag):

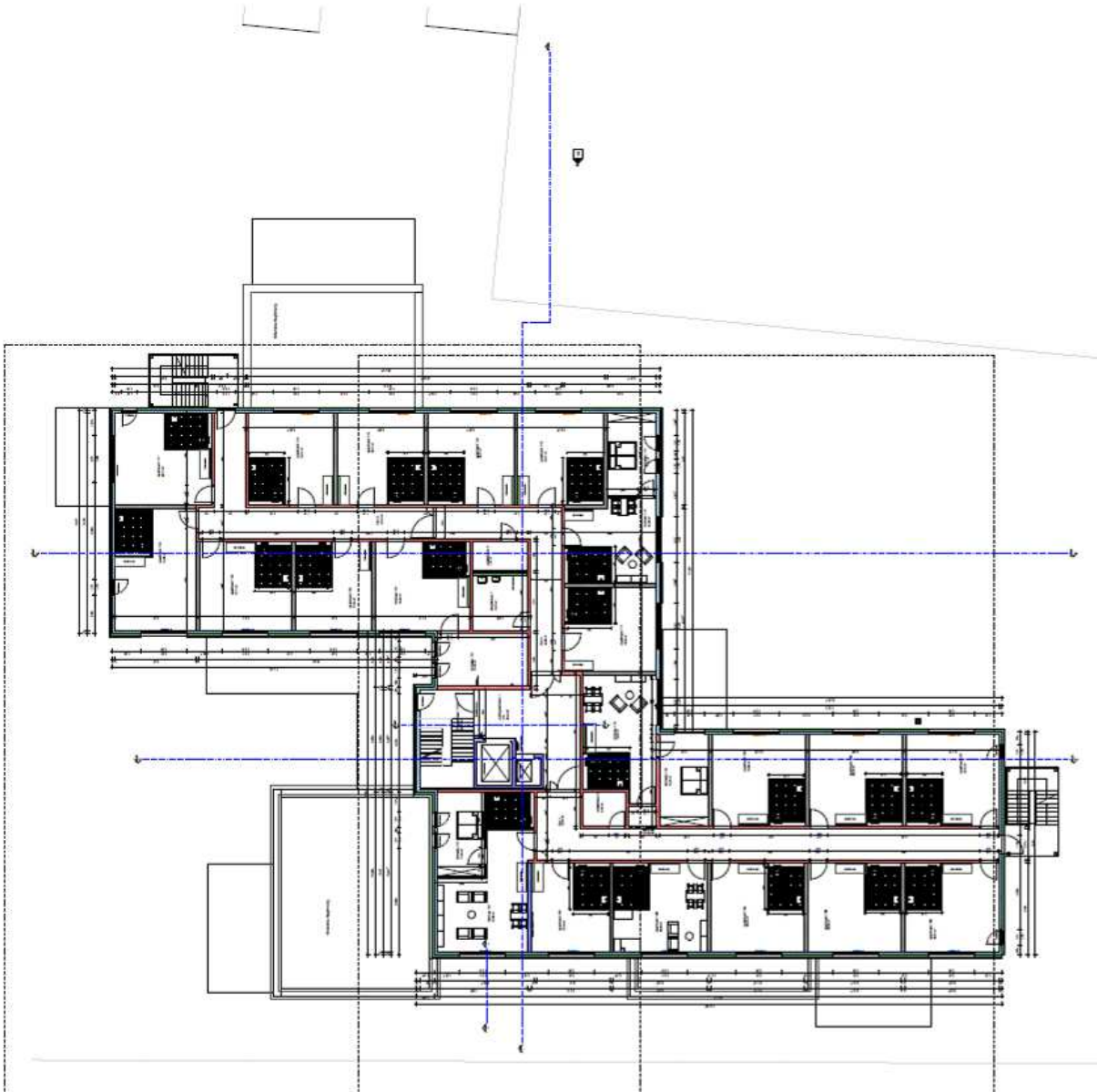


6.5 Anlage 5: Grundrisspläne

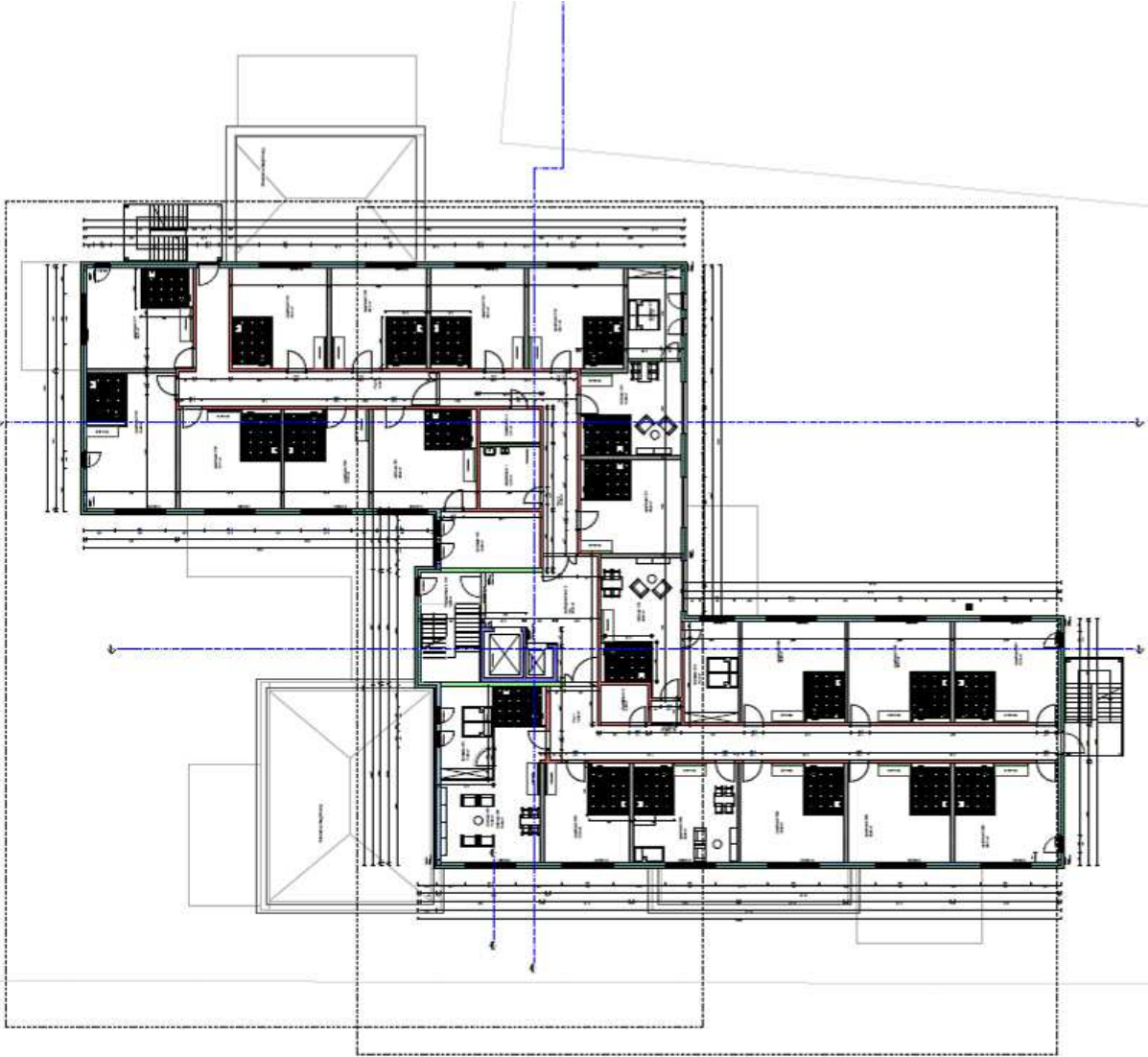
Erdgeschoss:



1. Obergeschoss:



2. Obergeschoss:

**IW Holding GmbH**

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

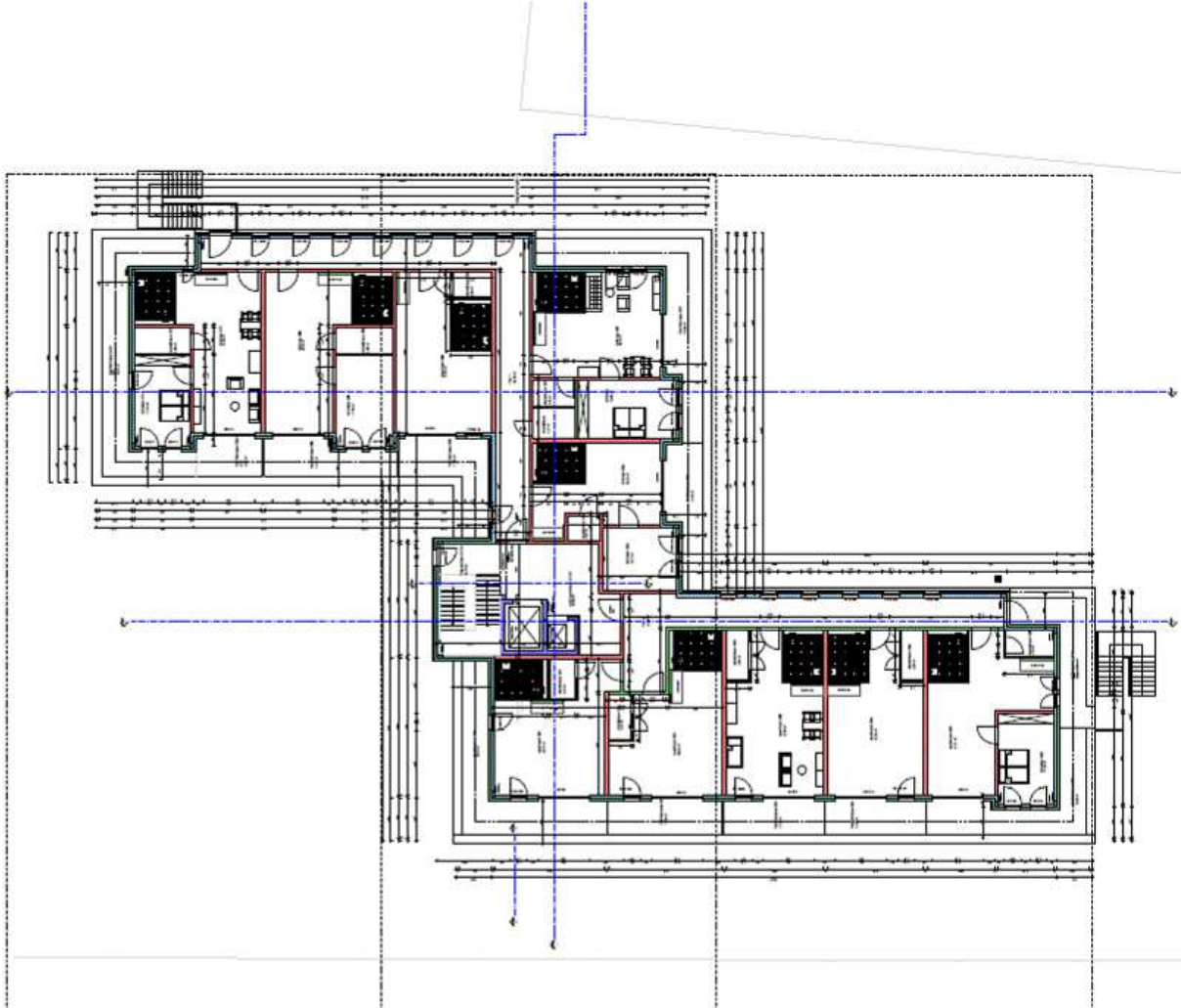
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

3. Obergeschoss:

**IW Holding GmbH**

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

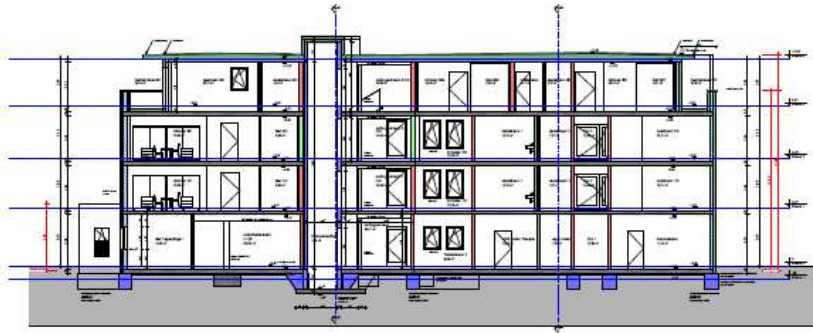
Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

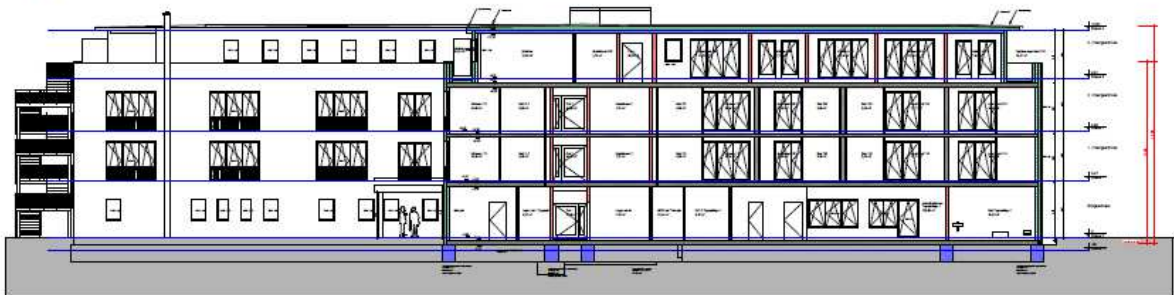
Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

6.6 Anlage 5: Gebäudeschnitt

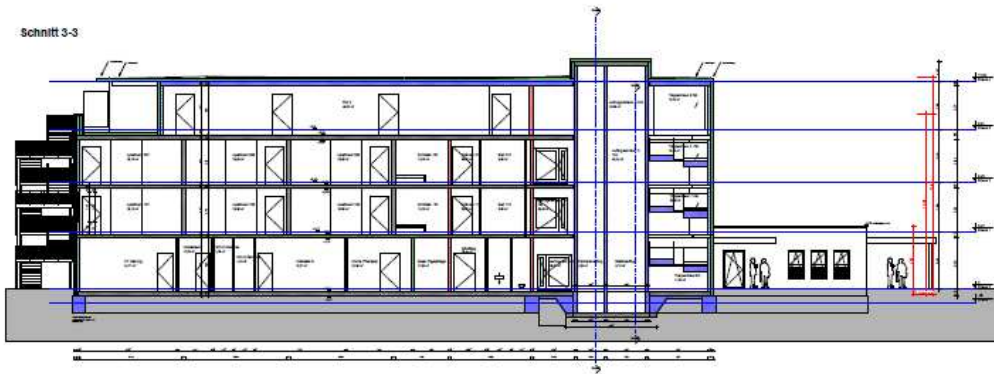
Schnitt 1-1



Schnitt 2-2



Schnitt 3-3


IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

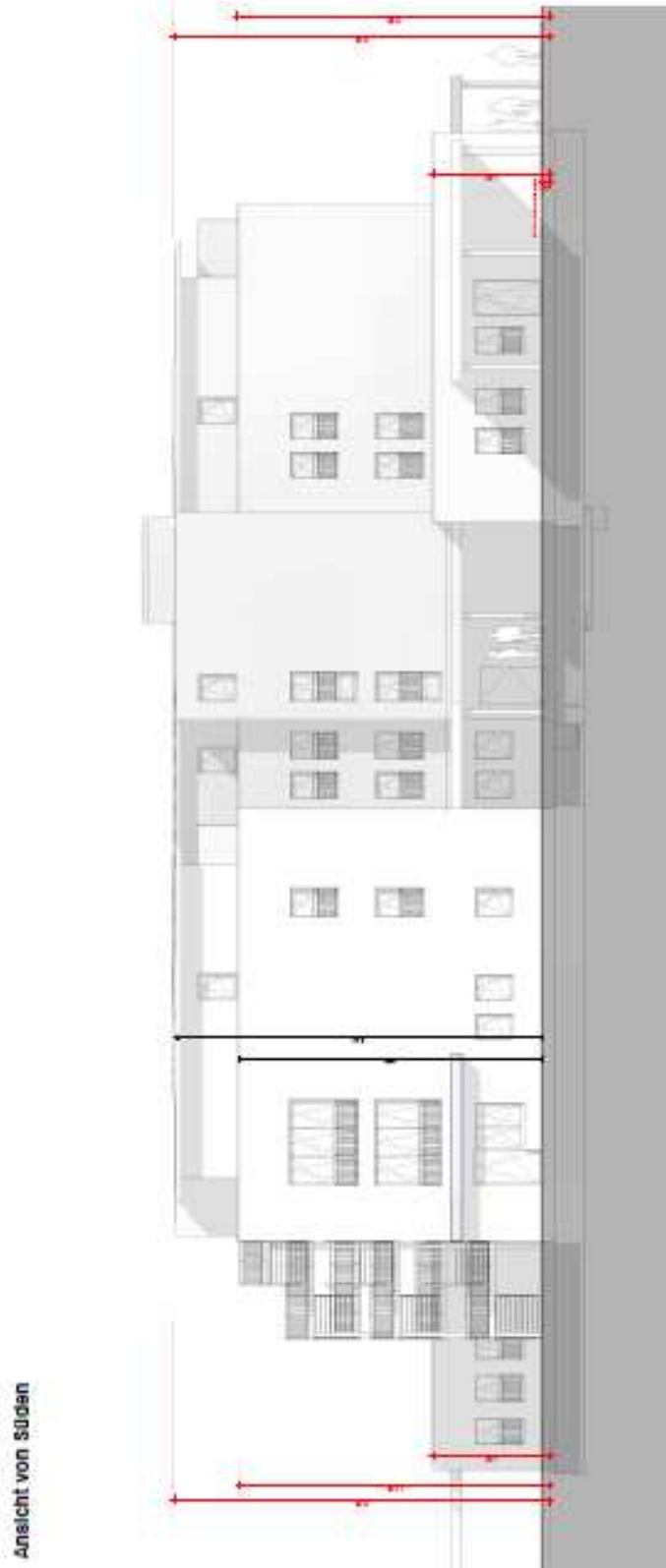
Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

6.7 Anlage 7: Gebäudeansichten**IW Holding GmbH**

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

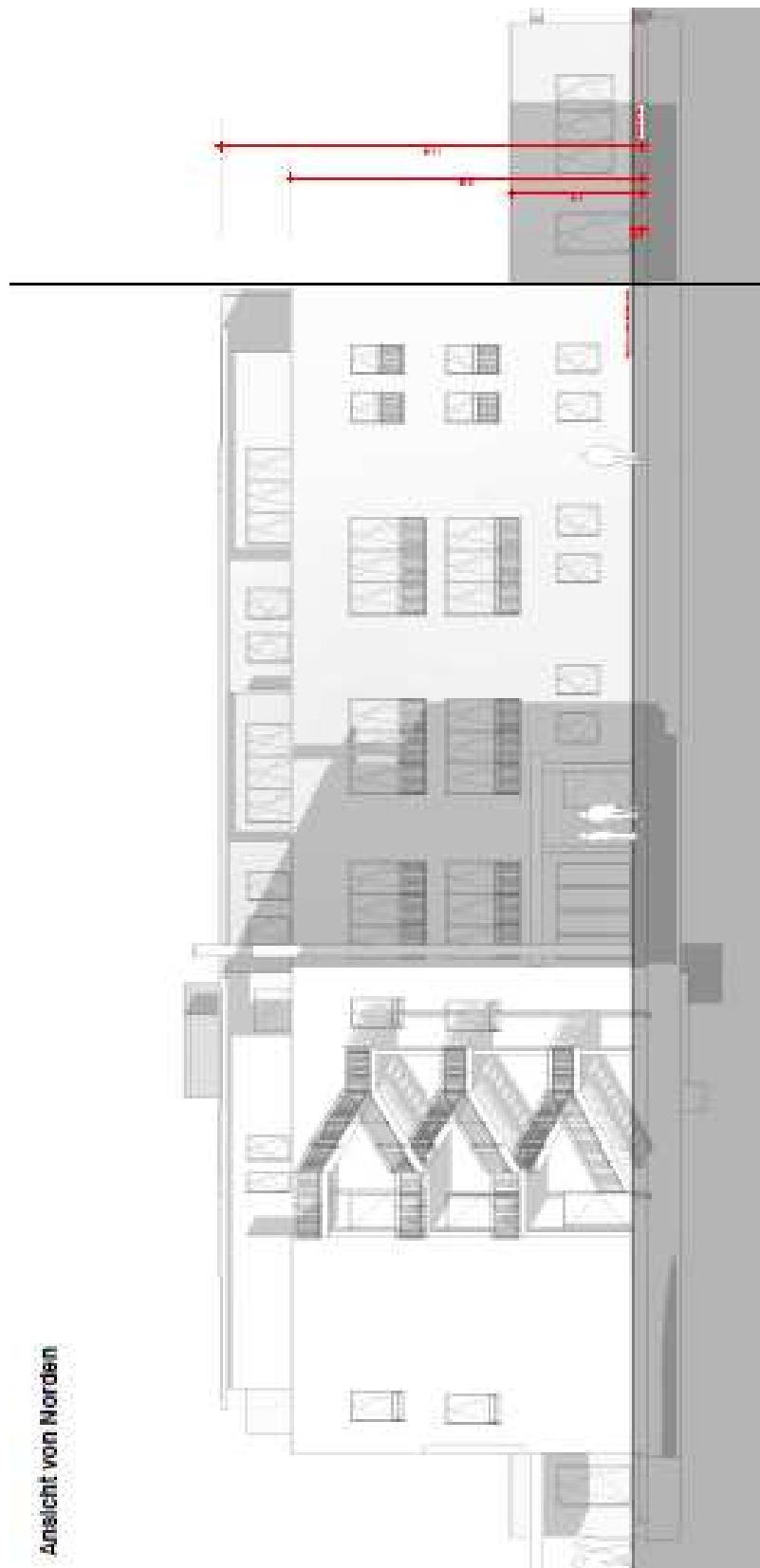
Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach



Ansicht von Norden

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

**IW Holding GmbH**

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

**IW Holding GmbH**

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

6.8 Anlage 8: Fotos des Entwicklungsgrundstücks

Entwicklungsgrundstück mit angrenzender Bebauung im Hintergrund



Entwicklungsgrundstück mit angrenzender Bebauung im Hintergrund

IW Holding GmbHBahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de**Sachverständiger**Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)**Kontaktdaten**Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de**Bewertungsobjekt**Wohn- und Pflegeheim
Lusstraße 32, 34 u.a.
82216 Maisach

GUTACHEN NR.: 115017

Die IW Holding GmbH in 79331 Teningen, Bahlinger Straße 2, erstellt
folgendes

GUTACHTEN
über den Verkehrswert
des unbebauten Grundstücks
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

unter Mitarbeit von

Prof. Dr. Martin Ingold

Studienbereichsleiter Immobilienwirtschaft (IBA Freiburg i. Br.)
Diplom Volkswirt (Universität Freiburg i. Br.)
Diplom Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg i. Br.) für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für
Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
DIN EN ISO/IEC 17024

Telefon: 07641 9538051

Mail: martin.ingold@iw-holding.de

Auftraggeberin:

**SeniVita
Bau GmbH**
Parsifalstraße 31
95445 Bayreuth

Wertermittlungsstichtag: 9. Dezember 2014**Qualitätsstichtag:** 9. Dezember 2014**Verkehrswert:** **324.000,00 €**

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSBLATT	4
1 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)	5
1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer	5
1.4 Unterlagen	5
1.5 Grundbuchdaten	6
1.5.1 Vorbemerkungen	6
1.5.2 Grundbuch Blatt Nr. 1368	6
2 LAGE	7
2.1 Makrolage	7
2.1.1 Basisdaten von Ebelsbach	7
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Ebelsbach	8
2.1.3 Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten von Ebelsbach	9
2.2 Mikrolage	9
2.2.1 Lagemerkmale	9
2.2.2 Entfernungen	10
2.2.3 Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur	10
2.3 Bedarfsanalyse	10
2.3.1 Pflegeheime im Umkreis von ca. 10 km	10
2.3.2 Ambulant betreute Wohngemeinschaften im Umkreis von ca. 10 km	10
2.3.3 Ambulante Dienste	11
2.3.4 Pflegeschulen	11
2.3.5 Bedarf an Pflegeplätzen	11
3 GRUNDSTÜCK	12
3.1 Grundstücksbeschreibung	12
3.2 Bodenbeschaffenheit	12
3.3 Erschließung	13
3.4 Baurechtliche Situation	13
3.5 Altlasten	16
3.6 Denkmalschutz	17
4 Wertermittlung	18
4.1 Bodenwert	18
4.1.1 Geplante Bebauung	18
4.1.2 Maße der geplanten baulichen Nutzung	18
4.1.3 Vergleichswerte	18

4.1.4	Bodenrichtwert	18
4.1.5	Marktkonformer Bodenwert	19
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	21
4.2.2	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..	22
4.3	Verkehrswert (Marktwert).....	23
5	Anlagen	24
5.1	Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte	24
5.2	Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte	25
5.3	Anlage 3: Lageplan	26
5.4	Anlage 4: Grundrisspläne.....	28
5.5	Anlage 5: Gebäudeschnitt.....	32
5.6	Anlage 6: Gebäudeansichten.....	34
5.7	Anlage 7: Fotos des Bewertungsobjekts	38

ÜBERSICHTSBLATT

Objektart:	Unbebautes Grundstück		
Objektadresse:	Lagerweg 6 97500 Ebelsbach		
Grundstück:	Flurstücknummer:	299/46	
	Grundstücksgröße:	6.000,00 m ²	
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes		
Bewertungsstichtag:	9. Dezember 2014		
Qualitätsstichtag:	9. Dezember 2014		
Gutachtenerstellung:	7. April 2015		
Wertbestimmende Verfahren	Vergleichswert / Bodenrichtwert		
	Relativer Bodenwert rd.	54,00 €/m ²	
	Bodenwert Bewertungsgrundstück insges.	324.000,00 €	
Verkehrswert:	324.000,00 €		

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Das zu bewertende Grundstück liegt in 97500 Ebelsbach. Es besteht aus einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 6.000 m² des Flurstücks Nr. 299/46.

Das Grundstück soll von der SeniVita Bau GmbH mit einer Seniorenwohnanlage für pflegebedürftige Menschen mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege bebaut werden.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert dieses Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 9. Dezember 2014 ermittelt. Qualitätsstichtag ist der 9. Dezember 2014.

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Objektbesichtigung hat am 9. Dezember 2014 stattgefunden. Das zu bewertende Grundstück wurde vom Sachverständigen Prof. Dr. Martin Ingold vollständig besichtigt.

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt:

- Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013,
- Grundriss- und Ansichtspläne des Architekten Berthold Just, Weinbergstraße 5 in 95463 Bindlach vom 21.05.2013,
- Aufstellung der Nutzungseinheiten, der Flächenberechnungen und der Stellplätze des Architekten Berthold Just, Weinbergstraße 5 in 95463 Bindlach vom 21.05.2015,
- Grobkalkulation der Herstellungskosten der geplanten baulichen Anlagen, ohne Datumsangabe,

¹ § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Siedlung östlich der Straße zum Nussacker“ (Seniorenwohnanlage Ebelsbach).

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Gutachter beschafft:

- Auskunft zu Bodenrichtwerten des Landkreises Haßberge (Stand: 31.12.2012),
- Auskunft zu Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Grundstücke, zu Bodenrichtwerten, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses,
- Regio- und Stadtkarte,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung am 9. Dezember 2015 und
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

1.5 Grundbuchdaten

1.5.1 Vorbemerkungen

Dem Sachverständigen lag zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Gutachtens kein Grundbuchauszug vor. Die nachfolgenden Angaben zum Grundbuch sind dem vorliegenden Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013 entnommen.

1.5.2 Grundbuch Blatt Nr. 1368

Grundbuch: **Amtsbezirk Haßfurt**
Grundbuch von Ebelsbach
Blatt Nr. 1368

Bestandsverzeichnis: **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**

Flurstück Nr. 299/46
 Obere Heuernte 3, 5
 Gebäude- und Freifläche
 Größe: 17.499 m²

Hinweis zu Flst. 299/46: In Abschnitt II (Verkauf) des Kaufvertragsentwurfs vom 23.04.2013 ist geregelt, dass vom Flst Nr. 299/49 eine noch zu vermessende Teilfläche von insgesamt ca. 6.000 m² verkauft werden soll.

Abteilung I: Schulverband Ebelsbach-Gleisenau-Schönbach bzw. die
 Rechtsnachfolgerin: Gemeinde Ebelsbach.

Abteilung II:**Lasten und Beschränkungen**

Starkstromleitungsrecht für jeweilige Eigentümer des Grundstücks Strullendorf (AG Bamberg) Bd. 30 Bl. 1388 BVNr. 22 (FINr. 1548/2), gemäß Bewilligung vom 04.10.1948.

Kabelrecht für Überlandwerk Oberfranken AG in Bamberg, gemäß Bewilligung vom 06.02.1970

Starkstromleitungsrecht für Überlandwerk Oberfranken AG in Bamberg, gemäß Bewilligung vom 26.05.1977.

Hinweis zu Abt. II:

Aus dem Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013 geht aus Abschnitt VIII. (Sach- und Rechtsmängel), Unterabschnitt 2a (Rechtsmängel) hervor, dass der Käufer die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Stromleitungsrechte und das Kabelrecht übernimmt, soweit eine Freigabe nicht erreicht werden kann.

Des Weiteren geht aus Abschnitt VIII (Sach- und Rechtsmängel), Unterabschnitt 2b (Rechtsmängel) hervor, dass der Verkäufer verpflichtet ist, Besitz und Eigentum im Übrigen lastenfrei auf den Käufer zu übertragen. Jedoch haftet der Verkäufer nicht für die Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten.

Abteilung III:**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Gemäß Kaufvertragsentwurf wird das Eigentum lastenfrei übertragen.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt wird und die behördlichen Auflagen erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

2 LAGE**2.1 Makrolage****2.1.1 Basisdaten von Ebelsbach**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Landkreis:	Haßberge
Höhe:	228 m ü NN
Fläche:	25,76 km ²
Einwohner:	3.759 (Stand: 31.12.2013)
Bevölkerungsdichte:	146 Einwohner je km ²
Gemeindegliederung:	7 Ortsteile

Die Gemeinde Ebelsbach gehört zum unterfränkischen Landkreis Haßberge und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Ebelsbach, die durch die Gemeinden Ebelsbach, Breitbrunn, Kirchlauter und Stettfeld gebildet wird. Durch Ebelsbach fließt der gleichnamige Fluss Ebelsbach, der in Hofstetten entspringt und nach ca. 15 km bei Eltmann in den Altmann mündet. Der Ebelsberg begrenzt die Gemeinden nach Osten und der Schönberg nach Nordwesten. Die sieben Ortsteile der Gemeinde sind: Ebelsbach, Gleisenau, Rudendorf, Schönbach, Schönbachsmühle, Schönbrunn und Steinbach. Nachbargemeinden von Ebelsbach sind: Zeil am Main, Kirchlauter, Breitbrunn, Baunach, Lauter, Stettfeld und Eltmann.

Die Gemeinde Ebelsbach verfügt über drei Kindergärten, drei Grundschulen, eine Hauptschule und eine Volkshochschule.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Ebelsbach

Die Einwohnerzahl von Ebelsbach ist im Zeitlauf gesunken. Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt diese Entwicklung:

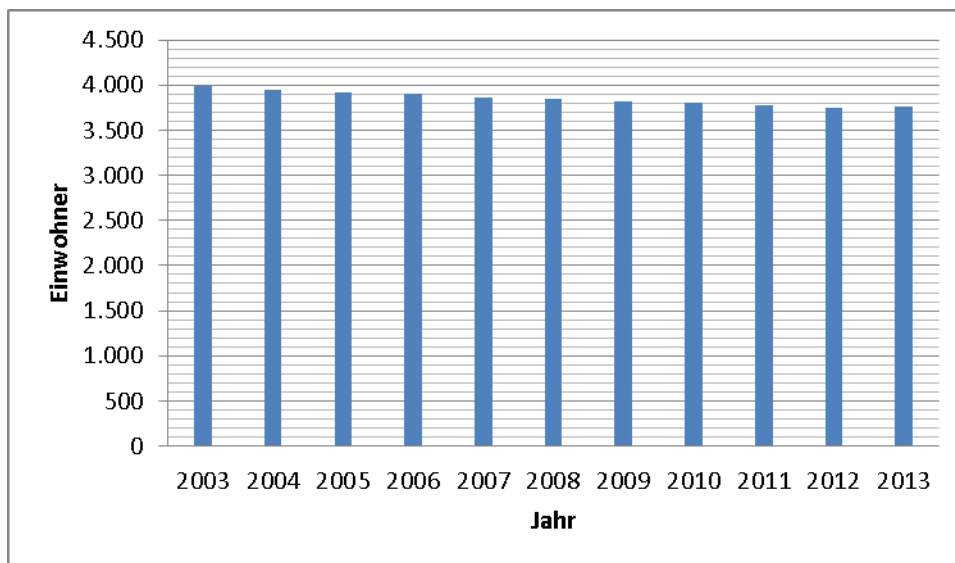


Abb. 1: Einwohnerentwicklung von Ebelsbach im Zeitraum 2003 bis 2013
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Laut dem Demographie-Spiegel für Bayern wird die Bevölkerungszahl von Ebelsbach bis 2021 voraussichtlich weiter abnehmen. Die nachfolgende Tabelle 2 zeigt die prognostizierte Entwicklung von 2009 bis 2021.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Hauptvariante: Konstante Trends	Variante: erhöhter Zuzug	Variante: verminderter Zuzug	Variante: natürliche Vorausberechnung
2009	3.814	3.814	3.814	3.814
2012	3.710	3.740	3.690	3.770
2015	3.610	3.660	3.560	3.710
2018	3.510	3.590	3.430	3.650
2021	3.420	3.530	3.310	3.590

Tabelle 1: Bevölkerungsvorausberechnung von Ebelsbach im Zeitraum 2009 bis 2021
Quelle: Demographie-Spiegel Bayern, Gemeinde Ebelsbach, Mai 2011

2.1.3 Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten von Ebelsbach

Im Landkreis Haßberge sind ca. 4.000 Betriebe ansässig. Als Wirtschaftsstandort bietet der Landkreis eine gute Lage mit einer guten Verkehrsanbindung.

Die Landwirtschaft bildete Jahrhunderte lang das wirtschaftliche Fundament von Ebelsbach. Zur Geschichte von Ebelsbach gehört ebenfalls der Weinbau. Jedoch wird heutzutage aufgrund der Eingliederung der Gemeinde Steinbach und deren Weinlage kein Wein mehr angebaut. Mit der Industrialisierung wurde Ebelsbach mit dem Ebelsbacher Steinbruch zu einem Zentrum der Steinindustrie, die jedoch nach dem 2. Weltkrieg vorübergehend an Bedeutung verlor. Heute lebt sie von der Nachfrage der Denkmalpflege und der Rückbesinnung der Bauwirtschaft auf das Naturprodukt Sandstein.

In Ebelsbach sind ca. 1.403 Einwohner sozialversicherungspflichtig Beschäftigt. Ansässige Unternehmen sind zum Beispiel die BaseNet GmbH, Will Landtechnik, Leithner Network und weitere meist dienstleistungsorientierte Betriebe.

Die Arbeitslosenquote des Kreises Haßberge liegt mit 3,1 % im Dezember 2014 unter dem Vorjahreswert von 3,4 %. Im Vergleich dazu lag die Arbeitslosenquote von Bayern im Dezember 2014 bei 3,6 % und ist gleich mit dem Vorjahreswert. Im Bundesdurchschnitt (West- und Ostdeutschland) lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2014 bei 6,4 %.

2.2 Mikrolage

2.2.1 Lagemerkmale

Das zu bewertende Grundstück liegt direkt an der Straße mit der Bezeichnung „Lagerweg“. Nördlich verläuft die Roseggerstraße. Westlich grenzt die Hauptschule Ebelsbach sowie die Grundschule Ebelsbach an die zu bewertende Teilfläche an. Die sonstige Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

2.2.2 Entfernungen

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und weiteren Bedarfs sind im Umkreis von ca. 750 m vorhanden. Vom Bewertungsobjekt bis zum Stadtzentrum sind es ebenfalls ca. 750 m. Der Bahnhof von Ebelsbach (Ebelsbach-Eltmann) ist ca. 1,1 km vom Bewertungsobjekt entfernt.¹

2.2.3 Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur

Das Bewertungsobjekt ist über die Straße mit der Bezeichnung „Lagerweg“ an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Ebelsbach liegt direkt an der B 26, die ca. 1,2 km vom Bewertungsobjekt entfernt verläuft. Über die B 26 besteht Anschluss an die A 70. Vom Bewertungsobjekt bis zur A 70 sind es ca. 2,2 km.

2.3 Bedarfsanalyse

Im Rahmen der Bedarfsanalyse werden die vorhandenen Pflegeeinrichtungen und die ambulanten Dienste in und um Ebelsbach dargestellt. Im Anschluss daran wird der Bedarf an Pflegeplätzen in und um Ebelsbach auf Basis bevölkerungsstatistischer Daten ermittelt.

2.3.1 Pflegeheime im Umkreis von ca. 10 km

- Eltmann: SeniVita Seniorenhaus St. Stephanus
 - Rund 64 Plätze in 56 Wohnungen
 - BJ: 2001, Mod. 2015

- Zeil: AWO Hans Weinberger Haus, Entfernung 5 km
 - 100 Plätze
 - 36 Einzelzimmer
 - 64 Doppelzimmer-Plätze
 - Einzelzimmerquote: 36 Prozent
 - BJ: 2013
 - Note: 1,2
 - Sonstiges:

2.3.2 Ambulant betreute Wohngemeinschaften im Umkreis von ca. 10 km

- Knetzgau: Caritas Wohngemeinschaft Entfernung 9,5 km
 - 12 Plätze
 - 12 Einzelzimmer

¹ Alle Streckenangaben sind als Kfz-Fahrstrecken angegeben.

- 0 Doppelzimmer-Plätze
- Einzelzimmerquote: 100 Prozent
- BJ: 2011
- Sonstiges: Ambulant betreute Wohngemeinschaft

2.3.3 Ambulante Dienste

- Eltmann
 - Caritas Sozialstation

2.3.4 Pflegeschulen

- Berufsfachschule für Gesundheits- und Krankenpflege an den Hassberg-Kliniken in Hassfurt (Entfernung ca. 15 km)
- Berufsfachschule für Altenpflege und Altenpflegehilfe in Hofheim (Entfernung ca. 27 km)

2.3.5 Bedarf an Pflegeplätzen

Ausgehend von den statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung ergibt sich für Ebelsbach und die nähere Umgebung für 2015 folgender Bedarf an Pflegeplätzen:

Bedarfsermittlung 2015

Städte/Gemeinden	Einwohner	Entfernung	> 65 Jahre	PP benötigt	PP vorh.	PP Bedarf
Ebelsbach	3.759		18,9%	36	0	36
Eltmann	5.241	1,5 km	17,3%	45	64	-19
Breitbrunn	1.042	3,0 km	15,2%	8	0	8
Stettfeld	1.126	4,0 km	16,0%	9	0	9
Zeil	5.599	5,0 km	21,2%	59	100	-41
Sand	3.078	7,0 km	18,0%	28	0	28
Kirchlauter	1.347	8,0 km	18,9%	13	0	13
Knetzgau	6.414	9,5 km	16,5%	53	12	41
Lauter	1.139	11,0 km	16,0%	9	0	9
Oberaurach	4.029	12,0 km	17,2%	35	0	35
Priesendorf	1.470	12,0 km	15,0%	11	0	11
Viereth-Trunstat	3.562	12,5 km	15,0%	27	0	27
Summe				333	176	157

Legende

> 65 Jahr	Anteil der Einwohner, die das 65. Lebensjahr überschritten haben
PP benötigt	Pflegeplätze benötigt
PP vorh.	Pflegeplätze vorhanden
PP Bedarf	Bedarf an Pflegeplätzen

In Ebelsbach besteht ein Bedarf von 36 Pflegeplätzen. In der Region im Umkreis von ca. 12 km besteht ein Bedarf von insgesamt 156 Plätzen. Eine Überversorgung besteht in den Nachbarorten Eltmann mit 19 Plätzen und Zeil mit 41 Plätzen. In der Region im Umkreis von ca. 12 km gibt es lediglich einen ambulanten Pflegedienst. Pflegeschulen zur Gewinnung von Fachkräften in der Region sind vorhanden. Somit ist der Bedarf für das Wohn- und Pflegeangebot im Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag gegeben. Aufgrund der Prognosen des Statistischen Bundesamtes zur demographischen Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf auch in Zukunft weiter besteht.

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ergibt sich aus einer amtlich noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 6.000 m² des Flurstücks Nr. 299/46. Es wird mit einer Seniorenwohnanlage mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege bebaut. Der Grundstückszuschnitt ist im Wesentlichen rechteckig mit einer Erweiterung in Richtung Süden in der Form eines rechtwinkligen Dreieck. Die Grenzen verlaufen gerade. Das Grundstück hat Hanglage und liegt oberhalb des Straßenniveaus. Es ist im Bereich des Baufensters weitgehend eben. Die Grundstücksgröße ist dem Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013 entnommen. Das komplette Grundstück Flst. Nr. 299/46 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs mit einer Größe von 17.499 m² angegeben. Die zu bewertende, noch zu vermessende Teilfläche ist im Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013 mit einer Größe von ca. 6.000 m² angegeben.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

3.3 Erschließung

Im Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013, Abschnitt IX (Erschließungskosten und öffentliche Lasten) wurde bezüglich der Erschließungskosten folgende Vereinbarung getroffen:

- „1. Die zur erstmaligen ordnungsgemäßen Erschließung des Vertragsgrundstücks anfallenden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch wurden für den Vertragsbesitz bereits erhoben und bezahlt. Der Verkäufer erklärt, dass der Vertragsgrundbesitz bereits erstmalig erschlossen im Sinn von §§ 127 ff. Baugesetzbuch ist und daher derzeit durch die Gemeinde Ebelsbach keine weiteren Beiträge dieser Art zu erheben sind. Vorbehalten bleibt das Recht der Gemeinde zur Erhebung von Ausbaubeiträgen für etwaige spätere Verbesserungen der Straßen.
2. Für die Abwasserbeseitigungsanlage und die Wasserversorgungsanlage hat der Käufer die Herstellungsbeiträge zur Deckung des Investitionsaufwands nach Art. 5 und Ansprüche auf Kostenerstattung für Grundstücksanschlüsse nach Art. 9 des Bayerischen Kommunalgesetzbuches und den entsprechenden Satzungen nach Beitragserhebung noch zu leisten.“

3.4 Baurechtliche Situation

Für das zu bewertende Grundstück besteht bereits ein Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Änderung des Bebauungsplanes, Siedlung östlich der Straße zum Nussacker (Seniorenwohnanlage Ebelsbach)“. Aufgrund der Hanglage sind zwei Nutzungsschablonen (I und II) ausgewiesen. Aus den Nutzungsschablonen gehen folgende wesentliche Festsetzungen hervor:

Nutzungsschablone I:

Art der baulichen Nutzung:	WA	(Allgemeines Wohngebiet)
GRZ:	0,4	(Grundflächenzahl)
GFZ:	0,8	(Geschossflächenzahl)
Zahl der Vollgeschosse:	I	(1 Vollgeschoss)
WH:	3,0 m	(maximale Wandhöhe)
FH:	4,2 m	(maximale Firsthöhe)
Dachformen:	SD	(Satteldach)
	PD	(Pulldach)
	FD	(Flachdach)
	0° - 15°	(zulässige Dachneigung)
Bauweise:	o	(offen)
	ED	(Einzel- und Doppelhäuser)

Nutzungsschablone II:

Art der baulichen Nutzung:	WA	(Allgemeines Wohngebiet)
GRZ:	0,4	(Grundflächenzahl)
GFZ:	0,8	(Geschossflächenzahl)
Zahl der Vollgeschosse:	III	(drei Vollgeschosse)
WH:	9,8 m	(maximale Wandhöhe)
FH:	11,8 m	(maximale Firsthöhe)
Dachformen:	SD	(Satteldach)
	PD	(Pulldach)
	FD	(Flachdach)
	0° - 15°	(zulässige Dachneigung)
Bauweise:	o	(offen)
	ED	(Einzel- und Doppelhäuser)



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf „Siedlung östlich der Straße zum Nussacker“ vom 27.03.2013

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

3.5 Altlasten

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013 ist bezüglich Altlasten unter dem Abschnitt VII (Besitzübergabe), Unterabschnitt 3 folgendes geregelt:

„Der Verkäufer trägt alle Kosten, die mit der Kontaminierung der Grundstücksfläche zusammenhängen. Altlasten im Sinne des Umweltschutzgesetz und des Bundesbodenschutzgesetzes sowie Abfälle im Sinne des Abfallrechts, gehen zu Lasten des Verkäufers.

Im Rahmen der Hochbaumaßnahme wird Erdaushub oder Bodenaustausch durchgeführt. Soweit es sich hierbei um > Z 0 – Material handelt, trägt der Verkäufer die Kosten für die Deponierung, den Aushub für die Beprobung, die Abfuhr und alle damit zusammenhängenden Maßnahmen. Sofern die Anlieferung von Lieferkies durch die Entsorgung von belastetem Material erforderlich wird, sind die Kosten zusätzlich vom Verkäufer zu übernehmen. Von diesen Mehrkosten sind in Abzug zu bringen die Kosten, welche für den ordnungsgemäßen Abtransport und für die Lagerung von nicht derartig kontaminiertem Material tatsächlich entstehen oder entstanden wären, soweit im Rahmen der Erdarbeiten das Erdmaterial sowieso abgefahren worden wäre. Für diese etwaigen Sowieso-Kosten ist der Preis des Angebotspreises des beauftragten Unternehmens heranzuziehen. Im Zweifel kann der Verkäufer ein Gegenangebot vorlegen. Sollte dennoch keine Einigung erzielt werden, ist ein von der

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

zuständigen Industrie- und Handelskammer benannter Sachverständiger, dessen Kosten vom Käufer und Verkäufer zu gleichen Teilen zu tragen sind, einzuschalten.

Der Verkäufer erklärt, dass keine Erkenntnisse über das Vorliegen weitreichender Bodenkontaminationen vorhanden sind. Die Vertragsparteien vereinbaren weiter, das möglicherweise auftretendes Bauschuttmaterial, sofern es sich nicht um kontaminiertes Material handelt, bis zu einer Masse von 20m³ eigenständig und auf eigene Rechnung beseitigt werden muss. Diese Regelung gilt ausschließlich nur für Bauschuttmaterial, das keiner gesonderten Behandlung bzw. Lagerung bedarf.“

Hinweis zur Altlastenregelung:

Eine historische oder orientierende Untersuchung zu Altlasten liegt dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Eventuelle Kontaminierungen und ggf. anfallende Entsorgungsmehrkosten gehen jedoch gemäß der vertraglichen Vereinbarungen zu Lasten des Verkäufers. Somit ist das Altlastenrisiko für den Käufer vergleichsweise gering.

3.6 Denkmalschutz

Im Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013 ist unter dem Abschnitt VII. (Besitzübergabe), Unterabschnitt 3 folgendes zum Denkmalschutz geregelt:

„Soweit sich auf dem Vertragsgegenstand Bodendenkmäler befinden, trägt der Verkäufer die Kosten für die Sicherung der Bodendenkmäler, nachdem das Baufeld durch den Käufer und dessen Kosten frei gemacht worden ist.“

Hinweis zum Denkmalschutz:

Die Kosten für die Sicherung ggf. vorhandener Bodendenkmäler trägt der Käufer. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass keine Bodendenkmäler vorhanden sind.

4 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

4.1.1 Geplante Bebauung

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist das zu bewertende Grundstück noch unbebaut. Der Bau eines Seniorenwohnheims mit Tagespflege ist geplant.

4.1.2 Maße der geplanten baulichen Nutzung

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	
Überbaute Grundfläche (ÜGF) in m ²	1.476,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	6.000,00
Grundflächenzahl (GRZ = ÜGF / GFG)	0,25

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche (GF) in m ²	2.326,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	6.000,00
Geschossflächenzahl (GFZ = GF / GFG)	0,39

Berechnung der Baumassenzahl (BMZ)	
Baumasse (BM) in m ³	8.538,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	6.000,00
Baumassenzahl (BMZ = BM / GFG)	1,42

4.1.3 Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor.

4.1.4 Bodenrichtwert

Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss von Ebelsbach hat für die bewertungsrelevante Richtwertzone einen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 31.12.2012 ermittelt in Höhe von

45,00 €/m².

IW Holding GmbH	Sachverständiger	Kontaktdaten	Bewertungsobjekt
Bahlinger Straße 2 79331 Teningen www.iw-holding.de	Prof. Dr. Martin Ingold Dipl. Sachverständiger (DIA) Zertifizierter Sachverständiger (DIA)	Telefon: 07641 9538051 Telefax: 07641 932443 martin.ingold@iw-holding.de	Unbebautes Grundstück Lagerweg 6 97500 Ebelsbach

Der Gutachterausschuss hat in Bezug auf den genannten Bodenrichtwert keine weiteren Angaben zum Richtwertgrundstück gemacht.

4.1.5 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

(1) Grundstücksgröße:

Die zu bewertende Teilfläche hat eine Größe von insgesamt ca. 6.000,00 m². In die Bodenwertermittlung fließt die Grundstücksgröße regelmäßig nicht als absolute Größe, sondern als Verhältniskennzahl in Form der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl ein. Insofern wird die Grundstücksgröße bewertungstechnisch bei der ggf. notwendigen Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung implizit berücksichtigt.

(2) Maße der baulichen Nutzung

Auf der zu bewertenden Teilfläche ist vorerst eine GFZ von 0,39 geplant. Der Gutachterausschuss hat für das Richtwertgrundstück keine GFZ angegeben. Die zu bewertende Teilfläche kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden. Im Bebauungsplanentwurf ist eine GFZ von 0,80 maximal möglich. Da die zu bewertende Teilfläche auch nach Fertigstellung der geplanten baulichen Anlagen noch bis zur maximal zulässigen GFZ erweitert werden kann, ist eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts nicht erforderlich.

(3) Erschließung

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke. Im Kaufvertragsentwurf wird darauf hingewiesen, dass die zu bewertende Teilfläche bereits erschlossen ist. Es fallen lediglich noch Wasser- und Abwasserbeiträge an (vgl. Abschnitt 3.3). Ausgehend von durchschnittlichen Erschließungskosten vergleichbarer Grundstücke von rd. 15,00 €/m² und einem Wasser- und Abwasserbeitrag vergleichbarer Grundstücke von 6,00 €/m² ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert wie folgt:

Berechnung erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert	Abschlag	€/m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig		45,00
Zzgl. durchschnittliche Erschließungskosten		15,00
Zwischensumme		60,00
Abzgl. noch anfallende Wasser- und Abwassergebühren	10,00%	6,00
Erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert		54,00
Erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert gerundet		54,00

(4) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat einen weitgehend regelmäßigen Grundstückszuschnitt, der in etwa der Form eines Rechtecks gleicht. Somit lässt sich das Grundstück baulich effizient nutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

(5) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück hat ebenso wie die anderen Grundstücke in der Richtwertzone Hanglage. Im Bereich des Baufensters ist das Bewertungsgrundstück weitgehend eben. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topographischen Merkmale des Grundstücks nicht erforderlich.

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks ist daher nicht vorzunehmen.

(7) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 31.12.2012. Laut Auskunft des Gutachterausschusses haben sich im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag in Bezug auf Grundstücke mit vergleichbarer Nutzung keine signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus ergeben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwerts an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag.

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale der zu bewertenden Teilfläche wird der marktkonforme Bodenwert aus dem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit

54,00 €/m².

Der Bodenwert für die zu bewertende Teilfläche ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwertermittlung	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Teilfläche Lagerweg 6, Gebäude- und Freifläche	6.000,00	54,00	324.000,00
Marktkonformer Bodenwert			324.000,00
Marktkonformer Bodenwert gerundet			324.000,00

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Im Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013 ist die Eintragung folgender Dienstbarkeit vereinbart:

Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013 Abschnitt XI.

(Sicherung der dauernden Nutzung als Seniorenwohnanlage):

„1. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Ebelsbach, die Seniorenwohnanlage für pflegebedürftige Menschen mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege dauernd nur zum Wohnen für alte oder pflegebedürftige Personen zu nutzen oder nutzen zu lassen.

Der Käufer bestellt am Vertragsgrundstück für die Gemeinde Ebelsbach eine

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Nutzungsbeschränkung:

Nutzung nur zum Wohnen für alte oder pflegebedürftige Personen

folgenden Inhalts:

Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Gemeinde Ebelsbach darf der Vertragsbesitz und die hierauf zu errichtenden Gebäude nicht anders genutzt werden, als zum Wohnen für alte oder pflegebedürftige Personen und/oder zum Betrieb von Einrichtungen zur Pflege.

Die Eintragung der vorstehend bestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird bewilligt und beantragt, bzw. ist bzgl. der verkauften Teilfläche in der Messungsanerkennungs- und Auflassungsurkunde zu bewilligen und zu beantragen.

2. Der Käufer wird die Durchführung der nachgenannten Regelungen sicherstellen:

2.1 Dauernde Einrichtung einer Seniorenwohnanlage für pflegebedürftige Menschen mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege.

2.2 Es wird gewährleistet, dass auch Sozialhilfe- oder Grundsicherungsbezieher die Seniorenwohnanlage nutzen können und keine Zurücksetzung gegenüber anderen erfolgt.

2.3 Der Eigentümer wird Einwohner der Gemeinde Ebelsbach bevorzugt bei der Aufnahme in der Seniorenwohnanlage berücksichtigen. Dies bedeutet konkret, dass bei der Vergabe freiwerdender Plätze Bewerberinnen und Bewerber, die ihren Lebensmittelpunkt im Gemeindegebiet Emmering haben, bevorzugt vor den Bewerberinnen und Bewerbern aus anderen Kommunen zu berücksichtigen sind.“

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

Da im Rahmen der Wertermittlung die Bebauung gemäß Bebauungsplanentwurf der zu bewertenden Teilfläche mit einem Wohn- und Pflegeheim vorausgesetzt wurde, ist die einzu- tragende Dienstbarkeit bereits implizit in der Wertermittlung berücksichtigt.

Des Weiteren sind im Grundbuch in Abt. II Kabel- und Leitungsrechte eingetragen. Die Dienstbarkeiten haben weder einen Einfluss auf die geplante Bebauung noch auf die Er- tragskraft der zu bewertenden Teilfläche und haben somit auch keinen Einfluss auf den Ver- kehrswert.

4.2.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Außer den im vorstehenden Abschnitt dargestellten Lasten und Beschränkungen, die bereits im Rahmen der Wertermittlung implizit berücksichtigt sind und deshalb nicht zusätzlich als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal anzusetzen sind, gibt es keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die im Rahmen der Verkehrswerter- mittlung zu berücksichtigen wären.

4.3 Verkehrswert (Marktwert)

Gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei unbebauten Grundstücken ist der Verkehrswert (Marktwert) aus dem marktkonformen Bodenwert abzuleiten. Der Verkehrswert ergibt sich somit wie folgt:

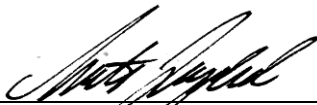
Ableitung des Verkehrswertes	Verkehrswert €
Marktkonformer Bodenwert	324.000,00
Verkehrswert	324.000,00

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt im der Lagerweg 6 in 97500 Ebelsbach ein Marktwert begutachtet in Höhe von

324.000,00 €

(Dreihundertvierundzwanzigtausend Euro)

Teningen, den 07. April 2015



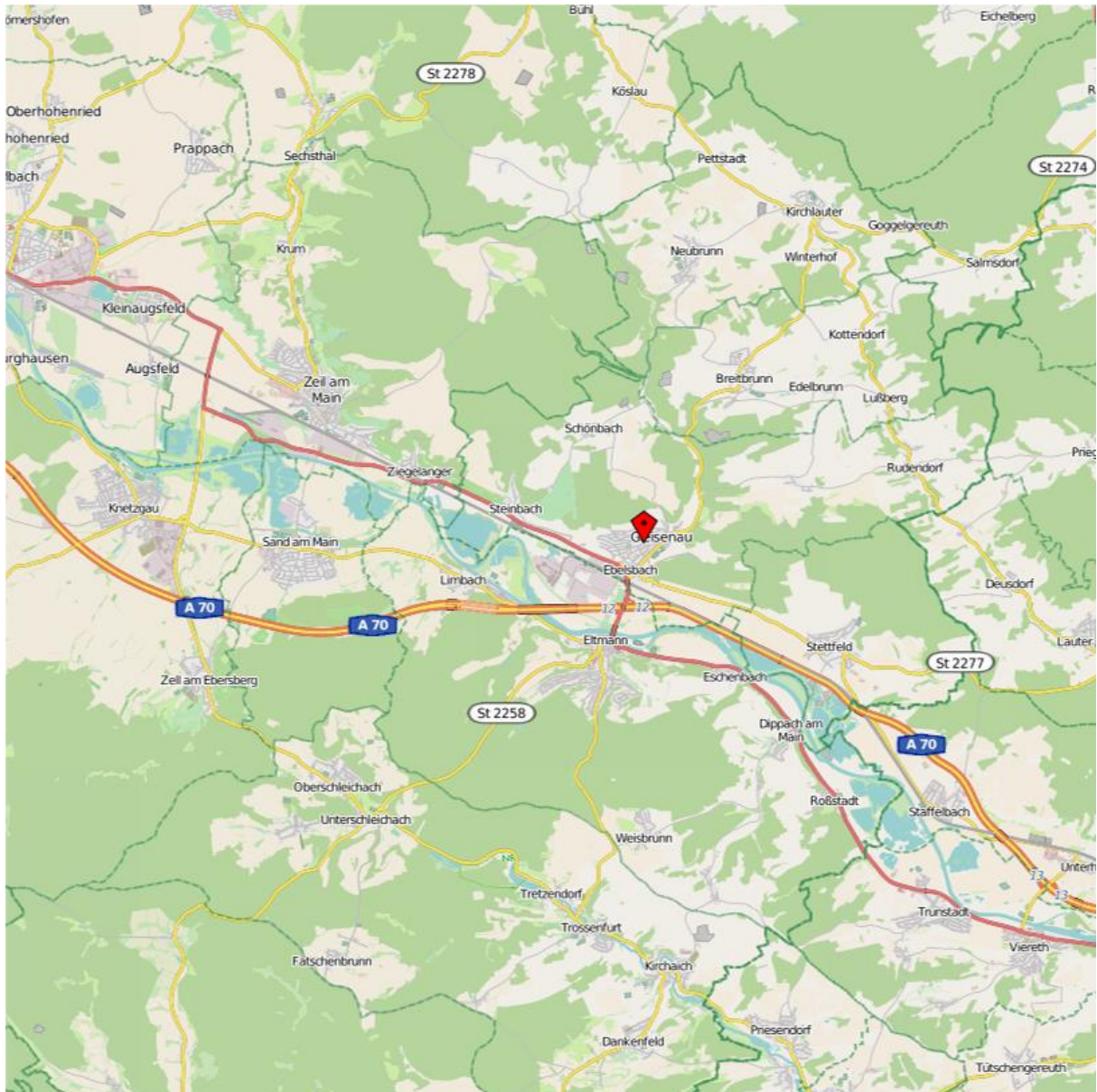
Prof. Dr. Martin Ingold

Studienbereichsleiter Immobilienwirtschaft (IBA Freiburg)
 Dipl. Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg)
 Zertifizierter Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg)
 DIN EN ISO/IEC 17024



5 Anlagen

5.1 Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte



Quelle: OpenStreetMap

Aktualität: Januar 2015

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

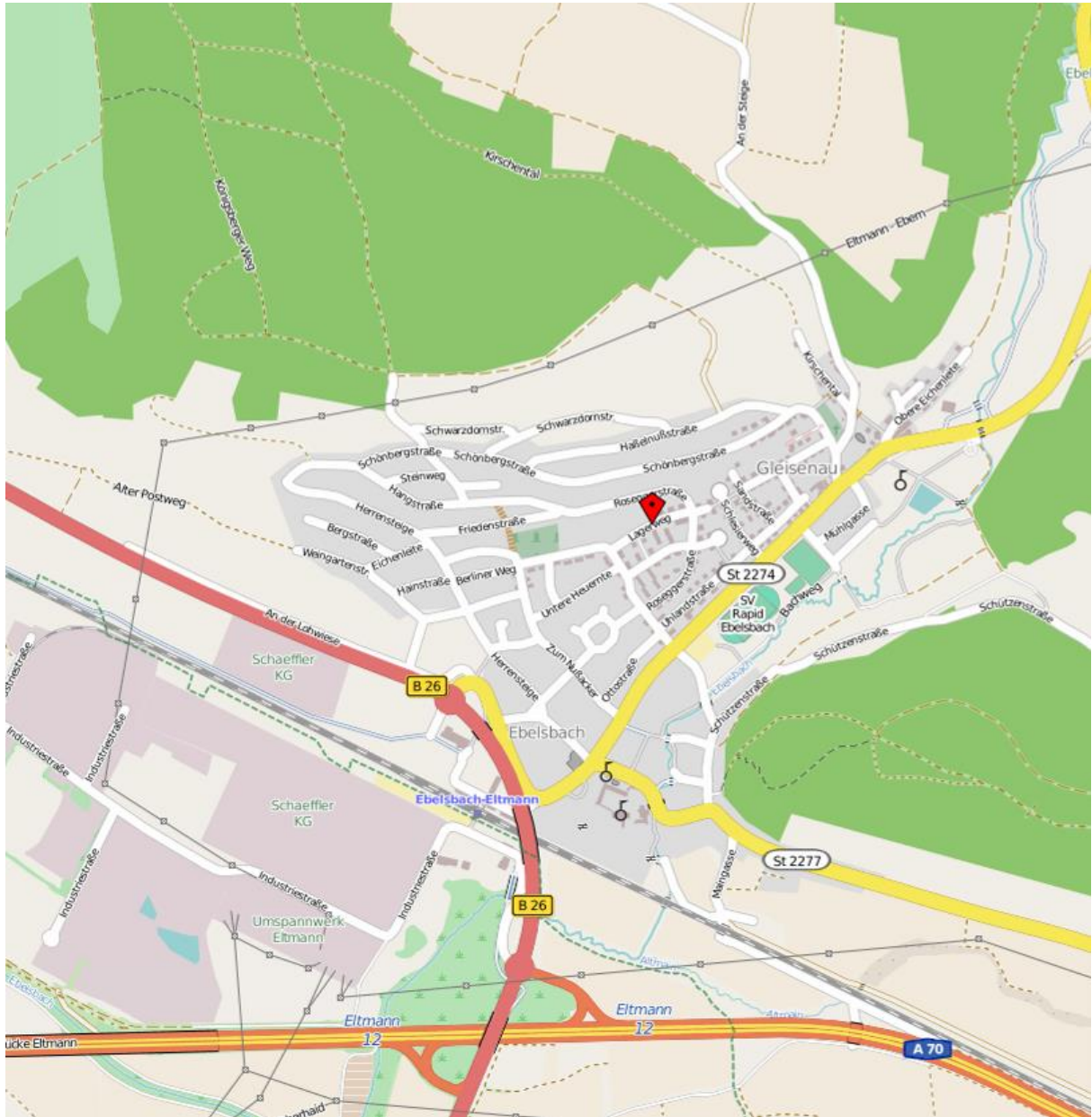
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

5.2 Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte



Quelle: OpenStreetMap

Aktualität: Januar 2015

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lagerweg 6
97500 Eibelsbach

5.3 Anlage 3: Lageplan

mit Gebäude:


IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

ohne Gebäude:

**IW Holding GmbH**

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

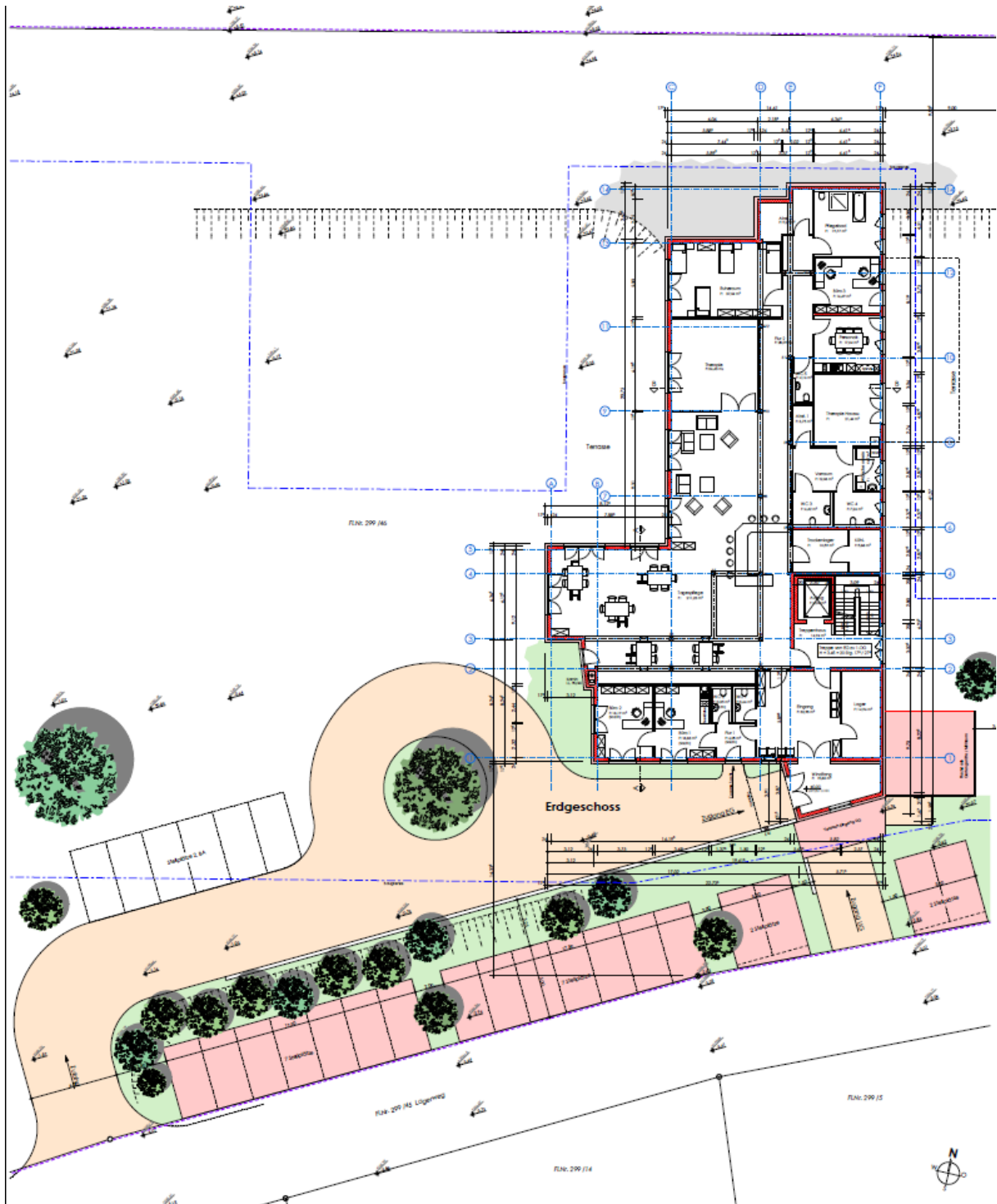
Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

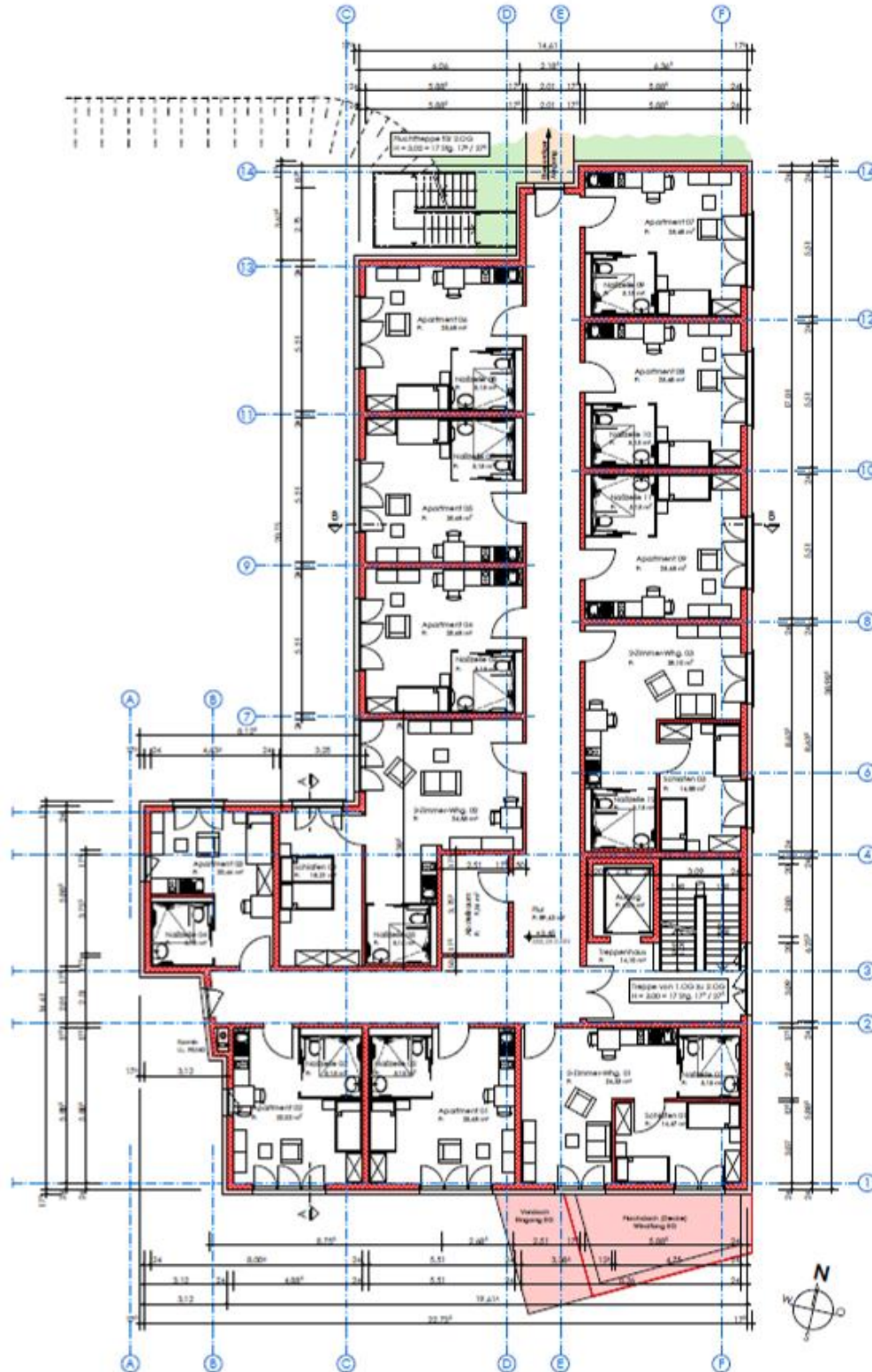
Unbebautes Grundstück
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

5.4 Anlage 4: Grundrisspläne

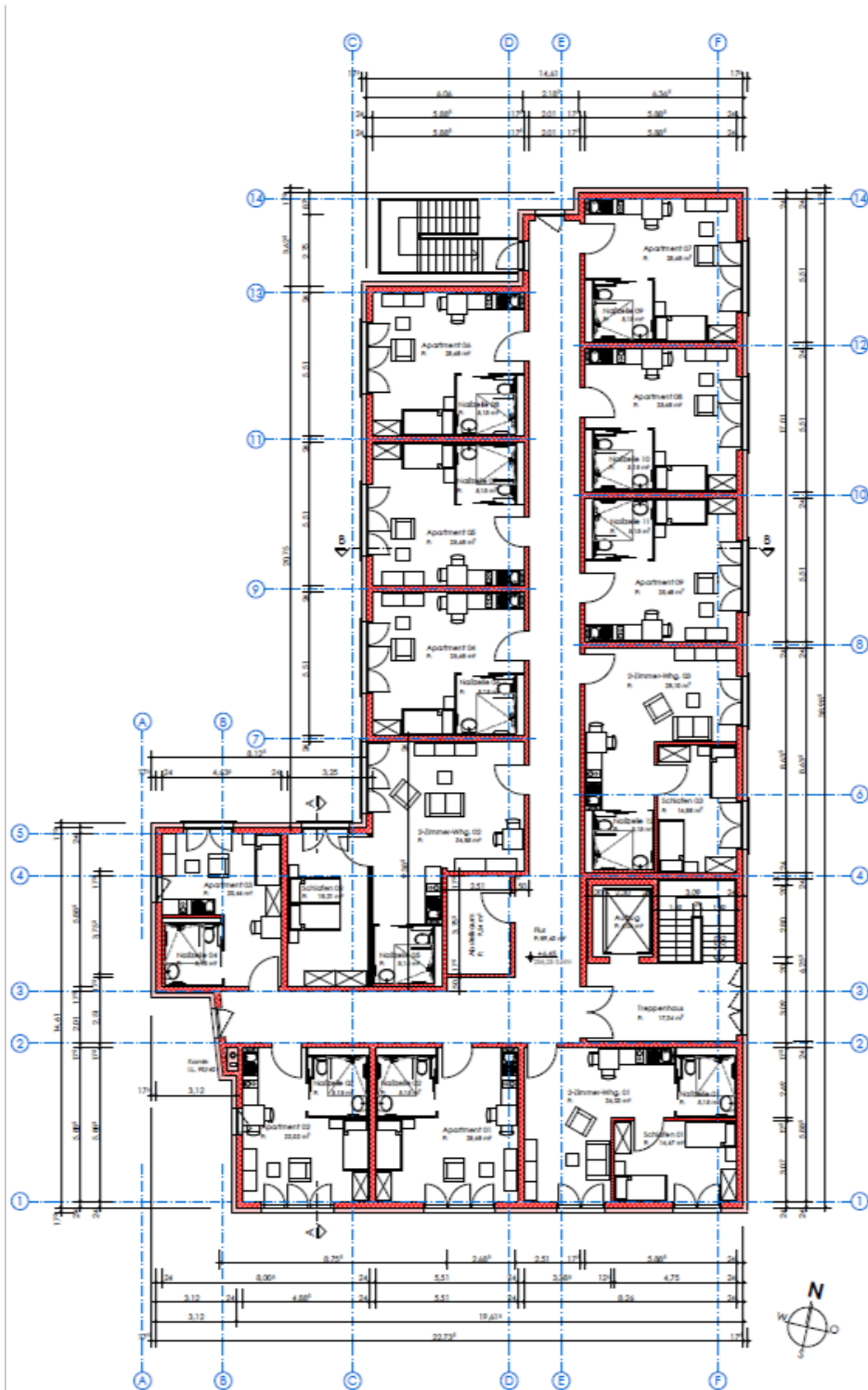
Erdgeschoss:



1. Obergeschoss:

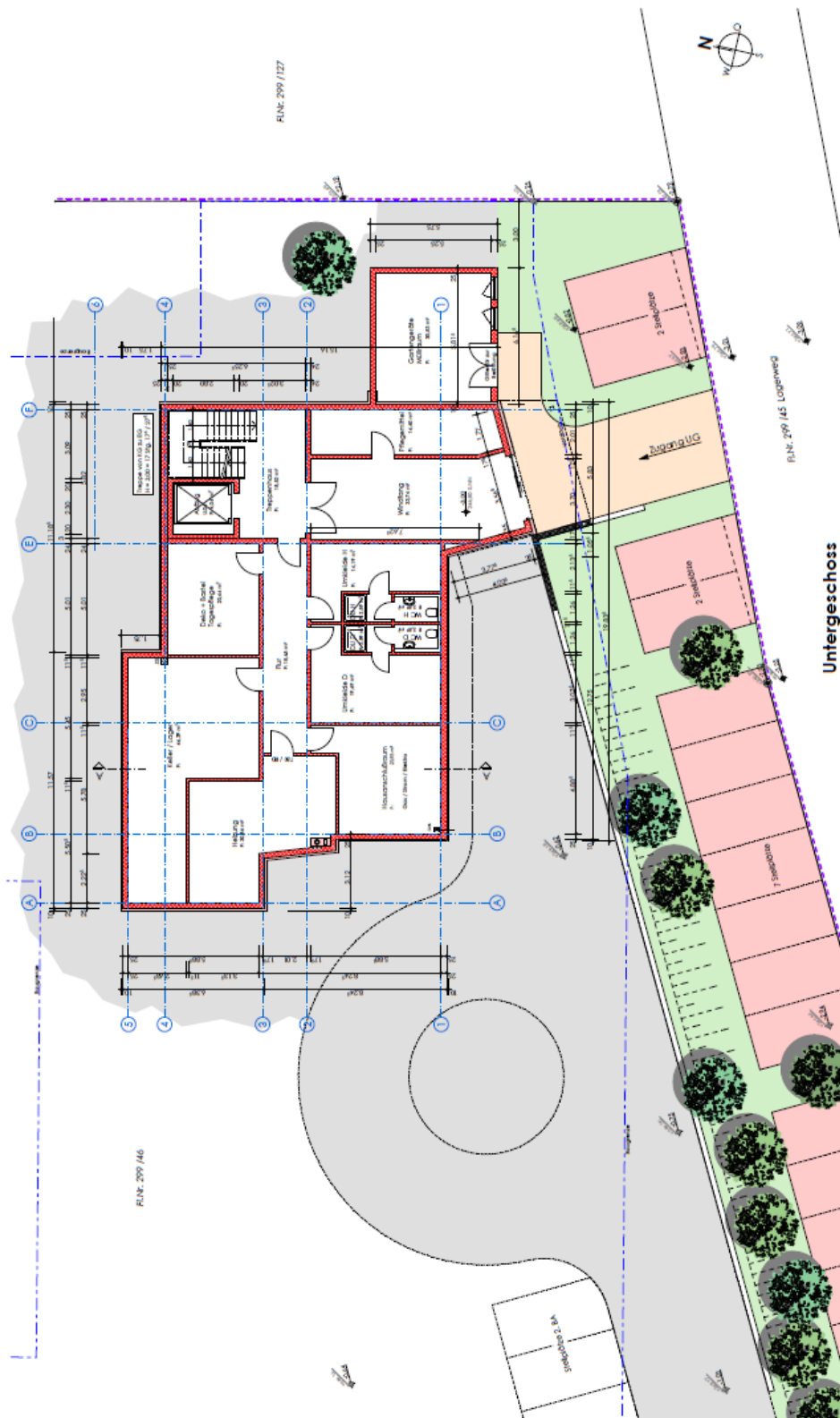


2. Obergeschoss:



2. Obergeschoss

Untergeschoss:

**IW Holding GmbH**

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

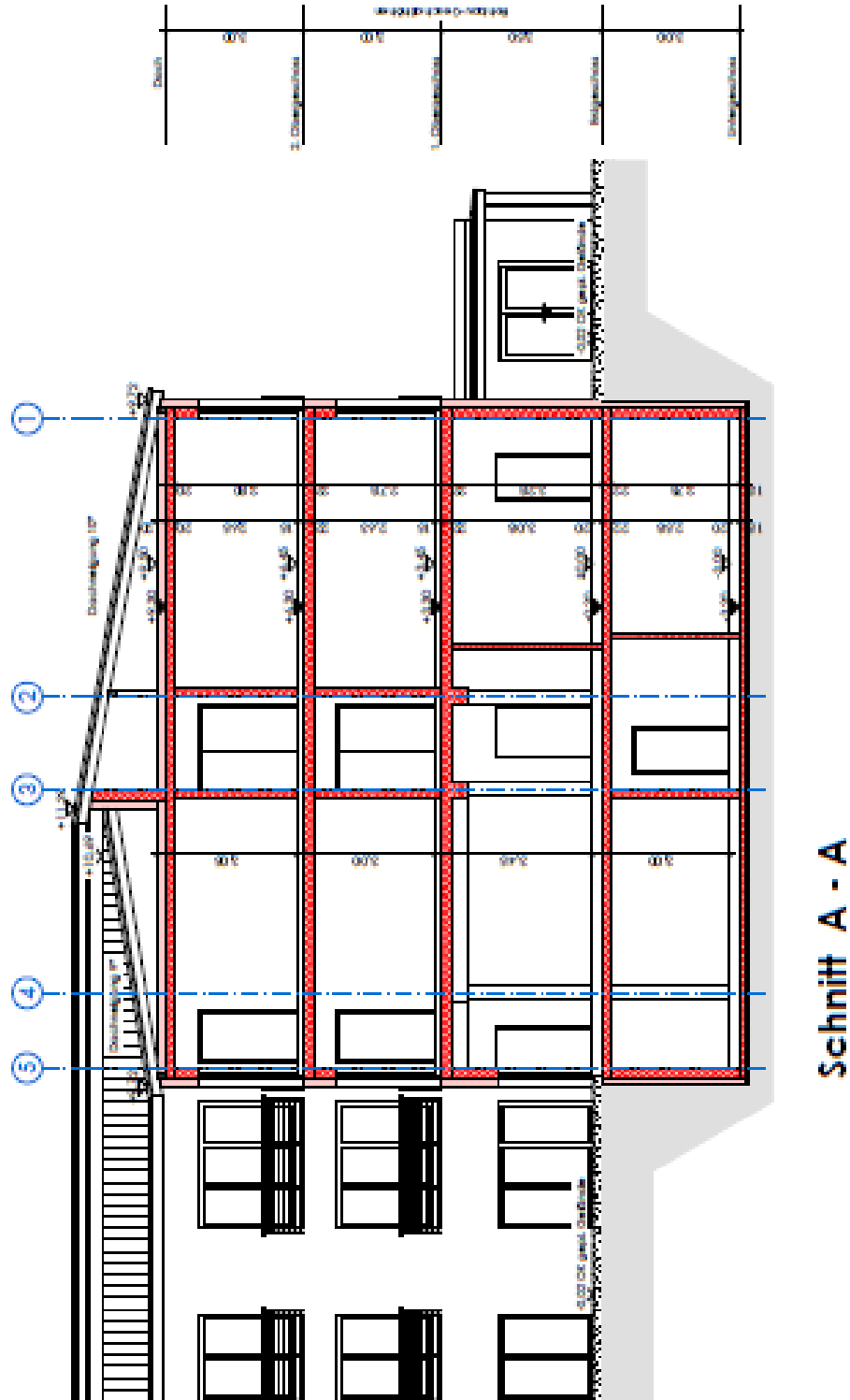
Kontaktdaten

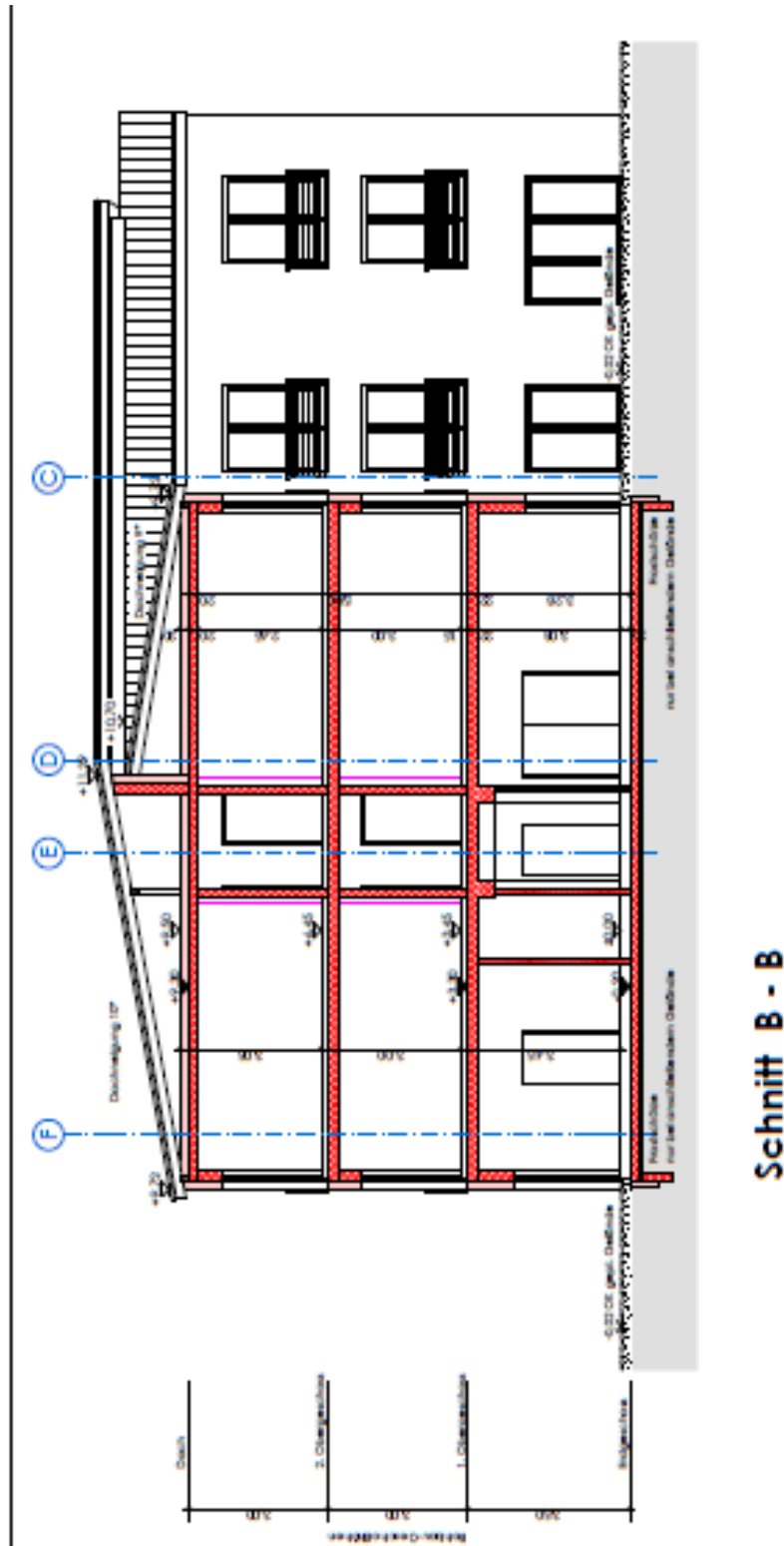
Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

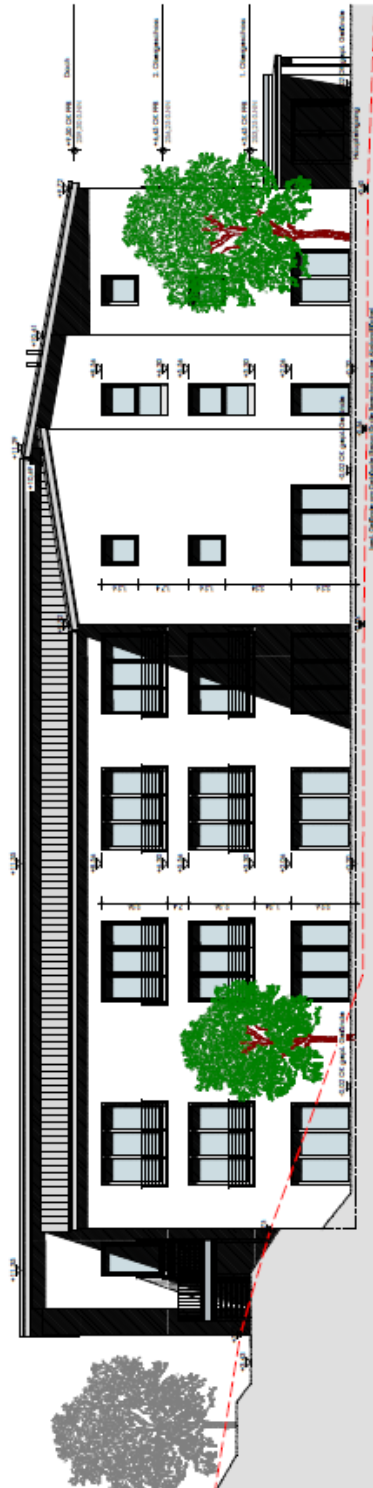
Unbebautes Grundstück
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

5.5 Anlage 5: Gebäudeschnitt





5.6 Anlage 6: Gebäudeansichten



Ansicht von Westen (von Verbandschule)

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

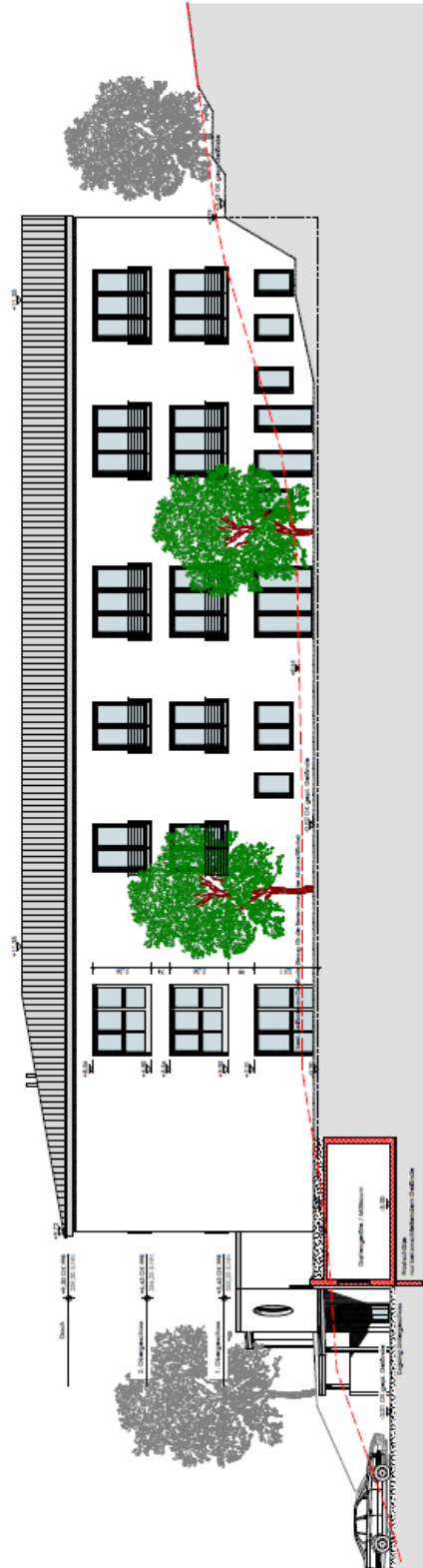
Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

**IW Holding GmbH**

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

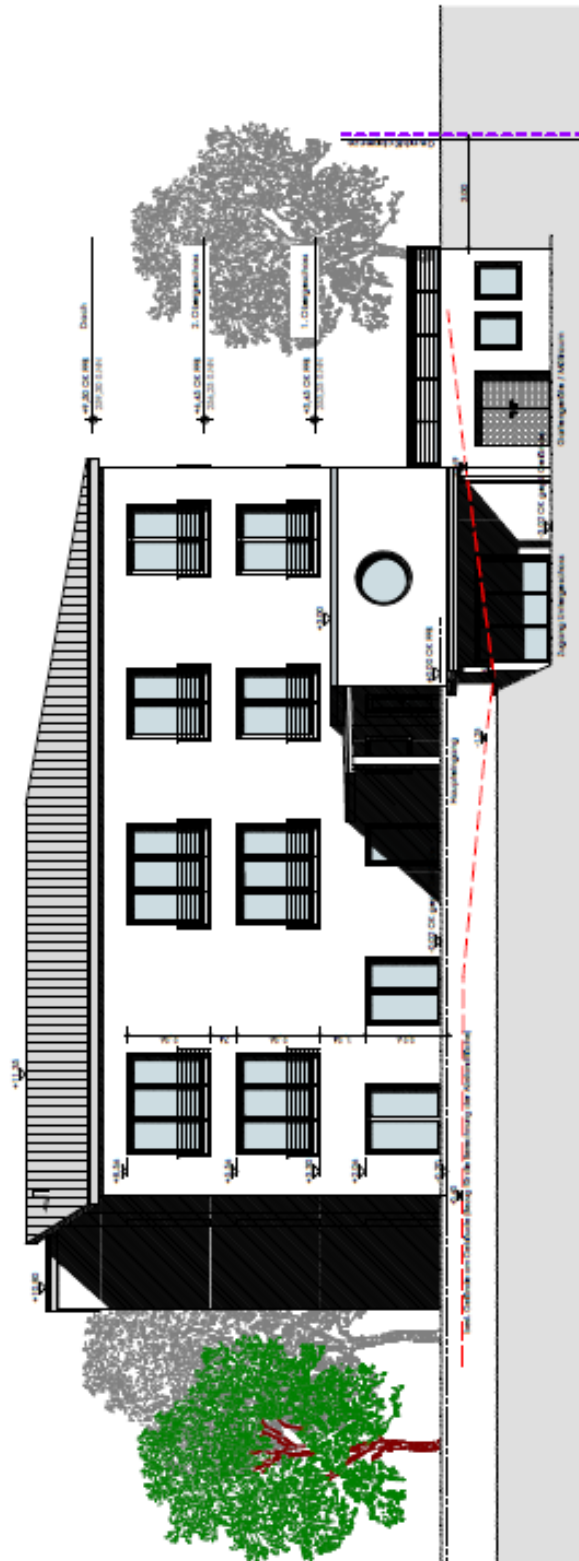
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach





Ansicht von Süden (von Lagerweg)

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

5.7 Anlage 7: Fotos des Bewertungsobjekts

Südansicht (Lagerweg)



Nordansicht

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

GUTACHEN NR.: 115006

Die IW Holding GmbH in 79331 Teningen, Bahlinger Straße 2, erstellt
folgende

Zusammenfassung zum Gutachten
über den Verkehrswert
des geplanten Wohn- und Pflegeheims
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

unter Mitarbeit von

Prof. Dr. Martin Ingold

Studienbereichsleiter Immobilienwirtschaft (IBA Freiburg i. Br.)
Diplom Volkswirt (Universität Freiburg i. Br.)
Diplom Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg i. Br.) für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für
Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
DIN EN ISO/IEC 17024

Telefon: 07641 9538051

Mail: martin.ingold@iw-holding.de

Auftraggeberin:

SeniVita
Bau GmbH
Parsifalstraße 31
95445 Bayreuth

Wertermittlungsstichtag: 9. Dezember 2014**Qualitätsstichtag:** Nach endgültiger Fertigstellung aller geplanten baulichen Anlagen**Verkehrswert:** **4.970.000,00 €**

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSBLATT	4
VERGLEICHSAHLEN	5
1 ALLGEMEINE ANGABEN	6
1.1 Auftrag	6
1.2 Ortsbesichtigung/Teilnehmer	6
1.3 Grundbuchdaten	6
1.3.1 Vorbemerkungen	6
1.3.2 Grundbuch Blatt Nr. 1368	7
2 LAGE	8
2.1 Makrolage	8
2.1.1 Basisdaten von Ebelsbach	8
2.2 Bedarfsanalyse	9
2.2.1 Bedarf an Pflegeplätzen	9
3 GRUNDSTÜCK	10
3.1 Grundstücksbeschreibung	10
3.2 Erschließung	10
3.3 Baurechtliche Situation	10
3.4 Altlasten	10
3.5 Denkmalschutz	10
4 Gebäudebeschreibung	11
4.1 Vorbemerkungen	11
4.2 Energetische Eigenschaften	11
4.3 Instandhaltung/Modernisierung	11
4.4 Flächen und Stellplätze	11
4.4.1 Basis der Flächen- und Stellplatzangaben	11
4.4.2 Grundstücksgröße	12
4.4.3 Bruttorauminhalt	12
4.4.4 Bruttogrundfläche	12
4.4.5 Überbaute Grundfläche	12
4.4.6 Geschossfläche	12
4.4.7 Miet-/Nutzfläche	12
4.4.8 Kfz-Stellplätze	13
5 Wertermittlung	13
5.1 Wertermittlung von Seniorenimmobilien	13
5.2 Bodenwert	15
5.2.1 Geplante Bebauung	15

5.2.2	Maße der baulichen Nutzung.....	15
5.2.3	Vergleichswerte	15
5.2.4	Bodenrichtwert	15
5.2.5	Marktkonformer Bodenwert	16
5.3	Vorläufiger Sachwert.....	17
5.3.1	Zeitwert Alten-/Pflegeheim.....	17
5.3.2	Zeitwert weiterer baulicher Anlagen.....	18
5.3.3	Sachwertermittlung.....	18
5.4	Vorläufiger Vergleichswert	19
5.4.1	Angebotspreise in Print- und digitalen Medien.....	19
5.4.2	Vorläufiger Vergleichswert.....	20
5.5	Vorläufiger Ertragswert	21
5.5.1	Vertragliche Vereinbarungen	21
5.5.2	Marktüblich erzielbarer Rohertrag/Pachtertrag	21
5.5.3	Bewirtschaftungskosten.....	26
5.5.4	Liegenschaftszinssatz	27
5.5.5	Berechnung vorläufiger Ertragswert.....	28
5.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
5.6.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	30
5.6.2	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .	30
5.7	Sachwert.....	30
5.8	Vergleichswert	31
5.9	Ertragswert	31
5.10	Verkehrswert (Marktwert).....	31
6	Anlagen	33
6.1	Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte	33
6.2	Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte	34
6.3	Anlage 3: Lageplan	35
6.4	Anlage 4: Grundrisspläne.....	37
6.5	Anlage 5: Gebäudeschnitt.....	41
6.6	Anlage 6: Gebäudeansichten.....	43
6.7	Anlage 7: Fotos des Bewertungsobjekts	47

ÜBERSICHTSBLATT

Objektart:	Senioren Wohn- und Pflegeheim	
Objektadresse:	Lagerweg 6 97500 Ebelsbach	
Objektdaten:	Baujahr	2015
	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
	Restnutzungsdauer	60 Jahre
	Baualter	0 Jahre
Grundstück:	Flurstücknummer:	299/46
Kubatur:	Bruttorauminhalt	8.538,00 m ³
Flächen u. Stellplätze:	Grundstücksgröße:	6.000,00 m ²
	Bruttogrundfläche:	2.361,00 m ²
	Überbaute Grundfläche:	1.476,00 m ²
	Geschossfläche:	2.326,00 m ²
	Wohnfläche:	841,68 m ²
	Nutzfläche:	713,69 m ²
	Kfz-Stellplätze (SP):	18 SP
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes	
Bewertungsstichtag:	9. Dezember 2014	
Qualitätsstichtag:	Nach endgültiger Fertigstellung aller geplanten baulichen Anlagen	
Gutachtenerstellung:	31. Januar 2015	
Wertbestimmende Verfahren	Ertragswert	4.970.000,00 €
Verkehrswert:		4.970.000,00 €

VERGLEICHSAHLEN

Verkehrswert		4.970.000,00 €
Zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00 €
<hr/>		
Kalkulatorischer Basiswert:		4.970.000,00 €
Rohhertrag		322.602,56 €
Bewirtschaftungskosten		-36.092,75 €
<hr/>		
Reinertrag		286.509,81 €
Bodenwertanteil am Basiswert		6,52 %
Bodenwert pro m ² rd.		54,00 €
Rohhertrag (RoE) verzinst den Basiswert mit:		6,49 %
Reinertrag verzinst den Basiswert mit:		5,76 %
Basiswert/Jahresrohertrag:		15,41 - fach
Bewirtschaftungskosten (gesamt):	42,88 €/m ² MF	11,19% RoE
Verwaltungskosten:	8,00 €/m ² MF	2,09% RoE
Instandhaltungskosten:	23,39 €/m ² MF	6,10% RoE
Mietausfallwagnis:	11,49 €/m ² MF	3,00% RoE
Preis pro m ² Nutz-/Mietfläche:		2.547,97 €
Flächenrelationen		
Miet-/Nutzfläche/Bruttogrundfläche:		0,83
Grundflächenzahl (GRZ):		0,25
Geschossflächenzahl (GFZ):		0,39

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontakt Daten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Das zu bewertende Grundstück liegt in 97500 Ebelsbach. Es besteht aus einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 6.000 m² des Flurstücks Nr. 299/46.

Das Grundstück soll von der SeniVita Bau GmbH mit einer Seniorenwohnanlage für pflegebedürftige Menschen mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege bebaut werden.

Auftragsgemäß wurde ein ausführliches Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks und der geplanten baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag 9. Dezember 2014 erstellt. Qualitätsstichtag ist der Tag nach endgültiger Fertigstellung aller geplanten baulichen Anlagen. Das ausführliche Gutachten bildet die Basis der hier vorgelegten Zusammenfassung.

Nach endgültiger Fertigstellung aller geplanten baulichen Anlagen wird vom Sachverständigen im Rahmen einer erneuten Ortsbesichtigung überprüft, ob die baulichen Anlagen in Bezug auf das Bauvolumen, die Ausstattung und den Ausstattungsstandard so hergestellt wurden, wie es in den von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten und dieser Wertermittlung zugrunde gelegten Bauplänen und Baubeschreibungen dargestellt ist. Über diesen Ortstermin wird eine gesonderte schriftliche Stellungnahme inkl. Bestätigungsvermerk vom Sachverständigen erstellt.

1.2 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Objektbesichtigung hat am 9. Dezember 2014 stattgefunden. Das zu bewertende Grundstück wurde vom Sachverständigen Prof. Dr. Martin Ingold im noch unbebauten Zustand vollständig besichtigt.

1.3 Grundbuchdaten

1.3.1 Vorbemerkungen

Dem Sachverständigen lag zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Gutachtens kein Grundbuchauszug vor. Die nachfolgenden Angaben zum Grundbuch sind dem vorliegenden Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013 entnommen.

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

1.3.2 Grundbuch Blatt Nr. 1368

Grundbuch:	Amtsbezirk Haßfurt Grundbuch von Ebelsbach Blatt Nr. 1368
Bestandsverzeichnis:	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte Flurstück Nr. 299/46 Obere Heuernte 3, 5 Gebäude- und Freifläche Größe: 17.499 m ²
Hinweis zu Flst. 299/46:	In Abschnitt II (Verkauf) des Kaufvertragsentwurfs vom 23.04.2013 ist geregelt, dass vom Flst Nr. 299/49 eine noch zu vermessende Teilfläche von insgesamt ca. 6.000 m ² verkauft werden soll.
Abteilung I:	Schulverband Ebelsbach-Gleisenau-Schönbach bzw. die Rechtsnachfolgerin: Gemeinde Ebelsbach.
Abteilung II:	Lasten und Beschränkungen Starkstromleitungsrecht für jeweilige Eigentümer des Grundstücks Strullendorf (AG Bamberg) Bd. 30 Bl. 1388 BVNr. 22 (FINr. 1548/2), gemäß Bewilligung vom 04.10.1948. Kabelrecht für Überlandwerk Oberfranken AG in Bamberg, gemäß Bewilligung vom 06.02.1970 Starkstromleitungsrecht für Überlandwerk Oberfranken AG in Bamberg, gemäß Bewilligung vom 26.05.1977.
Hinweis zu Abt. II:	Aus dem Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013 geht aus Abschnitt VIII. (Sach- und Rechtsmängel), Unterabschnitt 2a (Rechtsmängel) hervor, dass der Käufer die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Stromleitungsrechte und das Kabelrecht übernimmt, soweit eine Freigabe nicht erreicht werden kann. Des Weiteren geht aus Abschnitt VIII (Sach- und Rechtsmängel), Unterabschnitt 2b (Rechtsmängel) hervor, dass der Verkäufer verpflichtet ist, Besitz und Eigentum im Übrigen lastenfrei auf den Käufer zu übertragen. Jedoch haftet der Verkäufer nicht für die Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten.
Abteilung III:	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Gemäß Kaufvertragsentwurf wird das Eigentum lastenfrei übertragen.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt wird und die behördlichen Auflagen erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

2 LAGE

2.1 Makrolage

2.1.1 Basisdaten von Ebelsbach

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Landkreis:	Haßberge
Höhe:	228 m ü NN
Fläche:	25,76 km ²
Einwohner:	3.759 (Stand: 31.12.2013)
Bevölkerungsdichte:	146 Einwohner je km ²
Gemeindegliederung:	7 Ortsteile

Das zu bewertende Grundstück liegt direkt an der Straße mit der Bezeichnung „Lagerweg“. Nördlich verläuft die Roseggerstraße. Westlich grenzt die Hauptschule Ebelsbach sowie die Grundschule Ebelsbach an die zu bewertende Teilfläche an. Die sonstige Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und weiteren Bedarfs sind im Umkreis von ca. 750 m vorhanden. Vom Bewertungsobjekt bis zum Stadtzentrum sind es ebenfalls ca. 750 m. Der Bahnhof von Ebelsbach (Ebelsbach-Eltmann) ist ca. 1,1 km vom Bewertungsobjekt entfernt.¹

¹ Alle Streckenangaben sind als Kfz-Fahrstrecken angegeben.

2.2 Bedarfsanalyse

2.2.1 Bedarf an Pflegeplätzen

Ausgehend von den statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung ergibt sich für Ebelsbach und die nähere Umgebung für 2015 folgender Bedarf an Pflegeplätzen:

Bedarfsermittlung 2015

Städte/Gemeinden	Einwohner	Entfernung	> 65 Jahre	PP benötigt	PP vorh.	PP Bedarf
Ebelsbach	3.759		18,9%	36	0	36
Eltmann	5.241	1,5 km	17,3%	45	64	-19
Breitbrunn	1.042	3,0 km	15,2%	8	0	8
Stettfeld	1.126	4,0 km	16,0%	9	0	9
Zeil	5.599	5,0 km	21,2%	59	100	-41
Sand	3.078	7,0 km	18,0%	28	0	28
Kirchlauter	1.347	8,0 km	18,9%	13	0	13
Knetzgau	6.414	9,5 km	16,5%	53	12	41
Lauter	1.139	11,0 km	16,0%	9	0	9
Oberaurach	4.029	12,0 km	17,2%	35	0	35
Priesendorf	1.470	12,0 km	15,0%	11	0	11
Viereth-Trunstat	3.562	12,5 km	15,0%	27	0	27
Summe				333	176	157

Legende

> 65 Jahr	Anteil der Einwohner, die das 65. Lebensjahr überschritten haben
PP benötigt	Pflegeplätze benötigt
PP vorh.	Pflegeplätze vorhanden
PP Bedarf	Bedarf an Pflegeplätzen

In Ebelsbach besteht ein Bedarf von 36 Pflegeplätzen. In der Region im Umkreis von ca. 12 km besteht ein Bedarf von insgesamt 156 Plätzen. Eine Überversorgung besteht in den Nachbarorten Eltmann mit 19 Plätzen und Zeil mit 41 Plätzen. In der Region im Umkreis von ca. 12 km gibt es lediglich einen ambulanten Pflegedienst. Pflegeschulen zur Gewinnung von Fachkräften in der Region sind vorhanden. Somit ist der Bedarf für das Wohn- und Pflegeangebot im Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag gegeben. Aufgrund der Prognosen des Statistischen Bundesamtes zur demographischen Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf auch in Zukunft weiter besteht.

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ergibt sich aus einer amtlich noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 6.000 m² des Flurstücks Nr. 299/46. Es wird mit einer Seniorenwohnanlage mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege bebaut. Der Grundstückszuschnitt ist im Wesentlichen rechteckig mit einer Erweiterung in Richtung Süden in der Form eines rechtwinkligen Dreieck. Die Grenzen verlaufen gerade. Das Grundstück liegt auf Höhe des Straßenniveaus und ist weitgehend eben. Die Grundstücksgröße ist dem Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013 entnommen. Das komplette Grundstück Flst. Nr. 299/46 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs mit einer Größe von 17.499 m² angegeben. Die zu bewertende, noch zu vermessende Teilfläche ist im Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013 mit einer Größe von ca. 6.000 m² angegeben.

3.2 Erschließung

Die Erschließung ist über entsprechende Regelungen im Kaufangebot vom 19.11.2014 gesichert.

3.3 Baurechtliche Situation

Zum Wertermittlungsstichtag besteht nur ein Bebauungsplanentwurf ohne Rechtskraft. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die geplanten baulichen Anlagen genehmigt werden.

3.4 Altlasten

Im Kaufvertragsentwurf ist vereinbart, dass das Altlastenrisiko weitgehend vom Verkäufer getragen wird, d.h. ggf. entstehende Mehrkosten aufgrund von Altlasten im Grund und Boden trägt der Verkäufer.

3.5 Denkmalschutz

Im Kaufvertragsentwurf ist vereinbart, dass der Verkäufer die Kosten für evtl. notwendige Sicherungsmaßnahmen für Bodendenkmäler trägt.

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Vorbemerkungen

Das zu bewertende Grundstück wird mit einer Seniorenwohnanlage mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege bebaut.

Die Seniorenwohnanlage wird nach dem Pflegekonzept „AltenPflege 5.0“ errichtet. Hier ist die Pflegebedürftige Person Mieter einer eigenen seniorengerechten Wohnung. Die Wohnungen sind Ein- und Zweizimmerwohnungen mit einer Größe zwischen rd. 26 m² und 58 m². Bei diesem Pflegekonzept befindet sich ein Pflegedienst im Haus, was eine „Rund-um-die-Uhr-Betreuung“ möglich macht. Der Pflegedienst kann jedoch auch frei gewählt werden. Die Tagespflege, die ebenfalls zu dem Pflegekonzept „AltenPflege 5.0“ gehört, befindet sich im Erdgeschoss der Seniorenwohnanlage. Sie ist an 365 Tagen im Jahr zwischen 08.00 Uhr und 19.00 Uhr geöffnet. Die Tagespflege bietet einen Aufenthaltsraum, einen Ruheraum, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer sowie Garten und Terrassenflächen.

Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass insgesamt 24 Wohneinheiten geplant sind. Im 1. und 2. Obergeschoss jeweils 12 Wohneinheiten. Von den insgesamt 24 Wohneinheiten sind 18 Einzimmerwohnungen und 6 Zweizimmerwohnungen geplant. Die Tagespflege ist mit 44 Pflegeplätzen geplant, sodass in der Tagespflege mehr Plätze als Betten vorhanden sind.

Bewertet wird der Zustand nach endgültiger Fertigstellung aller geplanten baulichen Anlagen.

4.2 Energetische Eigenschaften

Das Gebäude wird nach dem KfW-70-Standard erstellt.

4.3 Instandhaltung/Modernisierung

Die geplanten baulichen Anlagen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht errichtet. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sich die baulichen Anlagen nach endgültiger Fertigstellung in einem zeitgemäßen und mängelfreien Zustand befinden.

4.4 Flächen und Stellplätze

4.4.1 Basis der Flächen- und Stellplatzangaben

Die noch genau zu vermessende Grundstücksgröße entspricht den Angaben im Kaufvertragsentwurf vom 23.04.2013. Da die Grundstücksgröße noch nicht amtlich vermessen ist, handelt es sich bei dieser Angabe um ein circa Angabe.

Die Flächenangaben zu den baulichen Anlagen und zu den Kfz-Stellplätzen wurden den von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen entnommen und anhand der Planzeichnungen auf Plausibilität geprüft.

Die Flächen- und Stellplatzangaben sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau. Sie werden vom Sachverständigen nach endgültiger Fertigstellung aller geplanten baulichen Anlagen auf der Basis von Stichproben am fertigen Bauwerk überprüft.

4.4.2 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße gemäß Kaufvertrag	Flst. Nr.	Fläche m ²
Teilfläche Lagerweg 6, Gebäude- und Freifläche	299/46	6.000,00
Gesamtfläche des Grundstücks		6.000,00

4.4.3 Bruttorauminhalt

Bruttorauminhalt (BRI) Senioren Wohn- und Pflegeheim	BRI m ³
Bruttorauminhalt Senioren Wohn- und Pflegeheim insgesamt rd.	8.538,00

4.4.4 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche (BGF)	Fläche m ²
Bruttogrundfläche insgesamt rd.	2.361,00

4.4.5 Überbaute Grundfläche

Überbaute Grundfläche (ÜGF)	Fläche m ²
Überbaute Grundfläche insgesamt rd.	1.476,00

4.4.6 Geschossfläche

Geschossfläche (GF) Bewertungsobjekt	Fläche m ²
Geschossfläche insgesamt rd.	2.326,00

4.4.7 Miet-/Nutzfläche

4.4.7.1 Nutzfläche

Nutzfläche Senioren Wohn- und Pflegeheim	Lage	Fläche m ²
Nutzfläche Senioren Wohn- und Pflegeheim insgesamt		713,69

4.4.7.2 Verkehrsfläche

Verkehrsfläche Senioren Wohn- und Pflegeheim	Lage	Fläche m ²
Verkehrsflächen Senioren Wohn- und Pflegeheim insgesamt		395,20

4.4.7.3 Wohnfläche

Wohnfläche Senioren Wohn- und Pflegeheim	Lage	Fläche m ²
Wohnfläche Senioren Wohn- und Pflegeheim insgesamt		841,68

4.4.8 Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze	Anzahl
Geplante Stellplätze	18
KFZ-Stellplätze insgesamt	18

5 Wertermittlung

5.1 Wertermittlung von Seniorenimmobilien

Der Begriff „Seniorenimmobilien“ definiert Immobilienangebote, die für die speziellen Bedürfnisse von Senioren konzipiert sind. Der Markt von Seniorenimmobilien ist durch eine Vielzahl von Angebotsformen geprägt. Daher ist es hinsichtlich der Wertermittlung erforderlich, zwischen den unterschiedlichen Angebotsformen zu differenzieren. Die Bandbreite erstreckt sich über das „Betreute Wohnen“, verbunden mit einem hohen Maß an Privatsphäre und Selbstbestimmung bis hin zur vollstationären Pflege in einer klassischen Altenpflegeeinrichtung (Altenpflegeheim), verbunden mit Einschränkungen in Bezug auf die Privatsphäre und weitgehenden Einschränkungen in Bezug auf die Selbstbestimmung. Da die Senioren ein Höchstmaß an Privatsphäre und Selbstbestimmung bevorzugen, werden langfristig vor allem Einrichtungen nachgefragt, die zusätzlich zum Betreuten Wohnen umfassende und integrierte Pflegeleistungen anbieten.

In der geplanten und in diesem Gutachten zu bewertenden Seniorenimmobilie wird ein Pflegekonzept (Altenpflege 5.0) umgesetzt, welches die Anforderungen des Marktes in Bezug auf den Wunsch nach ausgeprägter Privatsphäre und Selbstbestimmung im Zusammenhang mit integrierten und wählbaren Pflegeleistungen erfüllt. Das Konzept „Altenpflege 5.0“ wurde von der Auftraggeberin seit 2008 bereits in mehreren Einrichtungen in Bayern erfolgreich umgesetzt und seither weiterentwickelt.

Bei der Altenpflege 5.0 sind die Bewohner keine Heiminsassen, sondern Mieter einer Wohnung, mit Küchenzeile, eigenem Briefkasten und eigener Klingelanlage. Sowohl die Selbst-

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

versorgung als auch ein gemeinsames Wohnen als Ehepaar ist möglich. Bei Bedarf kann ein Pflegedienst frei gewählt oder die im Haus integrierte Tagespflege in Anspruch genommen werden. Hauswirtschaftliche Dienstleistungen können ebenfalls im benötigten Umfang in Anspruch genommen oder durch Familienmitglieder geleistet werden.

Die Wohnungen werden nach ihrer Fertigstellung an Investoren als Wohnungseigentum verkauft und vom Betreiber der Einrichtung als Generalmieter mit einer Mietgarantie angemietet. Der Betreiber der Einrichtung vermietet dann die Wohnungen an die Interessenten und bietet die zusätzlichen hauswirtschaftlichen und pflegerischen Leistungen an.

Zur Refinanzierung der Investitionskosten gibt es mehrere Möglichkeiten:

1. besteht die Möglichkeit das gesamte Objekt nach endgültiger Fertigstellung den Wohnbereich in Wohnungseigentum und den Pflegebereich in Teileigentum aufzuteilen und die jeweiligen Miteigentumsanteile an Investoren zu veräußern.
2. lassen sich die Wohnungen – nach endgültiger Fertigstellung – an die jeweiligen Interessenten vermieten und der Pflegebereich kann an einen Betreiber verpachtet werden.
3. die unter 1. und 2. aufgezeigten Refinanzierungsmöglichkeiten können auch kombiniert werden. So kann z.B. der wohnwirtschaftliche Bereich in Wohnungseigentum aufgeteilt und veräußert und der pflegerische Bereich an einen Betreiber verpachtet werden. Der umgekehrte Fall wäre ebenfalls möglich.

Im Rahmen der Wertermittlung werden zunächst der Bodenwert (Abschnitt 5.2) und der Sachwert (Abschnitt 5.3) ermittelt. Der Sachwert dient der Ermittlung der Investitionskosten. Er wird auf Basis der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) berechnet.

Daran anschließend wird der Vergleichswert (Abschnitt 5.4) auf Basis der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Vergleichswertrichtlinie vom 5. September 2012 in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Der Vergleichswert spiegelt die 1. Refinanzierungsmöglichkeit (Verkauf des Objekts in Form von Wohnungs- und Teileigentum) wider.

Zur bewertungstechnischen Überprüfung der 2. Refinanzierungsmöglichkeit und zur Plausibilisierung des Vergleichswerts wird danach der Ertragswert (Abschnitt 5.5) auf Basis der Wer-

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

ermittlungsrichtlinien (WertR 2006) in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Abschließend wird gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts abgeleitet.

5.2 Bodenwert

5.2.1 Geplante Bebauung

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist das zu bewertende Grundstück noch unbebaut. Der Bau eines Seniorenwohnheims mit Tagespflege ist geplant.

5.2.2 Maße der baulichen Nutzung

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	
Überbaute Grundfläche (ÜGF) in m ²	1.476,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	6.000,00
Grundflächenzahl (GRZ = ÜGF / GFG)	0,25

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche (GF) in m ²	2.326,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	6.000,00
Geschossflächenzahl (GFZ = GF / GFG)	0,39

Berechnung der Baumassenzahl (BMZ)	
Baumasse (BM) in m ³	8.538,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	6.000,00
Baumassenzahl (BMZ = BM ÷ GFG)	1,42

5.2.3 Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor.

5.2.4 Bodenrichtwert

Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss von Ebelsbach hat für die bewert-

tungsrelevante Richtwertzone einen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 31.12.2012 ermittelt in Höhe von

45,00 €/m².

Der Gutachterausschuss hat in Bezug auf den genannten Bodenrichtwert keine weiteren Angaben zum Richtwertgrundstück gemacht.

5.2.5 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Maße der baulichen Nutzung

Auf der zu bewertenden Teilfläche ist eine GFZ von 0,39 geplant. Der Gutachterausschuss hat für das Richtwertgrundstück keine GFZ angegeben. Die zu bewertende Teilfläche kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden. Im Bebauungsplanentwurf ist eine GFZ von 0,80 maximal möglich. Da die zu bewertende Teilfläche auch nach Fertigstellung der geplanten baulichen Anlagen noch bis zur maximal zulässigen GFZ erweitert werden kann, ist eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts nicht erforderlich.

Erschließung

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke. Im Kaufvertragsentwurf wird darauf hingewiesen, dass die zu bewertende Teilfläche bereits erschlossen ist. Es fallen lediglich noch Wasser- und Abwasserbeiträge an (vgl. Abschnitt 3.3). Ausgehend von durchschnittlichen Erschließungskosten vergleichbarer Grundstücke von rd. 15,00 €/m² und einem Wasser- und Abwasserbeitrag vergleichbarer Grundstücke von 6,00 €/m² ergibt sich der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert wie folgt:

Berechnung erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert	Abschlag	€/m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig		45,00
Zzgl. durchschnittliche Erschließungskosten		15,00
Zwischensumme		60,00
Abzgl. noch anfallende Wasser- und Abwassergebühren	10,00%	6,00
Erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert		54,00
Erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert gerundet		54,00

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 31.12.2012. Laut Auskunft des Gutachterausschusses haben sich im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag in Bezug auf Grundstücke mit vergleichbarer Nutzung keine signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus ergeben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwerts an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag.

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich seiner weiteren wertrelevanten Merkmale nicht von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks abweicht, ist unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten Anpassungen der marktkonforme Bodenwert aus dem angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit

54,00 €/m².

Der Bodenwert für die zu bewertende Teilfläche ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwertermittlung	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Teilfläche Lagerweg 6, Gebäude- und Freifläche	6.000,00	54,00	324.000,00
Marktkonformer Bodenwert			324.000,00
Marktkonformer Bodenwert gerundet			324.000,00

5.3 Vorläufiger Sachwert

5.3.1 Zeitwert Alten-/Pflegeheim

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2015
Geplante Fertigstellung	2015
Bewertungsrelevantes Baujahr	2015
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
Baualter (BA)	0 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	60 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	0,00 %
Bruttogrundfläche (BGF)	2.361,00 m ²
Baupreisindex: I. Quartal 2013 Basis (2010 = 100)	109,8
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,098

Kategorisierung nach NHK	
NHK Basisjahr	2010
Gebäudekategorie: Alten-/Pflegeheim	Gebäudetyp: 9.2
Ausstattungsstandardstufe	4
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 18% Baunebenkosten	1.435,00

Ermittlung Gebäudezeitwert		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ²		1.435,00
Baupreisindex	1,098	1.575,63
Indexierter Kostenkennwert		1.575,63
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	2.361,00 m ²	
Herstellungskosten (2.361,00 m ² x 1.575,63 €/m)		3.720.062,43
Zzgl. Außenanlagen (3.720.062,43 € x 5,00%)	5,00%	186.003,12
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		3.906.065,55
abzgl. Alterswertminderung (3.906.065,55 € x 0,00%)	0,00%	0,00
Zeitwert Alten-/Pflegeheim		3.906.065,55
Zeitwert Alten-/Pflegeheim rd.		3.906.000,00

5.3.2 Zeitwert weiterer baulicher Anlagen

Berechnung des Zeitwert weiterer baulicher Anlagen	Stellplätze	€/Stellpl.	Betrag €
Pkw-Stellplatzanlage (Außenstellplätze)	18	2.500,00	45.000,00
Zeitwert weiterer baulicher Anlagen			45.000,00
Zeitwert weiterer baulicher Anlagen rd.			45.000,00

5.3.3 Sachwertermittlung

Gemäß § 14 und § 21 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt durch einen Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) anzupassen.

Der Gutachterausschuss von Ebelsbach ermittelt keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Alten-/Pflegeheimgrundstücke. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen projektierten Neubau handelt wird der Sachwert im vorliegenden Bewertungsfall lediglich zur Plausibilisierung des Ertrags- und Vergleichswerts herangezogen. Um Verzerrungen bei der Plausibilisierung zu vermeiden, wird ein Sachwertfaktor von 1,00 angesetzt.

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	Sachwertfaktor	Betrag €
Zeitwert Alten-/Pflegeheim		3.906.000,00
Zzgl. Zeitwert weiterer baulicher Anlagen		45.000,00
Zeitwert aller baulichen Anlagen		3.951.000,00
Zzgl. Bodenwert		324.000,00
Vorläufiger Sachwert		4.275.000,00
Marktanpassungsfaktor (MAF)	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (4.275.000,00 € x 1,00)		4.275.000,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		4.275.000,00

5.4 Vorläufiger Vergleichswert

5.4.1 Angebotspreise in Print- und digitalen Medien

Der Sachverständige hat in Print- und digitalen Medien Angebotspreise für weitgehend vergleichbare Wohnungen in weitgehend vergleichbaren Einrichtungen recherchiert. Die nachfolgend recherchierten Angebotspreise erfüllen nicht die Anforderungen welche in der Vergleichswertrichtlinie an Vergleichspreise gestellt werden. Erfahrungsgemäß liegen die Angebotspreise im Mittel ca. 10,0 % über den in Kaufverträgen vereinbarten Vergleichspreisen. Da es vergleichsweise nur eine geringe Anzahl von Vergleichspreisen gibt, können die Angebotspreise zur Plausibilisierung der Vergleichspreise herangezogen werden.

Mittelwert:	2.765,20 €/m ²
Mittelwert rd.:	2.765,00 €/m²
Standardabw. in €:	91,12 €/m ²
Standardabw. in %:	3,3 %

Da die Angebotspreise sich auf Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnflächen beziehen, wurde vom Sachverständigen eine Regressionsanalyse durchgeführt. Die Analyse erbrachte folgende Ergebnisse:

Mittelwert	2.690,46 €/m ²
Mittelwert rd.:	2.690,00 €/m²
Standardabw. in €:	74,91 €/m ²
Standardabw. in %:	2,78 %

Zur Ableitung der Vergleichswerte auf Basis der Angebotswerte wurde der arithmetische Mittelwert und die Gesamtfläche herangezogen. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle als „Vergleichswert als Mittelwert“ ausgewiesen.

Des Weiteren wurde zur Ableitung der Vergleichswerte auf Basis der Angebotswerte eine Regressionsanalyse und die Gesamtfläche herangezogen. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle als „Vergleichswert als Regressionswert“ ausgewiesen.

Vergleichswert Wohnungen (Angebotspreise)	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Vergleichswert als Mittelwert	1.236,88	2.765,00	3.419.973,20
Vergleichswert als Regressionswert	1.236,88	2.690,00	3.327.207,20

Die Recherche nach Angebotspreisen für Tagespflegeeinrichtungen in Form von Teileigentumseinheiten erbrachte keine Ergebnisse.

5.4.2 Vorläufiger Vergleichswert

Der Sachverständige hat aufgrund seiner Tätigkeit für Kreditinstitute Vergleichspreise im Sinne des § 3 Vergleichswertrichtlinie aus abgeschlossenen Kaufverträgen in seiner Datenbank. Die Vergleichspreise stammen von 2 Einrichtungen, die im Jahr 2013 errichtet und verkauft wurden. Die Einrichtungen liegen innerhalb eines Umkreises von ca. 20 bis 40 km um Bamberg. Die Wohnungen wurden als Erstbezug verkauft. Die Auswertung der Vergleichspreise erbrachte folgende Ergebnisse:

Mittelwert	2.505,37 €/m ²
Mittelwert rd.:	2.505,00 €/m²
Standardabweichung in €:	17,13 €/m ²
Standardabweichung in %:	0,68 %

Die Vergleichswohnungen sind hinsichtlich ihrer Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit weitgehend vergleichbar. Daher ist die Standardabweichung vernachlässigbar gering. Die Vergleichswohnungen unterscheiden sich jedoch hinsichtlich ihrer Größe. Da der Wertebereich der Flächen der Vergleichswohnungen nicht mit dem Wertebereich der Flächen der zu bewertenden Wohnungen übereinstimmt wird u.a. auch aufgrund der geringen Standardabweichung auf eine Regressionsanalyse verzichtet.

Auf der Basis der recherchierten Vergleichskaufpreise ergibt sich für den Wohnbereich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichswert (Vergleichspreise)	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Vorläufiger Vergleichswert Eigentumswohnungen	1.236,88	2.505,00	3.098.384,40
Vorläufiger Vergleichswert Eigentumswohnungen insgesamt rd.			3.100.000,00

Dem Sachverständigen liegen keine Vergleichspreise im Sinne des § 3 der Vergleichswertrichtlinie aus dem Verkauf von Pflegebereichen als Teileigentum vor. Insofern kann für den Pflegebereich kein Vergleichswert abgeleitet werden.

5.5 Vorläufiger Ertragswert

5.5.1 Vertragliche Vereinbarungen

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine geplante Entwicklungsmaßnahme handelt, existieren noch keine unterzeichneten Miet- und Verwaltungsverträge. Die Verträge liegen jedoch als Musterverträge vor und wurden vom Sachverständigen mit Verträgen vergleichbarer Einrichtungen verglichen. Die Verträge beinhalten marktübliche Vereinbarungen.

5.5.2 Marktüblich erzielbarer Rohertrag/Pachtertrag

Gemäß § 17 Abs. 1 ImmoWertV sind der Ertragswertermittlung marktüblich erzielbare Erträge (Miet-/Pachterträge) zugrunde zu legen.

5.5.2.1 Marktüblich erzielbare Mieten für die Wohnungen

Der Sachverständige hat aufgrund seiner Tätigkeit für Kreditinstitute Vergleichsmieten aus abgeschlossenen Mietverträgen mit Mietern der jeweiligen Einrichtungen in seiner Datenbank. Die Vergleichsmieten stammen von 4 Einrichtungen, die in den Jahren 2012 und 2013 errichtet wurden. Die Einrichtungen liegen innerhalb eines Umkreises von 30 km bis 50 km um Bamberg. Die Mietverträge wurden zwischen dem jeweiligen Betreiber bzw. der jeweiligen Betreibergesellschaft und dem jeweiligen Mieter der Wohnung abgeschlossen. Die Vereinbarungen in den Mietverträgen sind weitgehend vergleichbar mit den Vereinbarungen in dem Muster-Mietvertrag in Anlage 6.1.3 im Anhang. Die Vergleichsmieten liegen in Abhängigkeit der Lage und der Wohnungsgröße innerhalb folgender Bandbreiten:

Vergleichsmieten	von €/m ²	bis €/m ²	Mittel €/m ²
Wohnungen in Wohn- u. Pflegeheimen	16,00	20,00	18,00

Für Pkw-Außenstellplätze konnten folgende Vergleichsmieten vom Sachverständigen recherchiert werden:

Vergleichsmieten	von €/m ²	bis €/m ²	Mittel €/m ²
Pkw-Außenstellplätze	10,00	20,00	15,00

Da die Vergleichsmieten aus den Jahren 2012 und 2013 stammen, setzt der Sachverständige für die Wohnungsmieten den mittleren Wert der Bandbreite der Vergleichsmieten an. Da die Pflegeversicherungen einen Kostenanteil für Unterkunft und Verpflegung an den jeweiligen Betreiber der Einrichtung bezahlen, setzt der Sachverständige eine marktübliche Miete für die Investoren von 16,00 €/m² und für die Betreiber(gesellschaft) einen Kostenanteil für Unterkunft in Höhe von 2,00 €/m² an. Aufgrund der als ländliche einzustufenden Lage des Bewertungsobjekts wird für die Pkw-Außenstellplätze keine Miete angesetzt.

Ausgehend von der marktüblich erzielbaren Vergleichsmieten und der Aufteilung der Wohnungsmiete in einen Investoren- und einen Betreiberanteil ergibt sich für die Investoren folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag:

Marktüblicher Rohertrag Investoren	Wfl. in m ²	€/m ²	Betrag €
24 Wohnungen	841,68	16,00	13.466,88
Kfz-Stellplätze	Anzahl SP	€/SP	
Geplante Stellplätze	18,00	0,00	0,00
Marktüblicher Rohertrag Investoren pro Monat			13.466,88
Marktüblicher Rohertrag Investoren pro Jahr (13.466,88 € x 12)			161.602,56

5.5.2.2 Marktüblich erzielbare Pacht für den Pflegebereich

Laut Auskunft der Auftraggeberin ist vorgesehen, den Pflegebereich des Objekts an eine Betreibergesellschaft zu verpachten. Der Pachtvertrag lag dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor. Dies stellt bewertungstechnisch kein Problem dar, da im Rahmen der Ertragswertermittlung ohnehin marktüblich erzielbare Pachterträge heranzuziehen sind. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass der Verpächter die Pacht an der marktüblich erzielbaren Pacht ausrichtet. Sollte dies nicht der Fall sein, weil eine von der marktüblichen Pacht abweichende vertraglich erzielbare Pacht vereinbart würde, dann würde dieser Umstand bei der nach endgültiger Fertigstellung durchzuführenden Überprüfung auffallen und die Bewertung würde entsprechend angepasst.

Alten- und Pflegeheime sind wie Hotel- und Gastronomieimmobilien nach dem Pachtwertverfahren zu bewerten. Da es sich bei dem zu bewertenden Pflegebereich um eine geplante Baumaßnahme handelt, lagen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine Informationen bezüglich der erzielten Umsätze der Betreiberin vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird auftragsgemäß auf die Daten der Pflegedatenbank Paula der BKK (nachfolgend kurz als Pflegedatenbank bezeichnet) zurückgegriffen. In der Pflegedatenbank sind für den Standort Ebelsbach keine Einrichtungen hinterlegt. Jedoch sind für den nahe gelegenen Standort Bamberg folgende Einrichtungen und Entgelte hinterlegt.

1.) AWO Tagespflege im Seniorenzentrum Gartenstadt

Hauptsmoorstr. 26

96052 Bamberg

Tagespflege – Allgemein (Gartenstadt) Alle Beträge in €	Pflegestufe I	Pflegestufe II	Pflegestufe III
Pflegesatz (täglich)	27,07	40,14	53,16
Unterkunft und Verpflegung (täglich)	10,46	10,46	10,46
- davon Unterkunft	3,93	3,93	3,93
- davon Verpflegung	6,53	6,53	6,53
Investitionskosten (täglich) ab	5,02	5,02	5,02
Gesamtheimentgelt (täglich, inkl. Investitionskosten) ab	42,55	55,62	68,64
Gesamtheimentgelt (inkl. Investitionskosten) ab	1.294,37	1.691,96	2.088,03

2.) Caritas-Seniorenzentrum St. Josef - Tagespflege

Andreas-Hofer-Str. 17a

96049 Bamberg

Tagespflege – Allgemein (St. Josef) Alle Beträge in €	Pflegestufe I	Pflegestufe II	Pflegestufe III
Pflegesatz (täglich)	29,74	44,05	58,31
Unterkunft und Verpflegung (täglich)	11,85	11,85	11,85
- davon Unterkunft	4,65	4,65	4,65
- davon Verpflegung	7,2	7,2	7,2
Investitionskosten (täglich) ab	6	6	6
Gesamtheimentgelt (täglich, inkl. Investitionskosten) ab	47,59	61,9	76,16
Gesamtheimentgelt (inkl. Investitionskosten) ab	1.447,69	1.883,00	2.316,79

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

Die Berechnungen der monatlichen Heimentgelte enthalten folgende Hinweise:

„Die Höhe der Investitionskosten wird in der Regel von den Pflegeeinrichtungen in Vereinbarung mit den zuständigen Landesbehörden bzw. den Sozialhilfeträgern festgelegt und den Pflegekassen nur auf freiwilliger Basis mitgeteilt. Die hier genannten Werte können daher unter Umständen von den aktuellen Kosten abweichen.

Bitte erfragen Sie die aktuellen Investitionskosten ggf. direkt bei der gewünschten Pflegeeinrichtung.

Aus den recherchierten Gesamtheimentgelten ergibt sich folgendes durchschnittliches Gesamtheimentgelt:

Durchschnittliches Heimentgelt	PS I	PS II	PS III
AWO Tagespflege im Seniorenzentrum Gartenstadt	1.294,37	1.691,96	2.088,03
Caritas Seniorenzentrum St. Josef - Tagespflege	1.447,69	1.883,00	2.316,79
Durchschnittliches Heimentgelt pro Monat	1.371,03	1.787,48	2.202,41
Durchschnittliches Heimentgelt pro Jahr	16.452,36	21.449,76	26.428,92

Ausgehend von einem durchschnittlichen Mix der Pflegestufen (PS I bis PS III) und einem Auslastungsgrad von 97 % ergibt sich folgender Jahresumsatz:

Pflegestufe	Pflege-Mix	Pflegeplätze	Auslastung	Heimentgelt €/Jahr	Jahresumsatz €
PS I	30%	44	97%	16.452,36	210.656,02
PS II	50%	44	97%	21.449,76	457.737,88
PS III	20%	44	97%	26.428,92	225.597,26
Jahresumsatz Pflegebereich					893.991,16
Jahresumsatz Pflegebereich rd.					894.000,00

In der Literatur werden durchschnittliche Umsatzpachtsätze innerhalb einer Bandbreite von 16 % bis 25 % angegeben.² Bei Bestandsheimen liegen die Umsatzpachtsätze innerhalb einer Bandbreite von 18 % bis 20 % und bei effizient geführten Neubauten bei 20 % bis 25 %.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Beschaffenheit, der Ausstattung und der Größe des geplanten Objekts mit insgesamt nur 44 Pflegeplätzen lässt sich die Einrichtung nicht so effizient betreiben wie größere Einrichtungen mit einer entsprechend höheren Anzahl von Pflege-

² Vgl. m.w.N. Yves, U.: Verkehrs- und Beleihungswertermittlung von Pflegeheimen, in: GuG, 2005, Heft 4, S. 210.

geplätzen. Da das bewertungsrelevante Grundstück noch eine Baulandreserve hat, ist vorgesehen zu einem späteren Zeitpunkt einen weiteren Bauabschnitt zu errichten, wodurch sich dann die Anzahl der Pflegeplätze und die Effizienz des Pflegebereichs entsprechend erhöht. Ausgehend von dem geplanten 1. Bauabschnitt mit insgesamt 44 Pflegeplätzen ist eine Umsatzpachtsatz von 18,0 % als marktkonform anzusetzen. Ausgehend vom vorstehend ermittelten Jahresumsatz im Pflegebereich und einem marktkonformen Umsatzpachtsatz von 18,0 % ergibt sich folgende Umsatzpacht:

Umsatzpacht	Umsatz €	Pachtsatz	Pacht €
Jahrespacht Pflegebereich	894.000	18,0%	160.920,00
Jahrespacht Pflegebereich rd.			161.000,00

Plausibilisierung der Jahrespacht über die Investitionskostenzulage

Die Umsatzpacht lässt sich auf Basis der Investitionskostenzulage plausibilisieren. Die Investitionskostenzulage pro Bewohner liegt wie vorstehend ermittelt bei 10,00 bis 12,00 €/Tag, ausgehend von einer 7-Tage-Woche. Bei 30 Bewohnern und einer Auslastungsquote von 97 % ergibt sich folgende Bandbreite für die Investitionskostenzulage, die als Pacht pro Jahr bezahlt werden könnte:

Tage/Jahr	€/Tag	Pflegeplätze	Auslastung	Investitionsko./Jahr	Jahrespacht €
365	10,00	44	97%	155.782,00	155.782,00
365	12,00	44	97%	186.938,40	186.938,40
Jahrespacht als Mittelwert (Plausibilisierung)					171.360,20
Jahrespacht als Mittelwert (Plausibilisierung) rd.					171.500,00

Die vorstehend über den durchschnittlichen Pflegesatz ermittelte Jahrespacht in Höhe von rd. 161.000,00 € liegt innerhalb der Bandbreite (155.782,00 € bis 186.938,40 €) der über die Investitionskostenzulage ermittelten Jahrespacht. Insofern ist die über den durchschnittlichen Pflegesatz ermittelte Jahrespacht plausibel und marktkonform.

Plausibilisierung der Jahrespacht über eine betriebswirtschaftliche Analyse

Die Plausibilisierung der Jahrespacht kann auch auf Basis einer betriebswirtschaftlichen Analyse erfolgen. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine geplante Entwicklungsmaßnahme handelt, gibt es noch keine Jahresabschlüsse der Betreibergesellschaft, daher ist eine Plausibilisierung auf Basis einer betriebswirtschaftlichen Analyse nicht möglich.

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

5.5.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten wurden auf der Basis von marktüblichen Ansätzen ermittelt. Die Ansätze sind durch statistische Auswertungen bestätigt. Die Ansätze liegen ebenso innerhalb der Bandbreiten, die in der Literatur und in den Wertermittlungsrichtlinien angegeben sind.

Bewirtschaftungskosten Wohnbereich

Verwaltungskosten	Einheiten	€/Einheit	Betrag €
Verwaltungskosten insgesamt	24	180,00	4.320,00

Instandhaltungskosten	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Wohn- und Verkehrsflächen	1.236,88	10,00	12.368,80
Kfz-Stellplätze	Anzahl SP	€/SP	
Pkw-Außenstellplätze	18,00	10,00	180,00
Instandhaltungskosten insgesamt			12.548,80

Mietausfallrisiko	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
Mietausfallrisiko insgesamt	161.602,56	2,00	3.232,05

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	161.602,56	2,67	4.320,00
Instandhaltungskosten	161.602,56	7,77	12.548,80
Mietausfallrisiko	161.602,56	2,00	3.232,05
Bewirtschaftungskosten Wohnbereich insgesamt	161.602,56	12,44	20.100,85

Bewirtschaftungskosten Pflegebereich

Verwaltungskosten	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten insgesamt	161.000	1,50	2.415,00

Instandhaltungskosten	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Nutzfläche	713,69	10,00	7.136,90
Instandhaltungskosten insgesamt			7.136,90

Mietausfallrisiko	Ro€ in €	% v. RoE	Betrag €
Mietausfallrisiko insgesamt	161.000,00	4,00	6.440,00

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	161.000,00	1,50	2.415,00
Instandhaltungskosten	161.000,00	4,43	7.136,90
Mietausfallrisiko	161.000,00	4,00	6.440,00
Bewirtschaftungskosten Pflegebereich insgesamt	161.000,00	9,93	15.991,90

Bewirtschaftungskosten insgesamt	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	322.602,56	2,09	6.735,00
Instandhaltungskosten	322.602,56	6,10	19.685,70
Mietausfallrisiko	322.602,56	3,00	9.672,05
Bewirtschaftungskosten insgesamt	322.602,56	11,19	36.092,75

5.5.4 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV entspricht der Liegenschaftszins dem Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst. Demnach sind u. a. die lokalen Marktgegebenheiten bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbar genutzte Grundstücke.

Der IVD veröffentlicht weder für Hotel und Gastronomie noch für Alten- und Pflegeheime marktübliche Liegenschaftszinssätze. Für Eigentumswohnungen gibt der IVD Liegenschaftszinssätze innerhalb einer Spanne von 2,0 % bis 4,5 % an.

In der führenden Bewertungsliteratur werden für Alten- und Pflegeheime Liegenschaftszinssätze innerhalb einer Bandbreite von 6,5 % bis 8,5 % angegeben.

Für den vorliegenden Bewertungsfall ist unter Berücksichtigung

- der als ländlich zu klassifizierenden Lage,
- des nach endgültiger Fertigstellung realisierten Neubaustandard des Objektes,
- der von den Statistischen Ämtern prognostizierten und derzeit auch beobachtbaren demographischen Entwicklung, verbunden mit einer hohen Nachfrage nach Seniorenimmobilien,
- der Größe und den Risiken des Objekts,

ein Liegenschaftszinssatz für den wohnwirtschaftlichen Bereich von 4,50 % und für den Pflegebereich von 7,00 % für das Bewertungsobjekt marktkonform und angemessen.

5.5.5 Berechnung vorläufiger Ertragswert

5.5.5.1 Berechnung des anteiligen Bodenwerts für den Wohn- und Pflegebereich

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und Risiken wird nachfolgende der Ertragswert für den Wohnbereich und daran anschließend der Ertragswert für den Pflegebereich ermittelt. Hierzu ist es erforderlich den Bereichen einen Bodenwertanteil beizulegen. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein Renditeobjekt handelt, bei dem das Investoreninteresse auf den erzielbaren Rohertrag fokussiert ist, wird der Bodenwert anteilig nach dem jeweiligen Rohertragsanteil zugeordnet. Ausgehend von den im Abschnitt 5.5.2 ermittelten marktüblichen Roherträgen ergeben sich folgende Rohertragsanteile:

Berechnung der Rohertragsanteile	RoE Anteil	Betrag €
Marktüblicher Jahresrohertrag Investoren	50,09%	161.602,56
Jahrespacht Pflegebereich	49,91%	161.000,00
Marktüblicher Jahresrohertrag insgesamt	100,00%	322.602,56

Unter Berücksichtigung der vorstehend ermittelten Rohertragsanteile ergeben sich folgende Bodenwertanteile:

Berechnung Bodenwertanteil	BW in €	Anteil RoE	BW-Anteil €
Wohnbereich	324.000,00	50,09%	162.292,00
Pflegebereich	324.000,00	49,91%	161.708,00
Kontrollsummen		100,00%	324.000,00

5.5.5.2 Vorläufiger Ertragswert Wohnbereich

Basisdaten zur Ertragswertberechnung Wohnbereich

Jahr der Bewertung	2015
Restnutzungsdauer (RND)	60,00 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	4,50 %
Rentenbarwertfaktor	20,6380 RBF
Bodenwertanteil	162.292 €

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts			Betrag €
Jahresrohertrag			161.602,56
Abzgl. Bewirtschaftungskosten			20.100,85
Reinertrag (RE)			141.501,71
	Bodenwert €	LSZ in %	
Abzgl. Bodenwertverzinsung	162.292,00	4,50	7.303,14
Gebäudeertragsanteil (GEA)			134.198,57
Kapitalisierung des GEA	GEA €	RBF	
Gebäudeertragswert	134.198,57	20,6380	2.769.590,09
Zzgl. Bodenwert			162.292,00
Vorläufiger Ertragswert Wohnbereich			2.931.882,09
Vorläufiger Ertragswert Wohnbereich rd.			2.930.000,00

5.5.5.3 Vorläufiger Ertragswert Pflegebereich

Basisdaten zur Ertragswertberechnung Pflegebereich

Jahr der Bewertung	2015
Restnutzungsdauer (RND)	60 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	7,00 %
Rentenbarwertfaktor	14,0392 RBF
Bodenwertanteil	161.708 €

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts			Betrag €
Jahresrohertrag			161.000,00
Abzgl. Bewirtschaftungskosten			15.991,90
Reinertrag (RE)			145.008,10
	Bodenwert €	LSZ in %	
Abzgl. Bodenwertverzinsung	161.708,00	7,00	11.319,56
Gebäudeertragsanteil (GEA)			133.688,54
Kapitalisierung des GEA	GEA €	RBF	
Gebäudeertragswert	133.688,54	14,0392	1.876.880,15
Zzgl. Bodenwert			161.708,00
Vorläufiger Ertragswert Pflegebereich			2.038.588,15
Vorläufiger Ertragswert Pflegebereich rd.			2.040.000,00

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

5.5.5.4 Vorläufiger Ertragswert insgesamt

Vorläufiger Ertragswert insgesamt	Betrag €
Vorläufiger Ertragswert Wohnbereich	2.930.000,00
Vorläufiger Ertragswert Pflegebereich	2.040.000,00
Vorläufiger Ertragswert insgesamt	4.970.000,00

5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.6.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Im Kaufvertragsentwurf ist eine Dienstbarkeit zur dauerhaften Nutzung der Seniorenwohnanlage vereinbart. Da im Rahmen der Wertermittlung die Bebauung der zu bewertenden Teilfläche mit einem Wohn- und Pflegeheim vorausgesetzt wurde, ist die einzutragende Dienstbarkeit bereits implizit in der Wertermittlung berücksichtigt.

Des Weiteren sind im Grundbuch in Abt. II Kabel- und Leitungsrechte eingetragen. Die Dienstbarkeiten haben weder einen Einfluss auf die geplante Bebauung noch auf die Ertragskraft der zu bewertenden Teilfläche und somit auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

5.6.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Außer den im vorstehenden Abschnitt dargestellten Lasten und Beschränkungen, die bereits im Rahmen der Wertermittlung implizit berücksichtigt sind und deshalb nicht zusätzlich als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal anzusetzen sind, gibt es keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen wären.

5.7 Sachwert

Da im vorliegenden Bewertungsfall alle zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Wertermittlung erfasst wurden, entspricht der in Abschnitt 5.3 ermittelte vorläufige Sachwert dem (endgültigen) Sachwert.

Ermittlung des Sachwerts	Betrag €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	4.275.000,00
Abzügl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Sachwert des Bewertungsobjekts	4.275.000,00

5.8 Vergleichswert

Da im vorliegenden Bewertungsfall alle zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Wertermittlung erfasst wurden, entspricht der in Abschnitt 5.4. ermittelte vorläufige Vergleichswert der Eigentumswohnungen dem (endgültigen) Vergleichswert der Eigentumswohnungen.

Ermittlung des Vergleichswerts	Betrag €
Vorläufiger Vergleichswert der Eigentumswohnungen insgesamt	3.100.000,00
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Vergleichswert der Eigentumswohnungen insgesamt	3.100.000,00

5.9 Ertragswert

Da im vorliegenden Bewertungsfall alle zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Wertermittlung erfasst wurden, entspricht der in Abschnitt 5.5 ermittelte vorläufige Ertragswert dem (endgültigen) Ertragswert.

Ermittlung des Ertragswerts	Betrag €
Vorläufiger Ertragswert	4.970.000,00
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts	4.970.000,00

5.10 Verkehrswert (Marktwert)

Gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Da das Bewertungsobjekt einerseits als Wohnungs- und Teileigentum veräußert werden kann, ist der Verkehrswert vor diesem Hintergrund aus dem Vergleichswert abzuleiten. Andererseits lässt sich das Bewertungsobjekt auch vermieten bzw. verpachten und somit als Renditeobjekt vermarkten. Insofern ist der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten. Da auf dem Grundstücksmarkt beide Möglichkeiten (Veräußerung als Wohnungs- oder Teilei-

gentum oder Veräußerung als Renditeobjekt) bestehen könnte der Verkehrswert nachfolgend aus dem Mittelwert des Vergleichs- und Ertragswert abgeleitet werden. Da für den Pflegebereich als Teileigentumseinheit keine Kaufpreise für vergleichbare Einheiten zur Verfügung stehen, wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert wie folgt abgeleitet:

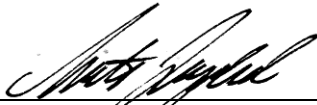
Ableitung des Verkehrswertes	Verkehrswert €
Ertragswert	4.970.000,00
Verkehrswert	4.970.000,00

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt im der Lagerweg 6 in 97500 Ebelsbach ein Marktwert begutachtet in Höhe von

4.970.000,00 €

(Viermillionenneunhundertsebzigttausend Euro)

Teningen, den 31. Januar 2015



Prof. Dr. Martin Ingold

Studienbereichsleiter Immobilienwirtschaft (IBA Freiburg)
 Dipl. Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg)
 Zertifizierter Sachverständiger (DIA an der Universität München)
 DIN EN ISO/IEC 17024



IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
 79331 Teningen
 www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
 Dipl. Sachverständiger (DIA)
 Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

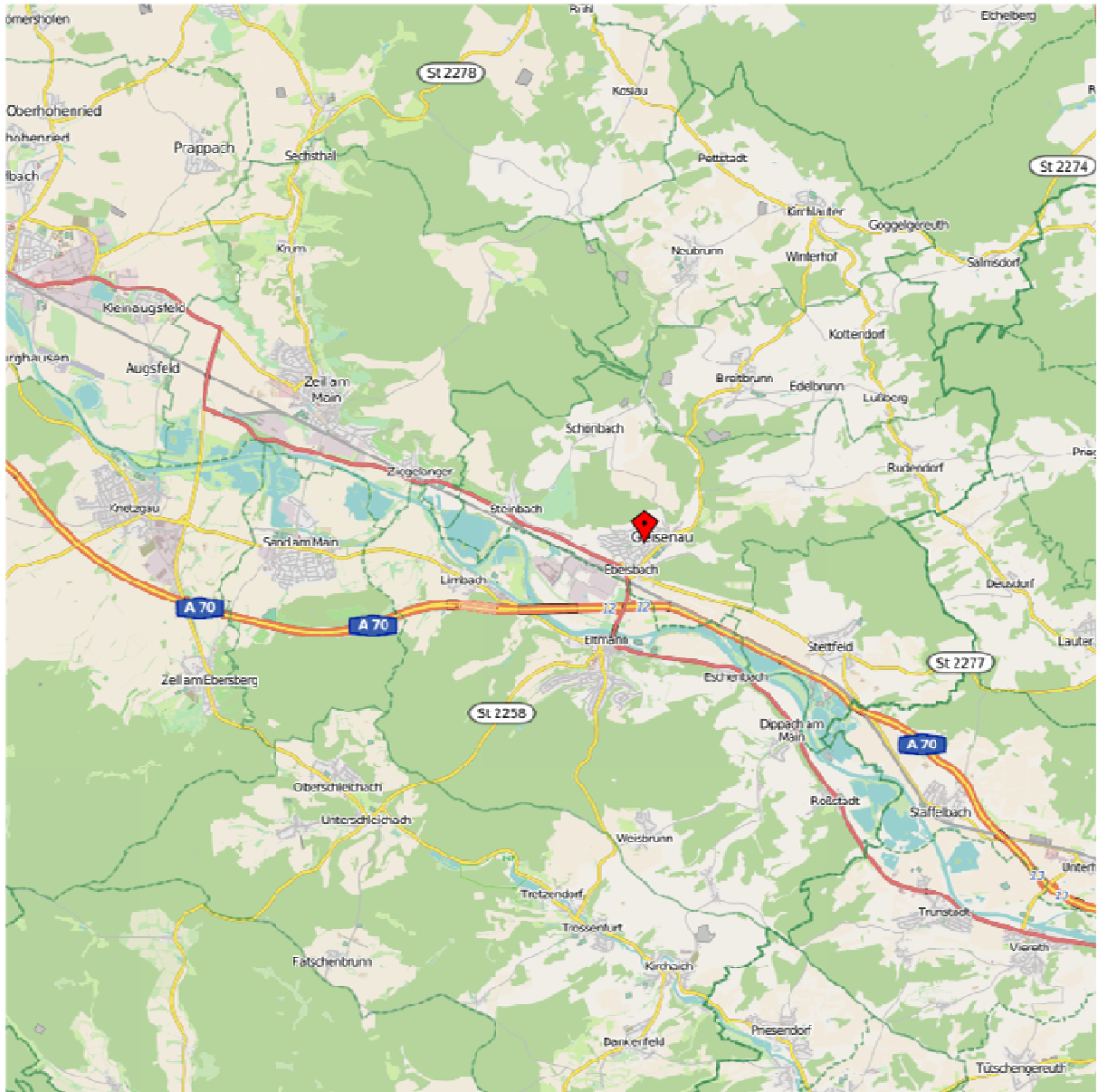
Telefon: 07641 9538051
 Telefax: 07641 932443
 martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
 Lagerweg 6
 97500 Ebelsbach

6 Anlagen

6.1 Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte



Quelle: OpenStreetMap

Aktualität: Januar 2015

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

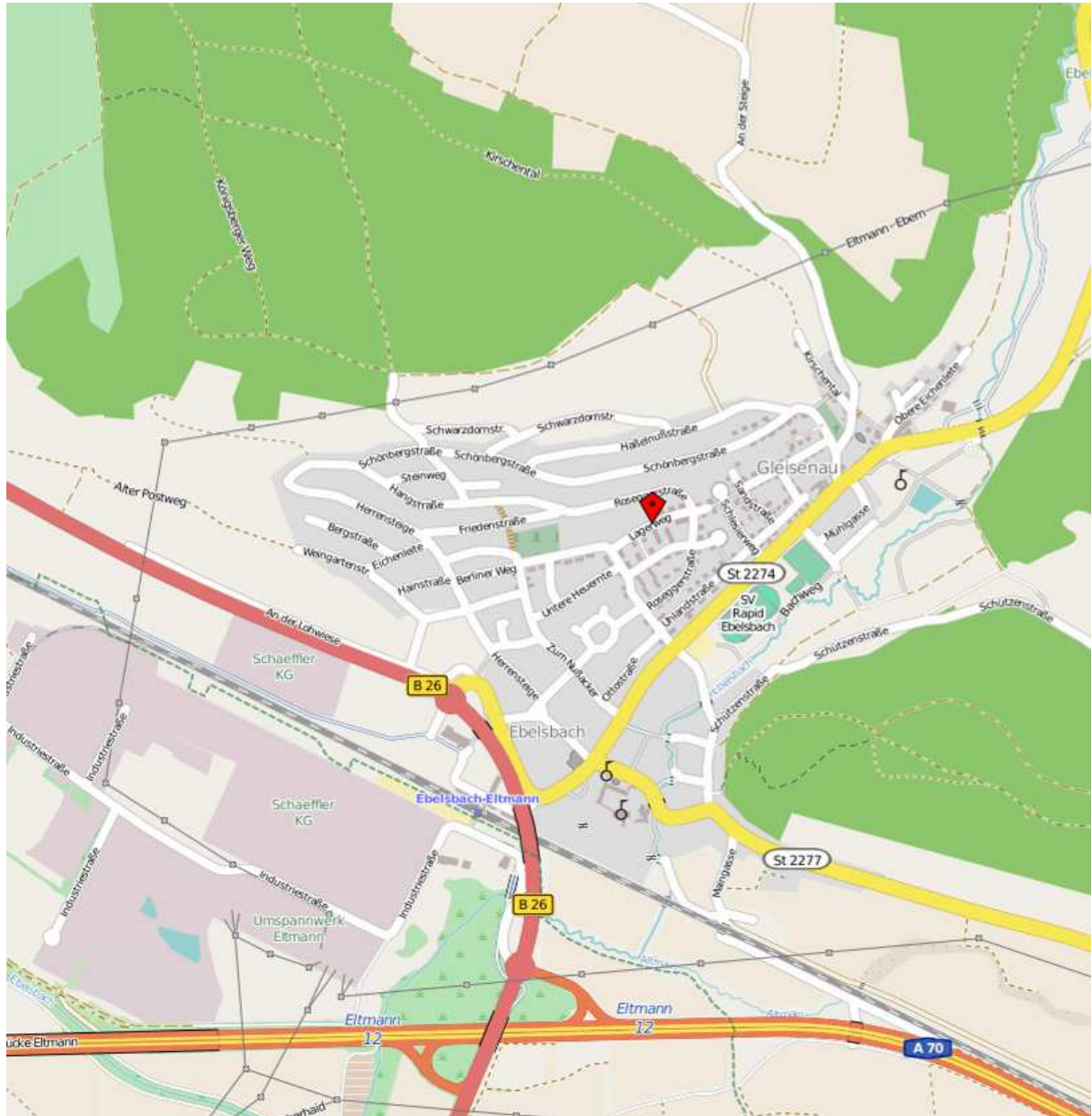
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebersbach

6.2 Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte



Quelle: OpenStreetMap

Aktualität: Januar 2015

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

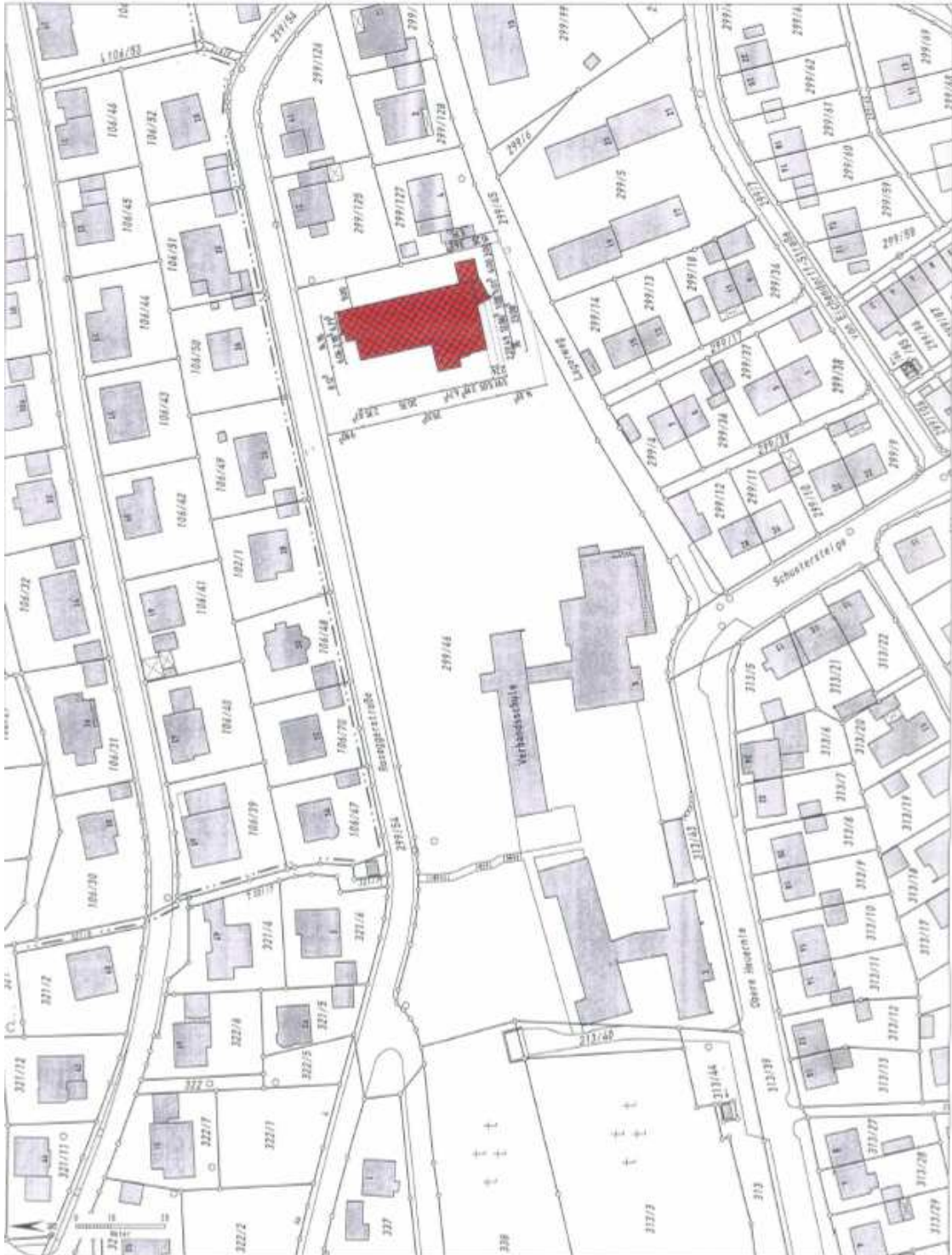
Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelbach

6.3 Anlage 3: Lageplan

mit Gebäude:


IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

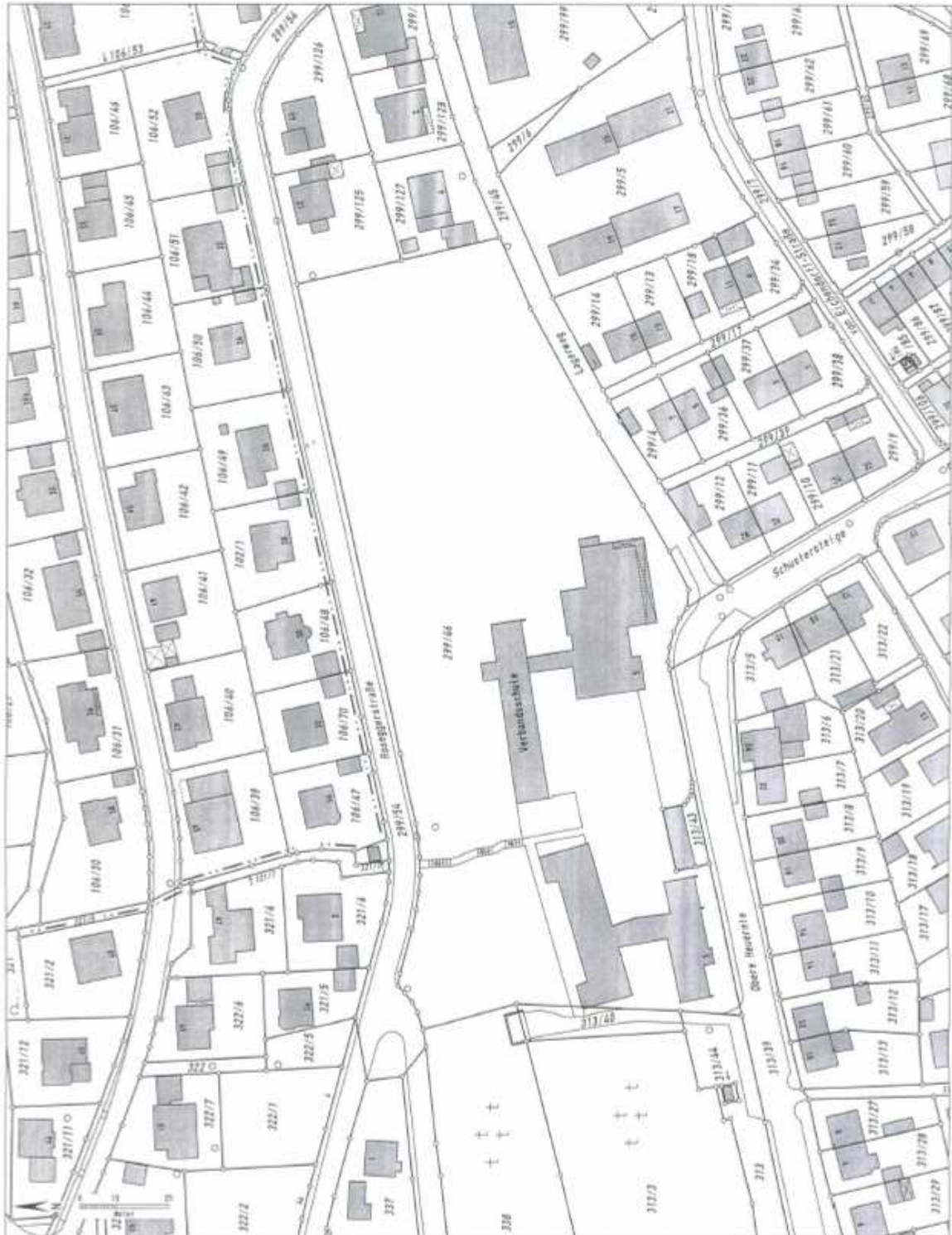
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

ohne Gebäude:

**IW Holding GmbH**

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

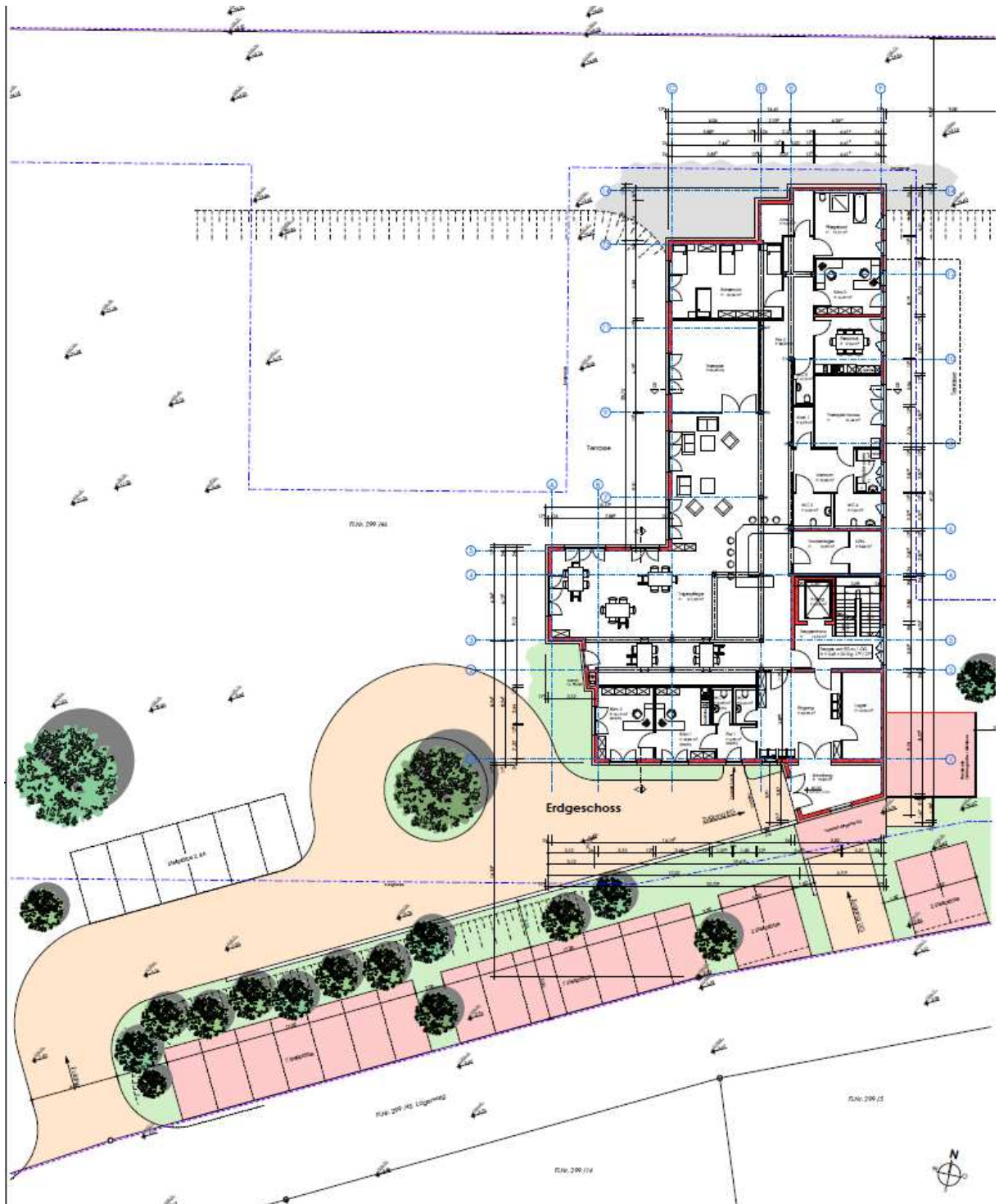
Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

6.4 Anlage 4: Grundrisspläne

Erdgeschoss:



IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

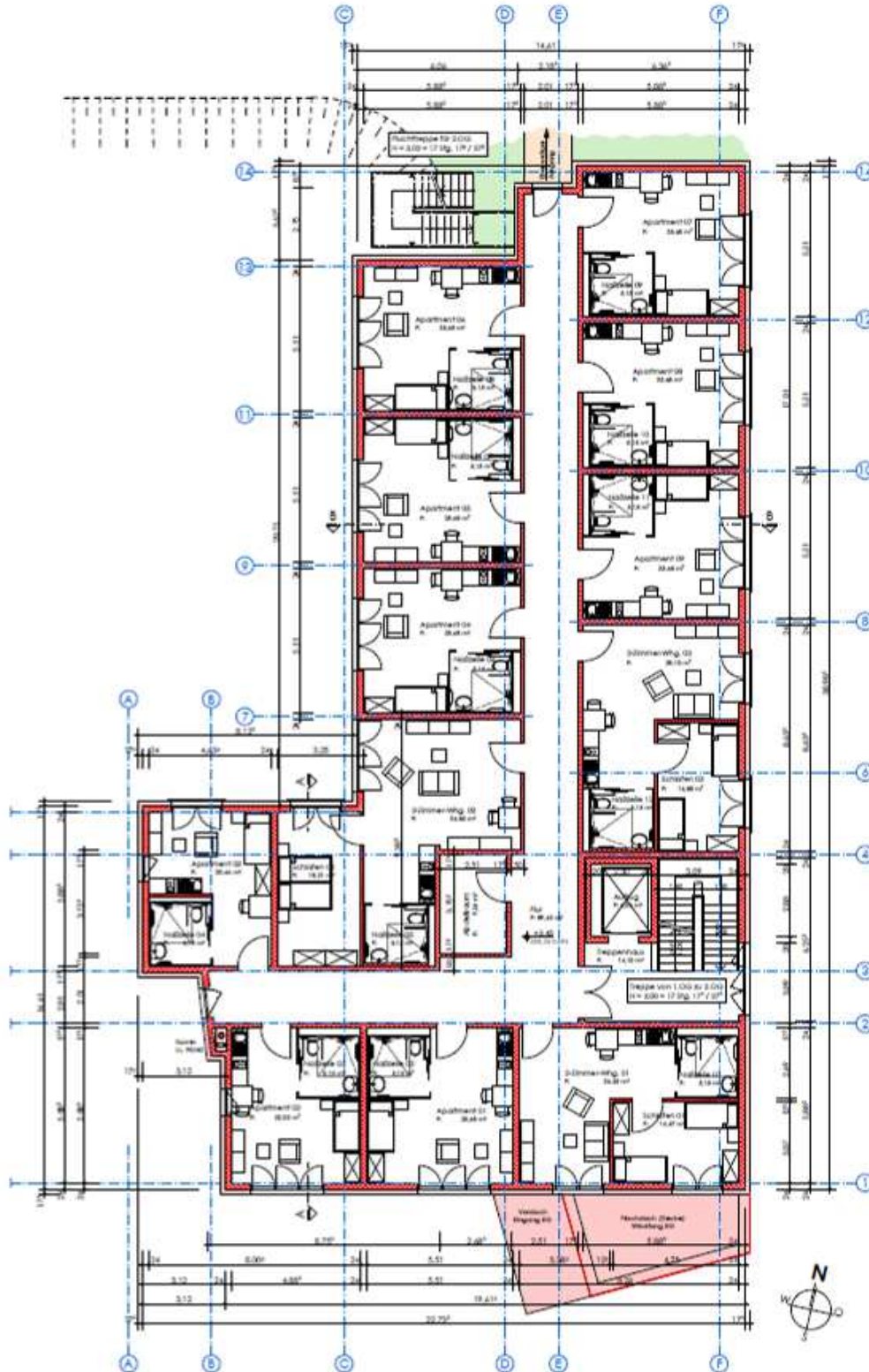
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

1. Obergeschoss:

**IW Holding GmbH**

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

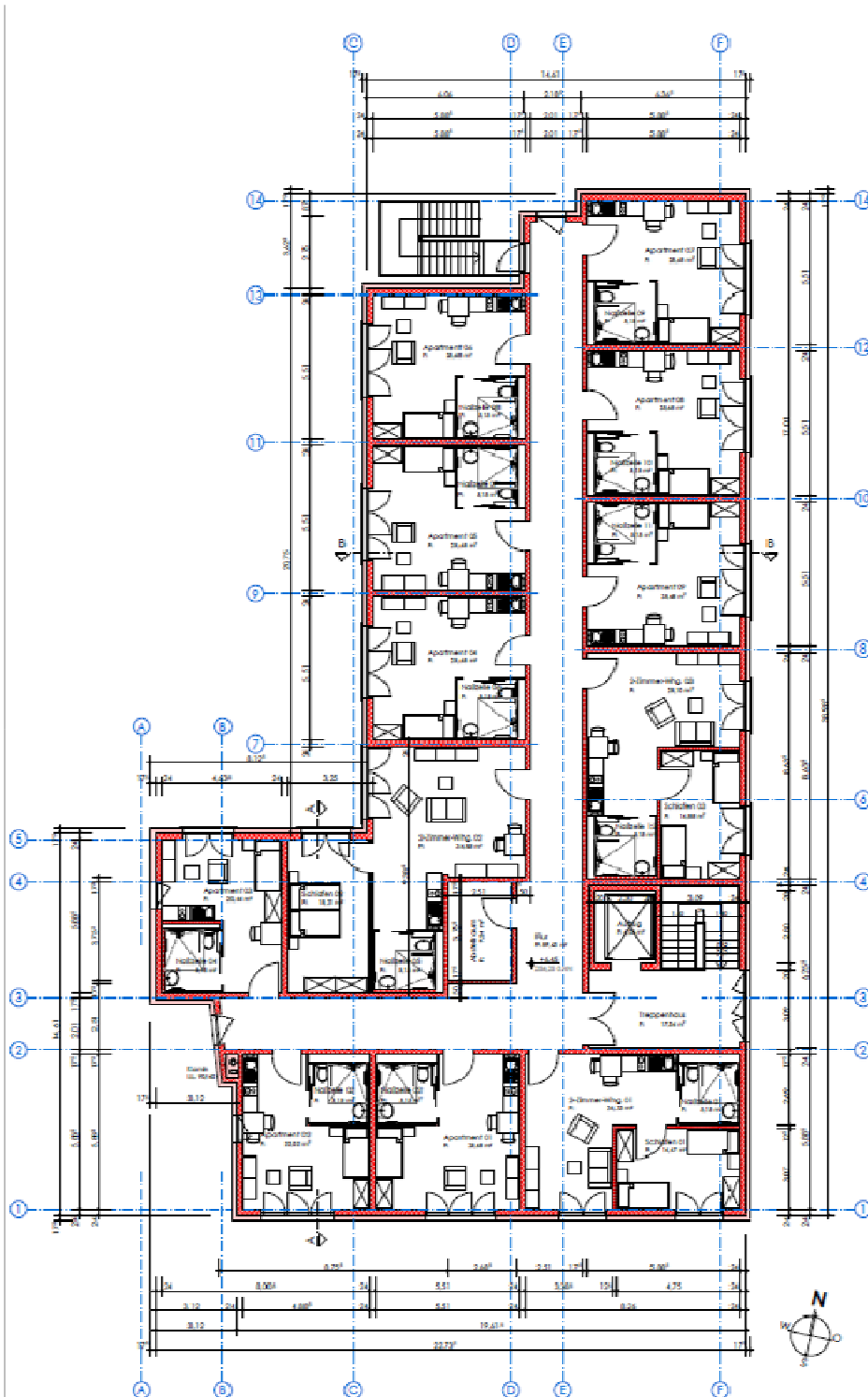
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

2. Obergeschoss:



2. Obergeschoss

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

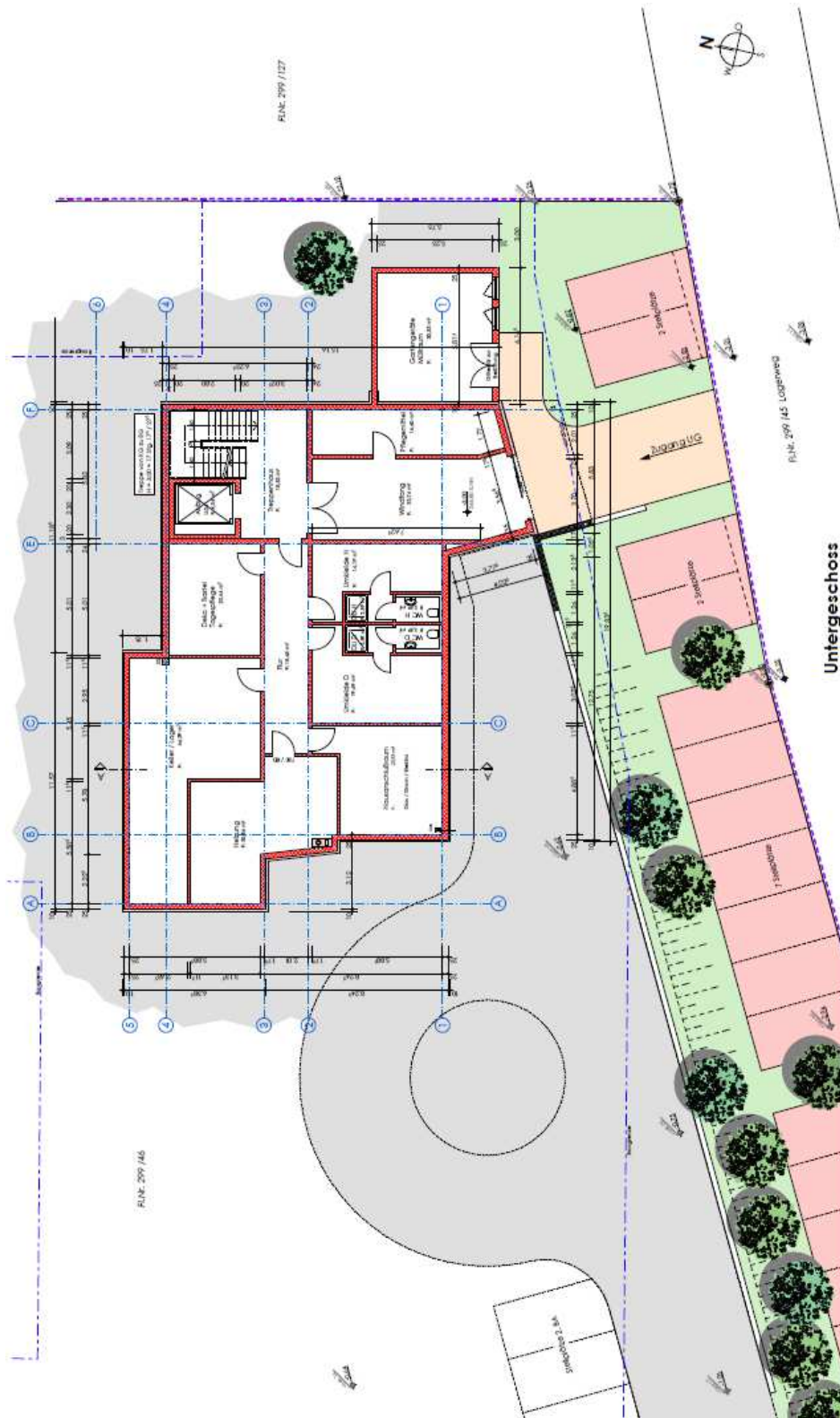
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

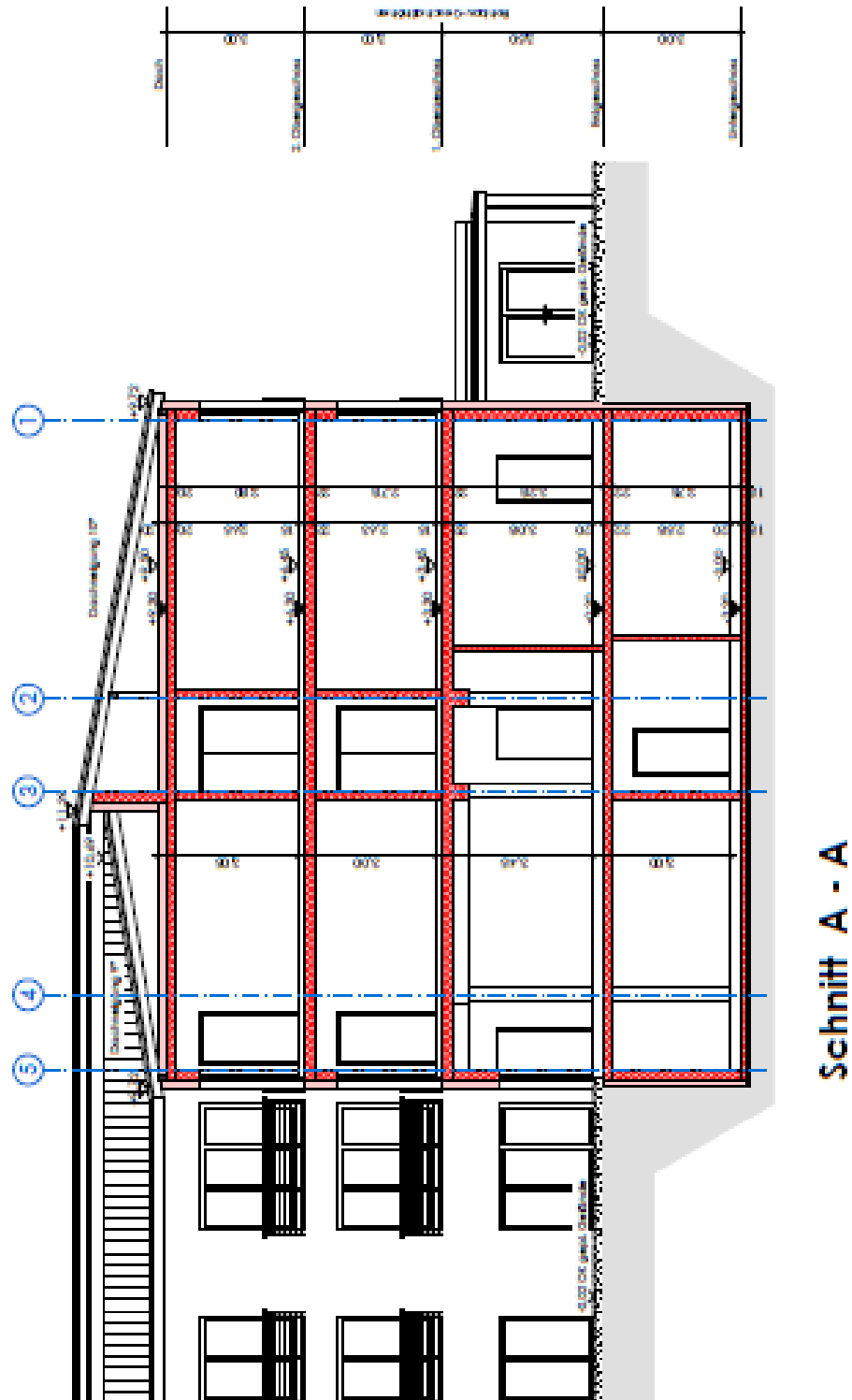
Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

Untergeschoss:



6.5 Anlage 5: Gebäudeschnitt


IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

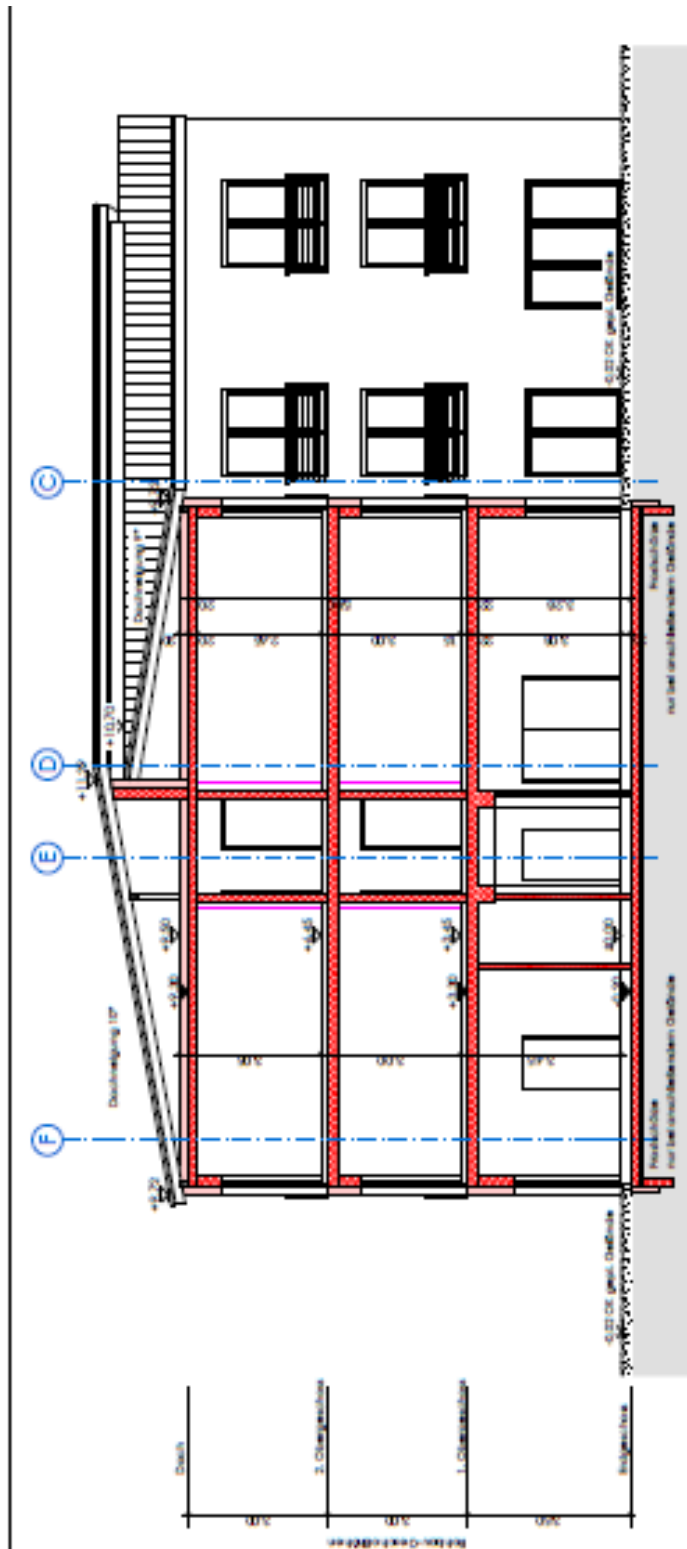
Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach


Schnitt B - B
IW Holding GmbH

 Bahlinger Straße 2
 79331 Teningen
 www.iw-holding.de

Sachverständiger

 Prof. Dr. Martin Ingold
 Dipl. Sachverständiger (DIA)
 Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

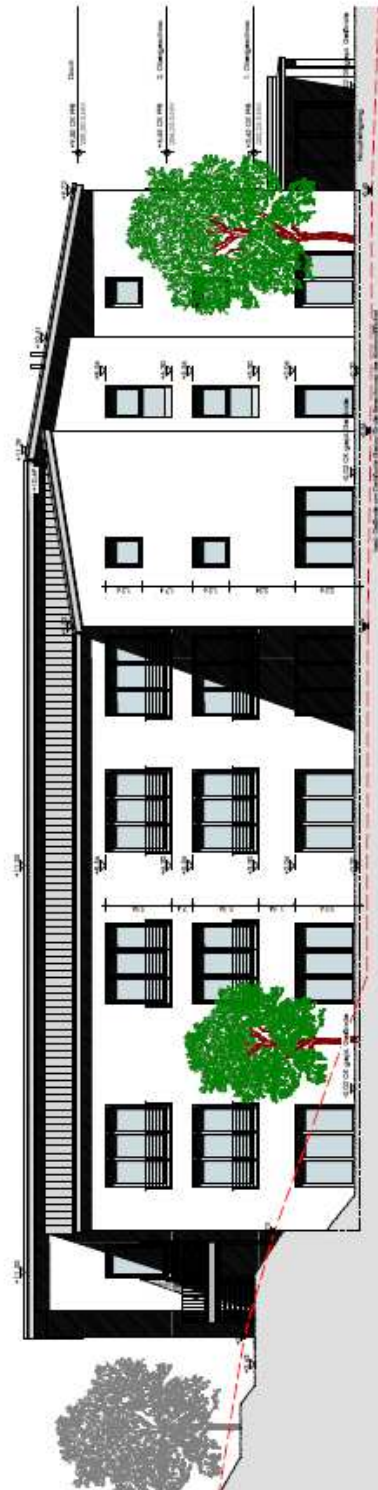
Kontaktdaten

 Telefon: 07641 9538051
 Telefax: 07641 932443
 martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

 Senioren Wohn- u. Pflegeheim
 Lagerweg 6
 97500 Ebelsbach

6.6 Anlage 6: Gebäudeansichten



Ansicht von Westen (von Verbandschule)

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

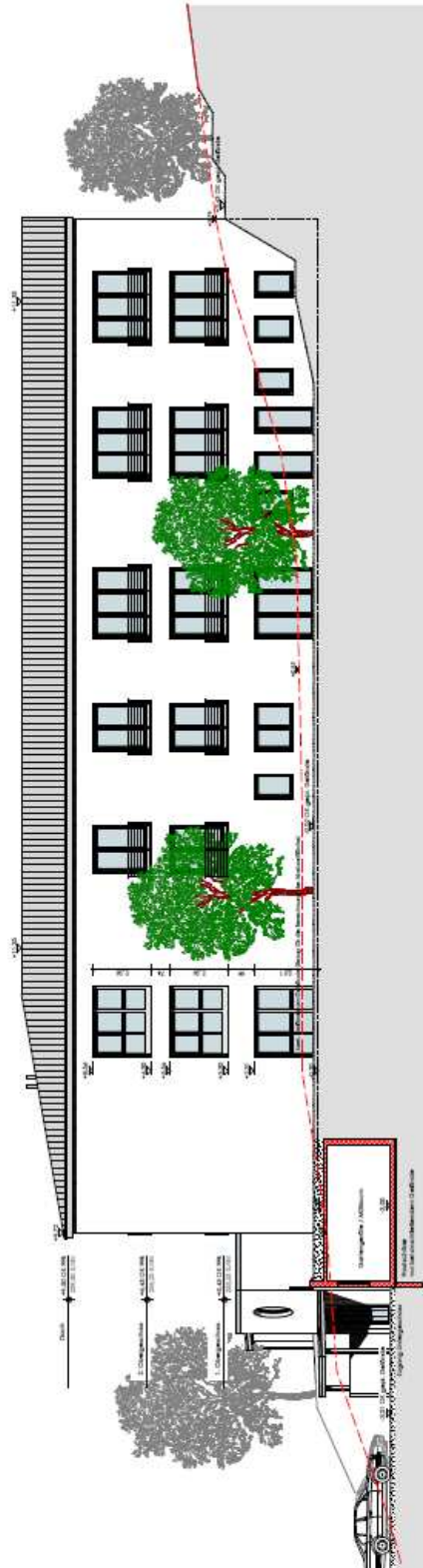
Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

**IW Holding GmbH**

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

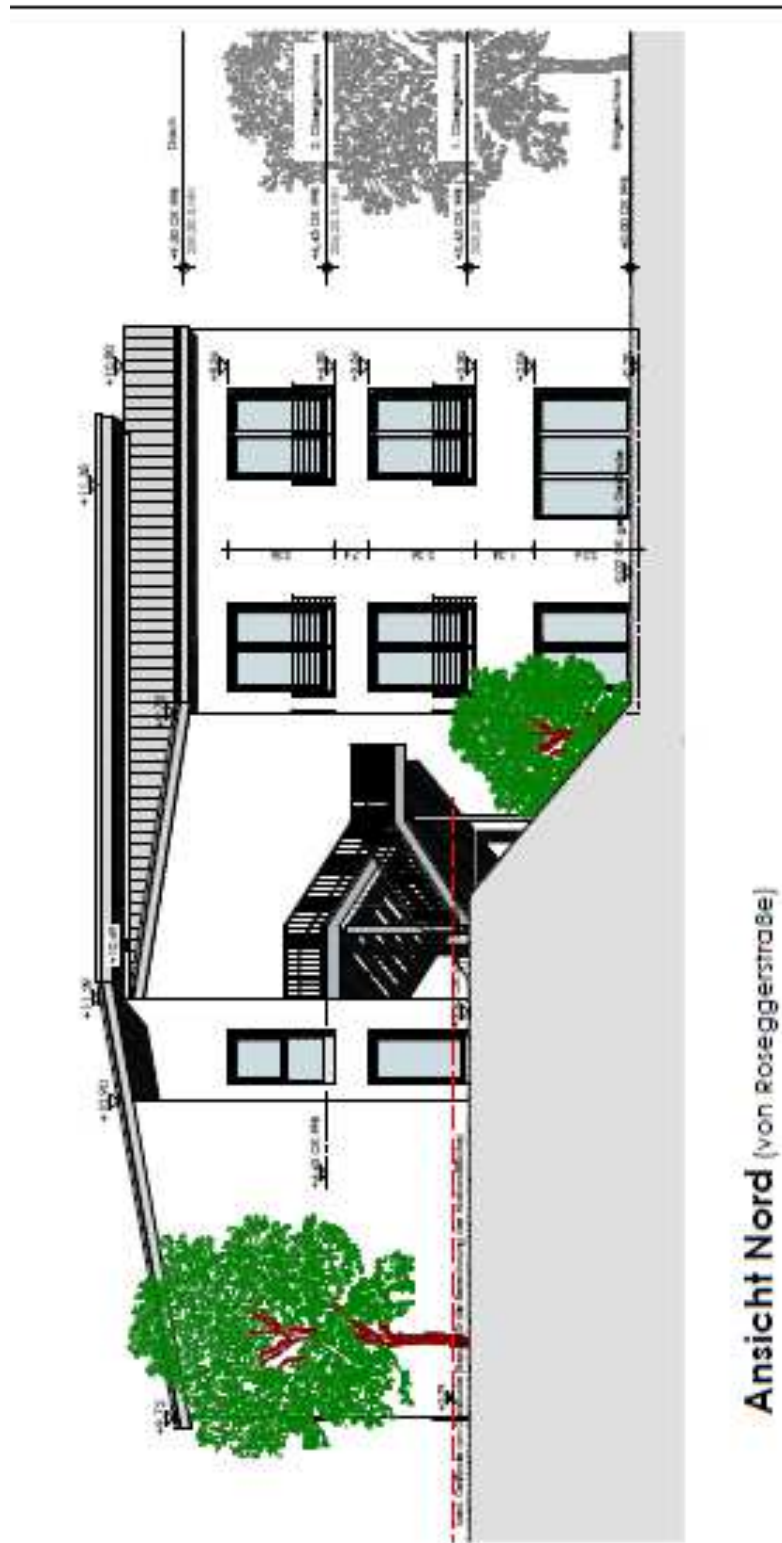
Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

**IW Holding GmbH**

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

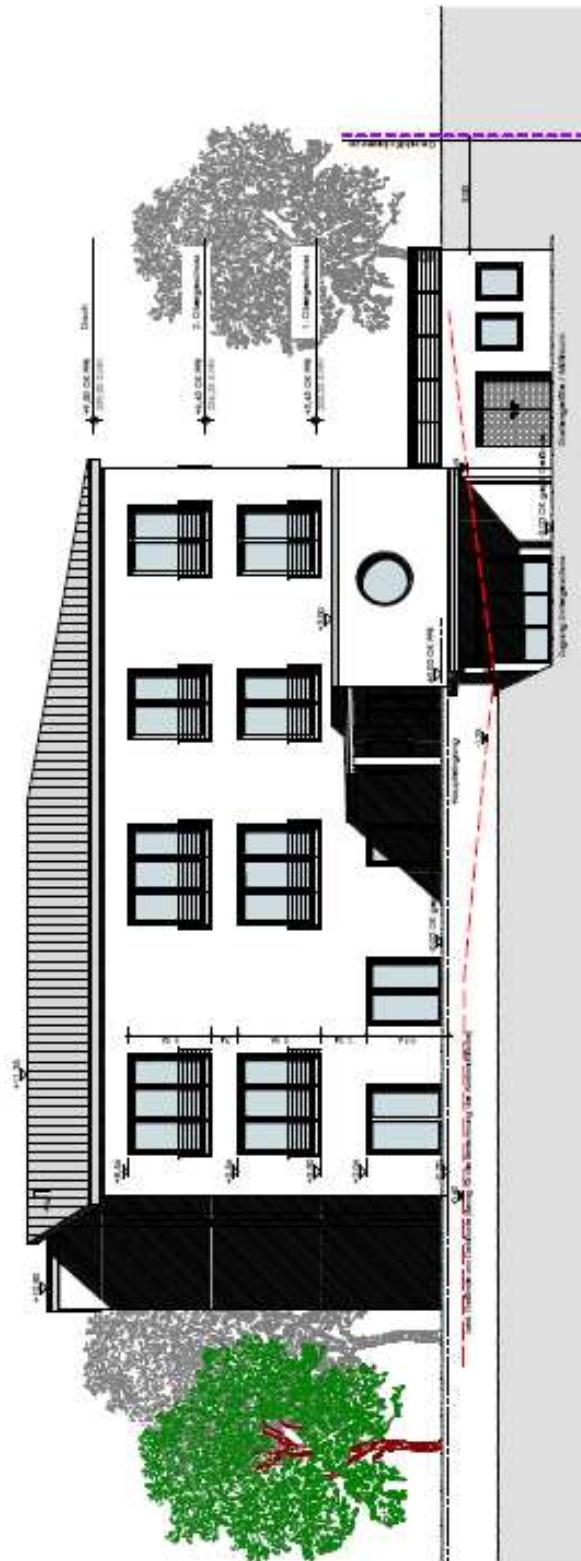
Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach



Ansicht von Süden (von Lagerweg)

IW Holding GmbH

 Bahlinger Straße 2
 79331 Teningen
 www.iw-holding.de

Sachverständiger

 Prof. Dr. Martin Ingold
 Dipl. Sachverständiger (DIA)
 Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

 Telefon: 07641 9538051
 Telefax: 07641 932443
 martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

 Senioren Wohn- u. Pflegeheim
 Lagerweg 6
 97500 Ebelsbach

6.7 Anlage 7: Fotos des Bewertungsobjekts

Südansicht (Lagerweg)



Nordansicht

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Senioren Wohn- u. Pflegeheim
Lagerweg 6
97500 Ebelsbach

Die IW Holding GmbH in 79331 Teningen, Bahlinger Straße 2, erstellt folgendes

**GUTACHTEN
über den Bodenwert**
des Flurstücks Nr. 227/2
Münchner Straße 21
83707 Bad Wiessee

unter Mitarbeit von

Prof. Dr. Martin Ingold
Studienbereichsleiter Immobilienwirtschaft (IBA Freiburg i. Br.)
Diplom Volkswirt (Universität Freiburg i. Br.)
Diplom Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg i. Br.) für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für
Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
DIN EN ISO/IEC 17024

Telefon: 07641 9538051

Mail: martin.ingold@iw-holding.de

Auftraggeberin:

**SeniVita
Bau GmbH**
Parsifalstraße 31
95445 Bayreuth

Wertermittlungstichtag: 25. Februar 2015

Qualitätsstichtag: 25. Februar 2015

Verkehrswert: **2.070.000,00 €**

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSBLATT	4
1 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert).....	5
1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer.....	5
1.4 Unterlagen	5
1.5 Grundbuchdaten	6
1.5.1 Vorbemerkungen	6
1.5.2 Grundbuch Blatt Nr. 3508	6
2 LAGE	7
2.1 Makrolage	7
2.1.1 Basisdaten von Bad Wiessee	7
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Bad Wiessee.....	8
2.1.3 Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten von Bad Wiessee	9
2.2 Mikrolage	9
2.2.1 Lagemerkmale	9
2.2.2 Entfernungen.....	9
2.2.3 Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur	10
3 GRUNDSTÜCK	10
3.1 Grundstücksbeschreibung	10
3.2 Bodenbeschaffenheit	10
3.3 Erschließung	11
3.4 Baurechtliche Situation	11
3.5 Altlasten	11
3.6 Denkmalschutz	12
4 Wertermittlung	13
4.1 Flächen und Stellplätze	13
4.1.1 Vorbemerkungen	13
4.1.2 Grundstücksgröße	13
4.2 Bodenwert	13
4.2.1 Vorhandene Bebauung.....	13
4.2.2 Vergleichswerte	13
4.2.3 Bodenrichtwert.....	14
4.2.4 Marktkonformer Bodenwert.....	14
4.3 Verkehrswert (Marktwert)	17
5 Anlagen	18
5.1 Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte	18

5.2	Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte	19
5.3	Anlage 3: Lageplan mit der geplanten Bebauung	20
5.4	Anlage 4: Fotos des Bewertungsobjekts	21

ÜBERSICHTSBLATT

Objektart:	Entwicklungsgrundstück	
Objektadresse:	Münchner Straße 21 83707 Bad Wiessee	
Grundstück:	Flurstücknummer:	227/2
Flächen u. Stellplätze:	Grundstücksgröße:	4.136,00 m ²
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag	
Bewertungsstichtag:	25. Februar 2015	
Qualitätsstichtag:	25. Februar 2015	
Gutachtenerstellung:	26. Februar 2015	
Bodenwert:	2.070.000,00 €	
Verkehrswert:	2.070.000,00 €	

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Ermittlung des Bodenwerts des Flst. Nr. 227/2 in der Münchner Straße 21 in 83707 Bad Wiessee zum Bewertungsstichtag 25. Februar 2015. Qualitätsstichtag ist der 25. Februar 2015.

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Objektbesichtigung hat am 25. Februar 2015 stattgefunden. Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Herr Andreas Weindl (Sachverständiger, IW Holding GmbH) und
- Herr Prof. Dr. Martin Ingold (Sachverständiger, IW Holding GmbH).

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden das Grundstück und die unmittelbare Umgebung besichtigt.

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt:

- Kaufvertrag, Urk. Rolle Nr. 730/2012 vom 03.04.2012, Notar Wilfried Schwarzer in Tegernsee,
- Lageplan vom Architektenbüro F.A. Mayer, Dr.-Scheid-Straße 2a in 83700 Rottach-Egern, im Maßstab 1:1000, vom 13.11.2009,
- Flächengestaltungsplan vom Architektenbüro F.A. Mayer, Dr.-Scheid-Straße 2a in 83700 Rottach-Egern, im Maßstab 1:200, vom 13.11.2009,
- Grundriss- und Ansichtspläne des Architektenbüros F.A. Mayer, Dr.-Scheid-Straße 2a in 83700 Rottach-Egern, vom 13.08.2012,

¹ § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert

- Präsentation der Unternehmensgruppe SeniVita und deren Pflegekonzept, ohne Datumsangabe.

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Gutachter beschafft:

- Auskunft zu Vergleichspreisen und zum Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses vom 25.02.2015,
- Recherchen zu Marktwerten, Kaufpreisen und zur aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in Bad Wiessee,
- Regio- und Stadtkarte,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung am 9. Dezember 2015 und
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

1.5 Grundbuchdaten

1.5.1 Vorbemerkungen

Dem Sachverständigen lag zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Gutachtens kein Grundbuchauszug vor. Die nachfolgenden Angaben zum Grundbuch sind dem vorliegenden Kaufvertrag, Urk. Rolle Nr. 730/2012 vom 03.04.2012, Notar Wilfried Schwarzer in Tegernsee, (nachfolgend kurz als Kaufvertrag vom 03.04.2012 bezeichnet) entnommen.

1.5.2 Grundbuch Blatt Nr. 3508

Grundbuch:	Amtsbezirk Miesbach Grundbuch von Bad Wiessee Blatt Nr. 3508
Bestandsverzeichnis:	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte Flurstück Nr. 227/2 Münchner Straße 21 Gebäude- und Freifläche Größe: 4.136m ²
Abteilung I:	Eigentümer: Herr Werner Seibold, geboren am 24.01.1948.
Abteilung II:	Lasten und Beschränkungen Auflassungsvormerkung für Burchard Führer, geb. am 28.12.1951, Maximilian Führer, geb. am 12.1.1984 und Konstanze Führer, geb. am 17.11.1985, als Gesellschafter des bürgerlichen Rechts mit der Bezeichnung Hannoverania Immobilien GbR.

IW Holding GmbH	Sachverständiger	Kontaktdaten	Bewertungsobjekt
Bahlinger Straße 2 79331 Teningen www.iw-holding.de	Prof. Dr. Martin Ingold Dipl. Sachverständiger (DIA) Zertifizierter Sachverständiger (DIA)	Telefon: 07641 9538051 Telefax: 07641 932443 martin.ingold@iw-holding.de	Flst. Nr. 227/2 Münchner Straße 21 83707 Bad Wiessee

Hinweis zu Abt. II: Im Kaufvertrag vom 03.04.2012 wird unter dem Abschnitt III. Kaufpreis in Unterabschnitt dd) darauf hingewiesen, dass die in Abt. II eingetragene Auflassungsvormerkung „Führer“ im Grundbuch gelöscht ist.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Gemäß den Vereinbarungen im Kaufvertrag vom 03.04.2012 wird das Objekt in Abt. III lastenfrei übertragen.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

2 LAGE

2.1 Makrolage

2.1.1 Basisdaten von Bad Wiessee

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Miesbach
Höhe:	740 m ü NN
Fläche:	32,79 km ²
Einwohner:	4.731 (Stand: 31.12.2013)
Bevölkerungsdichte:	144 Einwohner je km ²
Gemeindegliederung:	8 Ortsteile

Die Gemeinde Bad Wiessee liegt im oberbayrischen Landkreis Miesbach und ist seit 1922 ein anerkannter Kurort. Bad Wiessee ist am Westufer des Tegernsees und am Nordrand der Bayerischen Alpen gelegen. Die Städte Bad Tölz, Holzkirchen und Miesbach befinden sich etwa 15 bis 20 km und die Landeshauptstadt München befindet sich 50 km entfernt. Nachbargemeinden von Bad Wiessee sind Waakirchen, Gmund, Tegernsee, Rottach-Egern, Kreuth, Lenggries und Gaißbach. Des Weiteren besteht die Gemeinde Bad Wiessee aus den acht amtlich benannten Ortsteilen Abwinkl, Bad Wiessee, Bauer in der Au, Buch, Grundner, Holz, Rohbogen und Winner. Der Breitenbach, der Zeiselbach und der Söllbach, drei der sechs größeren Zuflüsse des Tegernsees, münden in Bad Wiessee. Es verläuft noch eine Vielzahl kleinerer Bäche, wie zum Beispiel der Weidenbach, durch das Gemeindegebiet.

Des Weiteren verdankt die Gemeinde sein Prädikat als Heilbad der Entdeckung der beiden Jod-Schwefel-Heilquellen im Jahr 1909. Im Ortsteil Winnen befindet sich die Spielbank Bad Wiessee der Spielbaken Bayern.

In der Gemeinde Bad Wiessee sind ein Kindergarten, eine Grund- und Hauptschule, eine Realschule, zwei Gymnasien, eine Wirtschaftsschule, eine staatliche Berufsschule, ein staatliches Bildungszentrum für Hauswirtschaft und Sozialwesen, eine Volkshochschule sowie eine Musikschule vorhanden.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Bad Wiessee

Die Einwohnerzahl von Bad Wiessee ist im Zeitlauf von 2003 bis 2013 angestiegen. Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt diese Entwicklung:

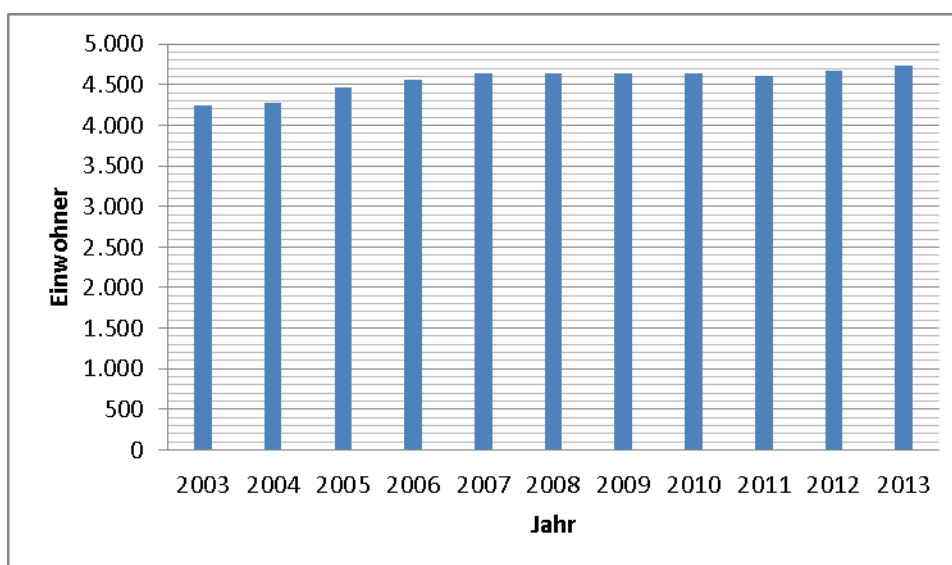


Abb. 1: Einwohnerentwicklung von Bad Wiessee im Zeitraum 2003 bis 2013
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Laut dem Demographie-Spiegel für Bayern wird die Bevölkerungszahl der Gemeinde Bad Wiessee bis 2021 voraussichtlich weiter zunehmen. Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt die prognostizierte Entwicklung von 2009 bis 2021.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Hauptvariante: Konstante Trends	Variante: erhöhter Zu- zug	Variante: verminderter Zuzug	Variante: natürliche Vorausberechnung
2009	4.644	4.644	4.644	4.644
2012	4.760	4.840	4.680	4.540
2015	4.870	5.030	4.720	4.440

2018	4.970	5.200	4.740	4.330
2021	5.050	5.340	4.750	4.210

Tabelle 1: Bevölkerungsvorausberechnung von Bad Wiessee im Zeitraum 2009 bis 2021
Quelle: Demographie-Spiegel Bayern, Gemeinde Bad Wiessee, Mai 2011

2.1.3 Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten von Bad Wiessee

Bad Wiessee lebt vom Tourismus und von Gesundheitsdienstleistungen. Industrie gibt es in Bad Wiessee nicht. Im Ortsteil Abwinkl befindet sich über mehrere Standorte die größte Klinik des Ortes (Medical Park). Weitere Kliniken liegen im gesamten Gemeindebereich.

Der Tourismus in Bad Wiessee wird maßgeblich von kleinen Hotels, Pensionen und Privatquartieren bestimmt. Große Hotels haben seit den 1990er Jahren geschlossen oder stehen zum Verkauf.

Im Landkreis Miesbach kommen landwirtschaftliche Idylle und Gewerbe zusammen. Internationale Unternehmen sind zum Beispiel die Hexal AG / Sandoz International GmbH als größter Arbeitgeber im Landkreis, die Europazentrale der japanischen Panasonic Electric Works Europe AG und der Frachtladensystemhersteller Telair International GmbH. So herrscht im Landkreis Miesbach ein gesunder Branchenmix aus produzierendem Gewerbe, Handwerk sowie Handel und unternehmensnahen Dienstleistungen.

Die Arbeitslosenquote des Kreises Miesbach liegt mit 2,9 % im Dezember 2014 unter dem Vorjahreswert von 3,1 %. Im Vergleich dazu lag die Arbeitslosenquote von Bayern im Dezember 2014 bei 3,7 % und ist gleich mit dem Vorjahreswert.

2.2 Mikrolage

2.2.1 Lagemerkmale

Das zu bewertende Grundstück liegt in erster Reihe zur Münchner Straße (B 318). Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Des Weiteren befinden sich in nächster Umgebung einige Hotels und Pensionen, wie zum Beispiel das Hotel Rex oder das Hotel Ritter am Tegernsee.

2.2.2 Entfernungen

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und weiteren Bedarfs sind im Umkreis von ca. 400 m vorhanden. Vom Bewertungsobjekt bis zum Zentrum von Bad Wiessee sind es eben-

falls ca. 400 m. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Gmund. Er ist ca. 4,8 km vom Bewertungsobjekt entfernt.¹

2.2.3 Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur

Das Bewertungsobjekt ist über die Münchner Straße (B 318) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Diese bietet ebenfalls Anschluss an die Bundesautobahn 8 (Anschlussstelle Holzkirchen/AS-Nr. 97), die sich ca. 21,7 km vom Bewertungsobjekt entfernt befindet. Des Weiteren ist die Münchner Straße (B 318) eine der Hauptverkehrsadern von Bad Wiessee und führt direkt durch das Ortszentrum. Über die RVO-Ringbuslinie besteht eine Verbindung zu den unmittelbaren Nachbargemeinden Gmund, Tegernsee und Rottach-Egern und es bestehen Anschlussmöglichkeiten nach Kreuth, Schliersee, Miesbach und Bad Tölz. Die Bayerische Seenschiffahrt verbindet zwei Anlegestellen in Bad Wiessee mit den anderen Seegemeinden. Der Bahnhof in Gmund liegt an der Bahnstrecke Schaflach – Tegernsee, welche von der Bayerischen Oberlandbahn (BOB) mit Verbindung über Holzkirchen (Oberbayern) nach München bedient wird.

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück besteht aus dem Flst. Nr. 227/2. Das Flurstück hat gemäß Bestandsverzeichnis eine Größe von 4.136 m². Es soll mit einer Seniorenwohnanlage mit ambulant betreuten Wohnungen und integrierter Tagespflege bebaut werden. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig und gleicht keiner geometrischen Standardform. Das Grundstück ist in Richtung Westen leicht ansteigend. Die Grundstücksgröße ist dem Kaufvertrag vom 03.04.2012 entnommen. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Kaufvertrag angegebene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster eingetragenen Grundstücksgröße übereinstimmt.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfes-

¹ Alle Streckenangaben sind als Kfz-Fahrstrecken angegeben.

ten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

3.3 Erschließung

Gemäß Kaufvertrag vom 03.04.2012 ist in Abschnitt V. (Mängelhaftung), Unterabschnitt 3 (Erschließungs- und Anliegerbeiträge) die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks wie folgt geregelt:

„Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und einmalige Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz, sowie Baukostenzuschüsse für den Anschluss an Kanal-, Wasser-, Strom- und Gasversorgung, für die ein Zahlungs- oder Vorauszahlungsbescheid ab heute zugestellt wird, bezahlt der Käufer. Ihm ist bekannt, dass derartige Bescheide auch für umlegungsfähigen Aufwand aus früherer Zeit ergehen können. Alle bisher zugestellten Bescheide hat der Verkäufer zu bezahlen. Er versichert dazu, dass ihm unbezahlte Bescheide nicht bekannt sind. Vorausleistungen des Verkäufers stehen im Verhältnis der Vertragsteile untereinander dem Käufer zu. Sie sind mit der endgültigen Beitragsschuld des Käufers zu verrechnen. Der Verkäufer tritt insoweit etwaige Rückzahlungsansprüche an den Käufer ab, der die Abtretung annimmt. „

3.4 Baurechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 (Betreutes Wohnen und Pflegeanlage Haus Edelweiss in Bad Wiessee). Der Bebauungsplan enthält folgende wesentliche Festsetzungen:

Art des Gebiets:	Sondergebiet Betreutes Wohnen und Pflege
GRZ:	0,50 (Grundflächenzahl versiegelte Fläche)
GRZ:	0,35 (Grundflächenzahl Gebäude)
Zahl der Vollgeschosse:	III (maximal)
GFZ:	1,05 (Geschossflächenzahl Gebäude)

3.5 Altlasten

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenver-

änderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Kaufvertrag vom 03.04.2012 ist im Abschnitt V. (Mängelhaftung), Unterabschnitt 2 (Beschaffenheit, Sachmängel) folgendes geregelt:

„Jede Gewährleistung wird ausgeschlossen, insbesondere für Sachmängel aller Art, bestimmte Wohn- und Nutzflächen, Ertragsfähigkeit oder eine besondere Verwendbarkeit für die Zwecke des Käufers. Der Verkäufer versichert, dass ihm verborgene wesentliche Mängel, insbesondere Altlasten und Gebäudekontaminationen, nicht bekannt sind.

Der vereinbarte Haftungsausschluss gilt jedoch nicht bei Vorsatz und Arglist des Verkäufers.

Der Verkäufer tritt hiermit alle ihm bezüglich des Vertragsobjekts etwa zustehenden Rechte, z. B. Mängel- und Schadensersatzansprüche sowie Versicherungsleistungen für Schäden, die nach Besitzübergang eingetreten sind, ab Besitzübergang an den Käufer ab, der die Abtretung annimmt.“

3.6 Denkmalschutz

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sich keine denkmalschutzrelevanten Sachverhalte im Grund und Boden befinden.

4 Wertermittlung

4.1 Flächen und Stellplätze

4.1.1 Vorbemerkungen

Die Grundstücksgröße wurde den Angaben im notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 03.04.2012 entnommen.

4.1.2 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße gemäß Kaufvertrag	Flst. Nr.	Fläche m ²
Münchner Straße 21, Gebäude- und Freifläche	227/2	4.136,00
Gesamtfläche des Grundstücks		4.136,00

4.2 Bodenwert

4.2.1 Vorhandene Bebauung

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist das zu bewertende Grundstück noch mit einem Altgebäudebestand (ehem. Hotel) bebaut. Der Gebäudebestand ist bewertungstechnisch in zwei Teilbereiche zu untergliedern. Der an die Straßenfront angrenzende Teilbereich des Gebäudebestands hat noch eine Substanz, die nach Sanierung und Modernisierung eine weitere Verwendung möglich macht. Der dahinter liegende Teilbereich ist auf Abbruch zu bewerten. Da der Substanzwert des noch verwendbaren Teilbereichs sich in etwa mit den Abbruchkosten des nicht mehr verwendbaren Teilbereichs deckt, ist der zum Wertermittlungsstichtag auf dem zu bewertenden Grundstück aufstehende Gebäudebestand bewertungstechnisch als neutral, d.h. mit einem Wert von Null anzusetzen.

4.2.2 Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor.

Der Sachverständige hat Angebotspreise von Grundstücken in Bad Wiessee recherchiert. Die Auswertung von 18 Kaufpreisangeboten mit Grundstücksgrößen von 949 m² bis 2.650 m² erbrachte bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.623 m² einen Mittelwert von

734,00 €/m².

4.2.3 Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss weist für die Richtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück liegt für erschlossene, baureife Grundstücke zum Erhebungsstichtag 31.12.2015 folgenden Bodenrichtwert aus:

350,00 €/m².

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Sonderzone (u.a. Münchner Straße 21) mit Immissionsbelastung an Bundesstraße 318.

4.2.4 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

(1) Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von insgesamt ca. 4.136,00 m². In die Bodenwertermittlung fließt die Grundstücksgröße regelmäßig nicht als absolute Größe, sondern als Verhältniskennzahl in Form der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl ein. Insofern wird die Grundstücksgröße bewertungstechnisch bei der ggf. notwendigen Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung implizit berücksichtigt.

(2) Maße der baulichen Nutzung:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist bauplanungsrechtlich eine maximale GFZ von 1,05 festgesetzt. Der Gutachterausschuss hat für das Richtwertgrundstück keine GFZ festgelegt und keine GFZ-Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die durchschnittliche GFZ der Wohnbebauung, für welche der Bodenrichtwert festgelegt wurde, liegt bei 0,50. Da der Gutachterausschuss keine GFZ-Umrechnungskoeffizienten ermittelt hat, greift der Sachverständige auf die in der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) angegebenen GFZ-Umrechnungskoeffizienten und die durchschnittliche GFZ zurück. Es ergibt sich somit folgende GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts:

GFZ-Anpassung	GFZ/URF	URK	€/m ²
Bodenrichtwert (BRW)			350,00
Realisierbare GFZ und URKre	1,05	1,02	
Richtwert-GFZ und URKRi	0,50	0,72	
Umrechnungsfaktor (URF = URKre / URKRi)	1,42		

GFZ-Anpassung des Bodenwertes	URF	BRW	
GFZ-angepasster Bodenwert (URF x BRW)	1,42	350,00	497,00
GFZ-angepasster Bodenwert gerundet			500,00

(3) Art des Gebiets:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohngebiete. Im Bebauungsplan ist das zu bewertende Grundstück als „Sondergebiet“ mit der Bezeichnung „Betreutes Wohnen und Pflege“ festgesetzt. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ schränkt die Nachfrage und die Zahlungsbereitschaft ein, da eine von einem Investor gewünschte Änderung des Bebauungsplans mit Risiken und Wartezeiten verbunden ist. Grundsätzlich schränkt die Festsetzung eines Sondergebiets die Nachfrage nach Grundstücken in diesen Gebieten ein, da hier nur eine bestimmte Nutzung umgesetzt werden kann, die üblicherweise nur von bestimmten Investoren nachgefragt wird. Da es sich bei der Gemeinde Bad Wiessee um einen seit 1922 anerkannten Kurort handelt, in welchem die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung von zahlreichen Investoren nachgefragt wird, ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

(4) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, der keiner geometrischen Standardform gleicht. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße lässt sich das Grundstück jedoch baulich effizient nutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

(5) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück steigt in Richtung Westen geringfügig an. Entlang der Münchner Straße liegt auf der Höhe des Straßenniveaus. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund nachteiliger topographischer Merkmale des Grundstücks ist daher nicht erforderlich.

(6) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks ist daher nicht vorzunehmen.

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Flst. Nr. 227/2
Münchner Straße 21
83707 Bad Wiessee

(7) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Erhebungsstichtag 31.12.2012. Die Auswertung der recherchierten Angebotspreise zeigt einen deutlichen Anstieg der Preisforderungen im Verhältnis zum Bodenrichtwert. Da Angebotspreise keine Verkaufspreise sind und aufgrund der Verhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer i.d.R. die Verkaufspreise unter den Angebotspreisen liegen, können die Angebotspreise lediglich als Indikator zur Ableitung eines Trends der Preisentwicklung herangezogen werden. Die recherchierten Grundstücke sind mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.623 m² auch deutlich kleiner als das zu bewertende Grundstück. Unter Berücksichtigung des Trends und der Grundstücksgröße ist der an die GFZ angepasste Bodenwert von rd. 500,00 €/m² als marktkonform einzustufen. Eine weitere Anpassung ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vorzunehmen.

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem angepassten Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit

500,00 €/m².

Der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwertermittlung	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Gebäude- und Freifläche Flurstück Nr. 227/2	4.136,00	500,00	2.068.000,00
Marktkonformer Bodenwert			2.068.000,00
Marktkonformer Bodenwert gerundet			2.070.000,00

4.3 Verkehrswert (Marktwert)

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.


Da der aufstehende Gebäudebestand bewertungstechnisch mit Null anzusetzen ist, wird der Marktwert unter Berücksichtigung der Marktgepflogenheiten aus dem Bodenwert abgeleitet:

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Bodenwert	Betrag €
Bodenwert	2.070.000,00
Verkehrswert	2.070.000,00

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt in der Münchner Straße 21 in 83707 Bad Wiessee ein Marktwert begutachtet in Höhe von

2.070.000,00 €
(Zweimillionensiebzigtausend Euro)

Teningen, den 26.02.2015



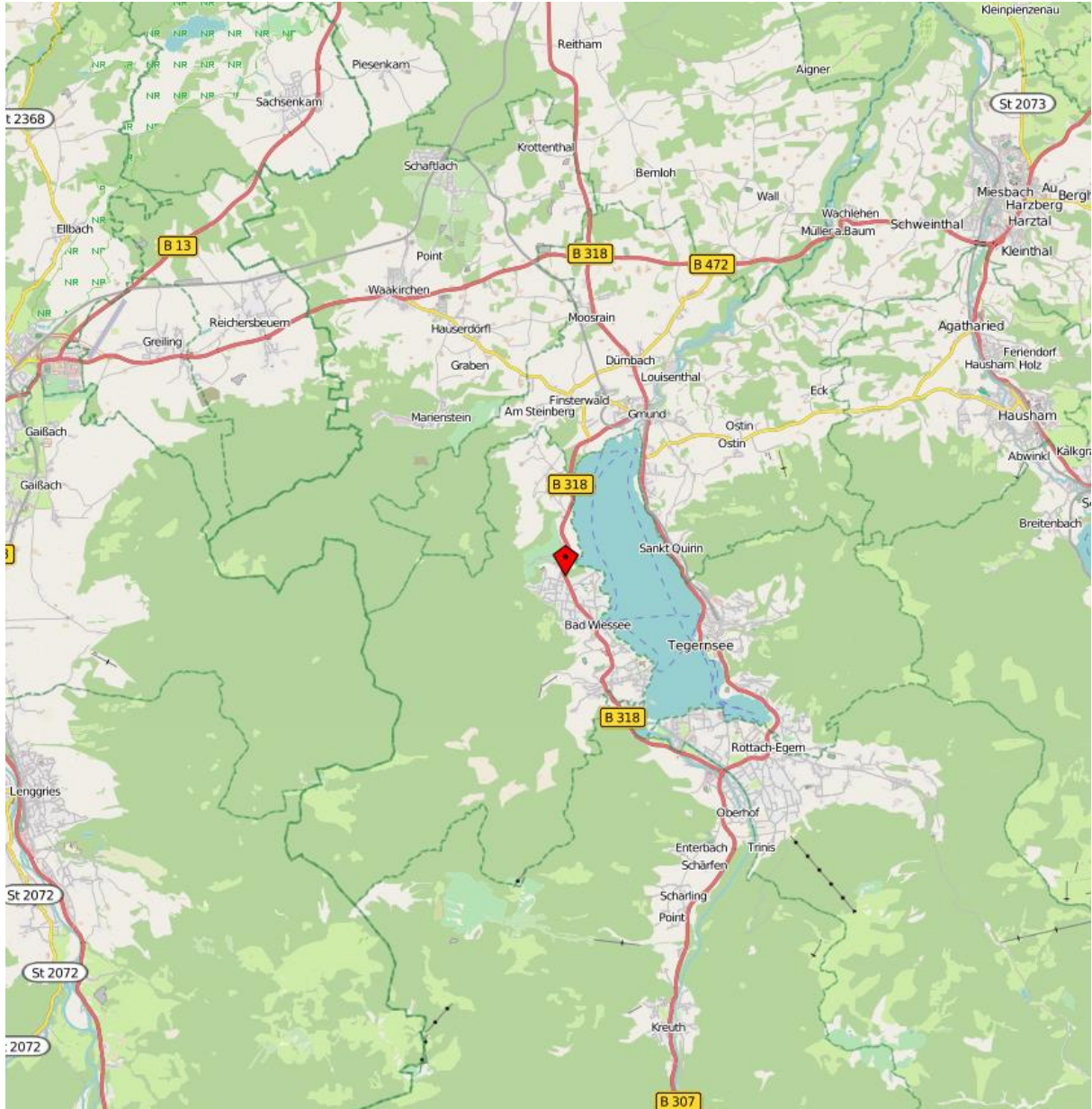
Prof. Dr. Martin Ingold

Studienbereichsleiter Immobilienwirtschaft (IBA Erlangen)
Dipl. Sachverständiger (DIA an der Universität Erlangen)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA an der Universität Erlangen)
DIN EN ISO/IEC 17024



5 Anlagen

5.1 Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte



Quelle: OpenSteetMap

Aktualität: Januar 2015

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

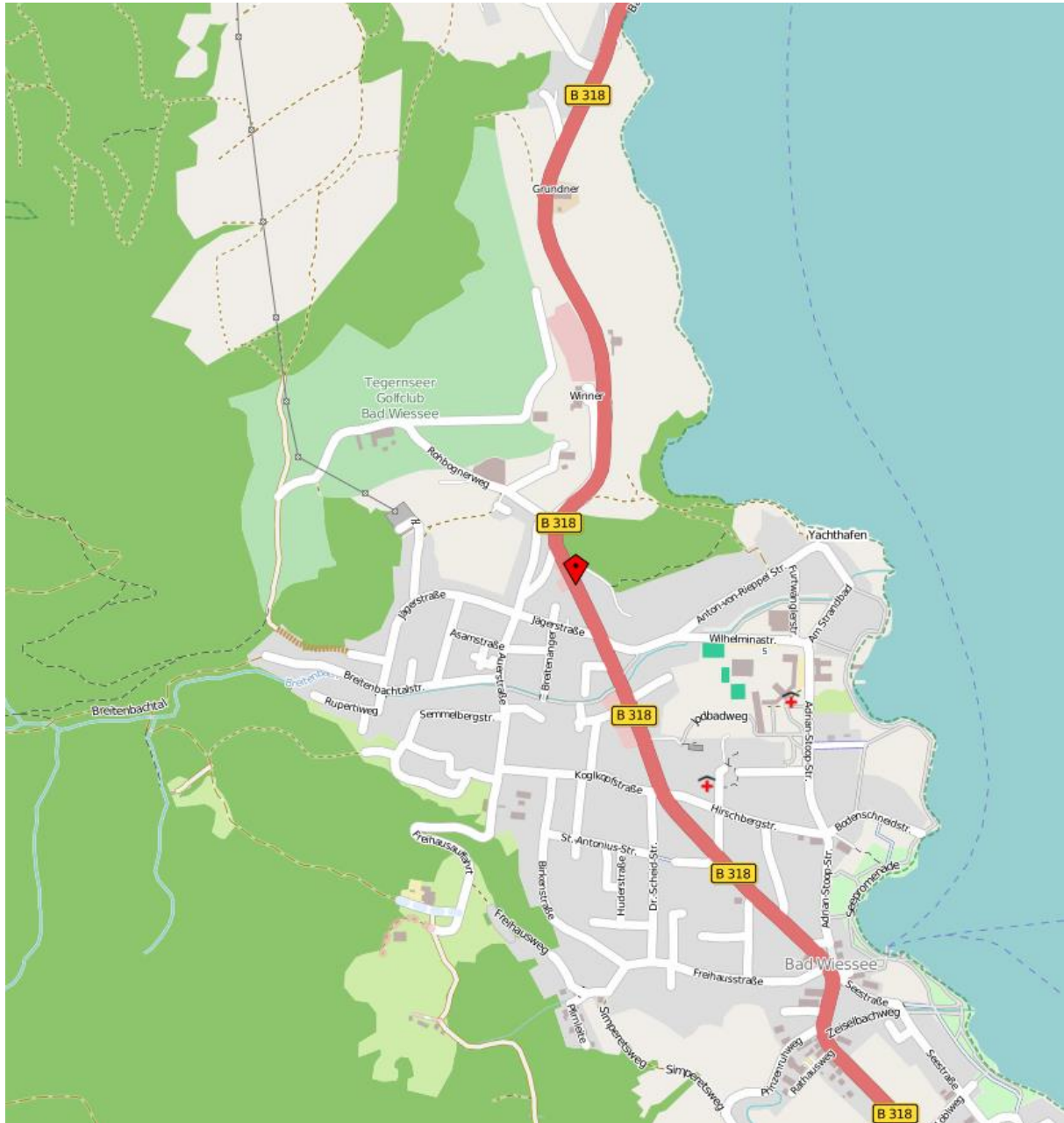
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Flst. Nr. 227/2
Münchner Straße 21
83707 Bad Wesse

5.2 Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte



Quelle: OpenStreetMap

Aktualität: Januar 2015

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

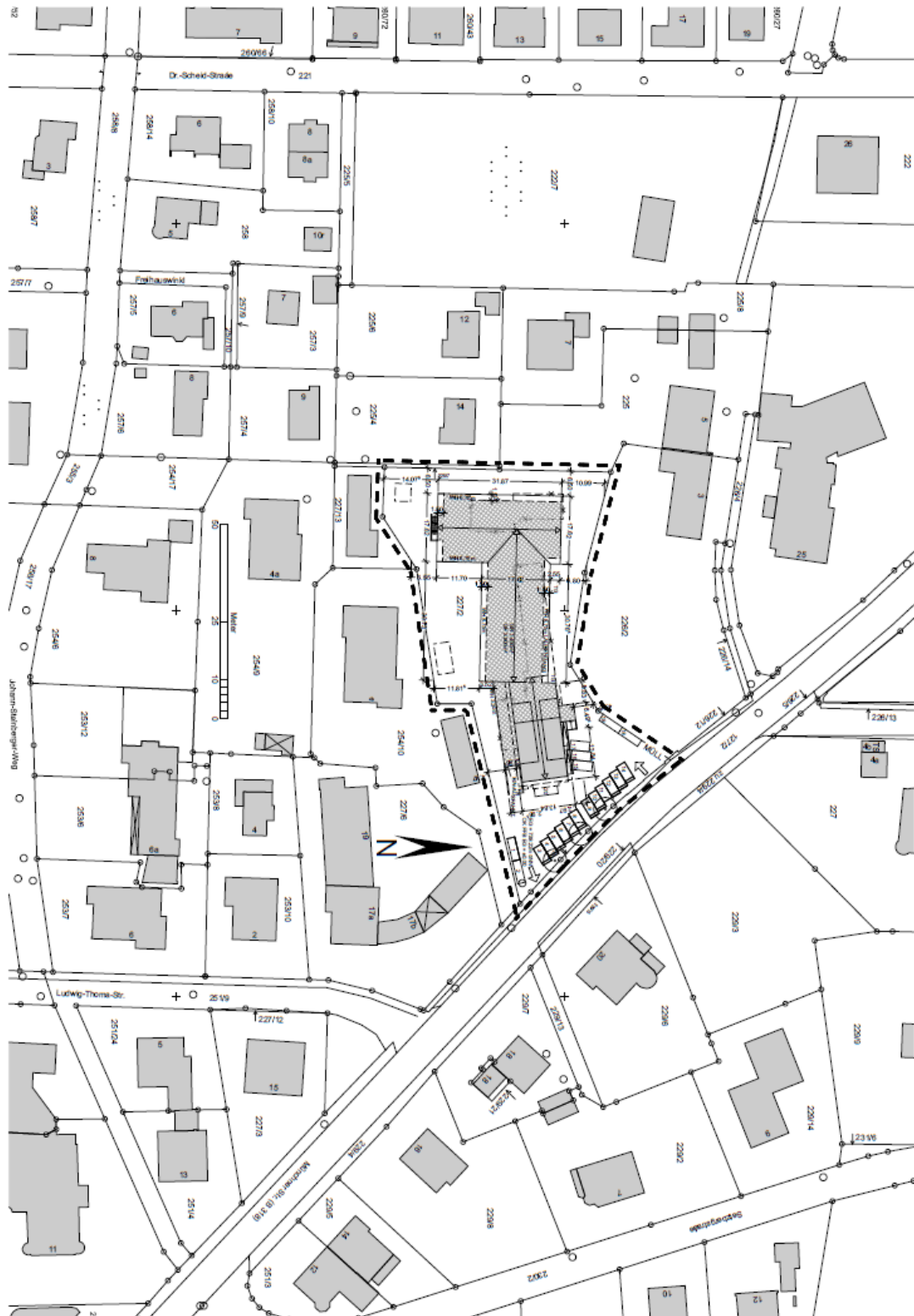
Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Flst. Nr. 227/2
Münchner Straße 21
83707 Bad Wiessee

5.3 Anlage 3: Lageplan mit der geplanten Bebauung


IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Flst. Nr. 227/2
Münchner Straße 21
83707 Bad Wiessee

5.4 Anlage 4: Fotos des Bewertungsobjekts



Ostgiebel und Nordfassade



Ostgiebel

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Flst. Nr. 227/2
Münchener Straße 21
83707 Bad Wiessee



Münchner Straße mit Nachbarbebauung



Nachbarbebauung in Richtung Westen

IW Holding GmbH

Bahlinger Straße 2
79331 Teningen
www.iw-holding.de

Sachverständiger

Prof. Dr. Martin Ingold
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Kontaktdaten

Telefon: 07641 9538051
Telefax: 07641 932443
martin.ingold@iw-holding.de

Bewertungsobjekt

Flst. Nr. 227/2
Münchner Straße 21
83707 Bad Wiessee

GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN

Im laufenden Geschäftsantrag von 2015 konzentriert sich die Emittentin bislang auf die gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung bzw. den Erwerb der Rechte am „AltenPflege 5.0“-System, auf die Vorbereitung der Emission dieser Wandelschuldverschreibung und auf den Erwerb der Rechte an den ersten Projekten sowie auf den Aufbau der geänderten Geschäftstätigkeit einschließlich der angestrebten Kooperation mit der Unternehmensgruppe Züblin.

Die Entwicklung der Emittentin hängt im Geschäftsjahr 2015, sowie in den folgenden Jahren, im Wesentlichen von der Durchführung und Realisierung ihrer geplanten Projektierungen und der erfolgreichen Veräußerung der errichteten Pflegewohnungen ab. Ferner davon, dass ausreichend qualifizierte Franchisenehmer gefunden werden und es zu keinen Ausfällen kommt.

Bislang erzielt die Emittentin noch keine Erlöse aus der Projektierung und der anschließenden Veräußerung von Pflegewohnungen sowie dem von ihr angebotenen Franchisekonzept. Mit ersten Erlösen ist frühestens Ende 2015 zu rechnen. Entscheidend dafür ist, dass es der Emittentin gelingt, die geplanten Investitionsvorhaben zu finanzieren und termingerecht fertig zu stellen. Demgemäß hat die Emittentin bislang im laufenden Geschäftsjahr 2015 noch keine Umsätze aus ihrem neuen Geschäftsmodell erzielt, lediglich Umsätze aus Mietverwaltungsgebühren früherer Projekte. Das frühere Baugeschäft wurde in 2015 nicht fortgesetzt und aus dem neuen Geschäft noch keine Umsätze erzielt. Demgegenüber stehen hohe Kosten für den Aufbau des neuen Geschäfts und die Emission dieser Wandelschuldverschreibung. Demgemäß ist für das Geschäftsjahr 2015 mit einem deutlich negativen Ergebnis geplant. Höhe des erwarteten Verlusts sowie die Entwicklung in 2016 hängen maßgeblich davon ab, wie schnell die anstehenden Bauprojekte realisiert und wie schnell und zu welchen Preisen anschließend Pflegewohnungen veräußert werden können. Das Ergebnis der Emittentin ist daher ganz maßgeblich von diesen wenigen Projekten abhängig und Verzögerungen bei den Projekten können zur Folge haben, dass die Erwartungen der Emittentin, in 2016 den Verlustbereich zu verlassen, sich als unzutreffend herausstellen.

Darüber hinaus plant die Emittentin auch in den Folgejahren ca. fünf bis zehn geeignete Immobilien zur Projektierung von Pflegewohnungen zu finden und die Projektierung zeitnah durchzuführen. Hierfür kommt es entscheidend auf die Finanzierungsmöglichkeit sowie die Erteilung der erforderlichen staatlichen Genehmigungen und eine termingerechte Umsetzung an.

Die Emittentin ist mit ihrem Geschäftskonzept ein neues Unternehmen. Da sie sich als Ausgründung aus der SeniVita Sozial gGmbH sieht und eine Kooperation mit der Unternehmensgruppe Züblin anstrebt ist die Emittentin der Auffassung, jedenfalls mittelfristig ihr Geschäftsmodell gut etablieren zu können, ohne dass dies gewährleistet werden kann.

Sonstige Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften, sind über die in diesem Abschnitt Geschäftsgang und Aussichten dargestellten Umstände hinaus nicht bekannt. Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses gegeben.

Bayreuth, den 8. April 2015

SeniVita Social Estate AG



Dr. Horst Wiesent
Vorstandsvorsitzender



Eberhard Jach
Vorstand