



# Schritt für Schritt DIE S&H-MARSCHROUTE

## Vorwort Wir sind das Original!

S&H hat als erstes Unternehmen in Bayern Immobilienkonzepte entwickelt, die drei Eigenschaften in sich vereinen:

- Immobilien im Grundbucheigentum - „Etwas, das bleibt“.
- Privates Kapital für gesellschaftliche Herausforderungen - „Von Bürgern – für Bürger“.
- Bequemlichkeit für alle Partner - „aufeinander verlassen können“.

Diese einzigartige Verbindung und die Erfahrung machen S&H auch über Bayern hinaus zum Vorreiter.

### Wo wollen wir hin? – Das S&H-Ziel

S&H hat als deutschlandweit tätiges Immobilien-Dienstleistungs-Unternehmen eine klare Strategie: Wir werden das fortsetzen, was wir am besten können – aber wir werden es noch besser machen. Als das Original legen wir Wert auf Traditionsbewusstsein verbunden mit Offenheit für Innovationen. Zusammen mit Herzlichkeit und Schnelligkeit hebt uns dies von Mitbewerbern ab. So dominieren wir die Entwicklung in unseren Geschäftsfeldern.

Die strategische Zielsetzung der unternehmerischen Tätigkeit von S&H hat sich weiterentwickelt: Erhalt und Ausbau der Marktführerschaft bei Pflegeheimen im Teileigentum in Bayern sowie die Positionierung des innovativen S&H-Wohnimmobilienkonzeptes im Markt haben bisher den Weg vorgegeben. Doch S&H geht einen Schritt weiter, denn „nur“ Marktführerschaft in der Anzahl der errichteten Gebäude sehen wir inzwischen als zu kurz gesprungen. Erfolgreiche Konzepte werden kopiert und verwässert und somit ist eine produzierte Menge kein primäres Leistungs- oder Qualitätsmerkmal.

Vielmehr definieren wir unsere Zukunftsstrategie durch unseren Premium-Anspruch: wir entwickeln weiterhin Innovationen, die auf die Bedürfnisse der Menschen und der Gesellschaft abgestimmt sind. Die so entstehenden Immobilienkonzepte und -dienstleistungen sind auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ausgerichtet. Durch diesen ganzheitlichen Ansatz begeistern sie immer mehr Menschen. Masse steht dabei nicht im Vordergrund. Vielmehr unterscheiden wir uns im Markt durch einen analysierten Bedarf und Nachhaltigkeit der Immobilie sowie ein umfassendes Dienstleistungspaket, das an den Bedürfnissen der einzelnen Zielgruppen ausgerichtet ist.

In der Zusammenarbeit mit unseren externen Partnern wie z. B. Eigentümer, Bankmitarbeiter, Notare und Steuerberater ebenso wie Handwerker, Projektentwickler, Betreiber usw. – wollen wir DER bevorzugte Ansprechpartner für Immobilienkonzepte und -dienstleistungen im Sozial- und Wohnimmobilienbereich sein. Gemeinsam ziehen alle an einem Strang, damit bedarfsgerechte S&H-Immobilien verwirklicht werden. Dabei berücksichtigt S&H die Bedürfnisse aller, sagt jedoch auch mal „Nein“, wenn der Vorteil des Einen ein zu großer Nachteil des Anderen wird. Auch die Einhaltung der von S&H festgelegten Regularien und die Gleichbehandlung aller Partner ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal und fordert Konsequenz im Umgang



miteinander. Diese professionelle Zusammenarbeit in allen Phasen - also vor, während und nach Errichtung der Immobilien - schätzen die Menschen. Dadurch empfehlen sie uns als kompetenten und vertrauenswürdigen Ansprechpartner weiter.

Diese Kombination aus der konsequenten Ausrichtung am Premium-Anspruch und dem Auftreten als lösungsorientierter Partner führt zu langfristigem und nachhaltigem Erfolg. Dies wird die beiden Immobilienkonzepte S&H-Sozialimmobilie und S&H-Wohnimmobilie weiter etablieren und den Premiumanspruch sicherstellen.

### **Was tun wir? – Die S&H-Geschäftsfelder**

Das Hauptgeschäftsfeld liegt seit 1995 in der S&H-Sozialimmobilie. Dabei handelt es sich um Immobilien, die Raum für vollstationäre, teilstationäre und/oder ambulante Wohnformen bieten. S&H teilt die Immobilien in Teileigentum auf und verkauft sie über bayerische Genossenschaftsbanken. Auch die Verwaltung (WEG- und Miet-/ Pachtverwaltung) wird von S&H übernommen. Die so entstandenen Betreuungs- und Pflegeplätze sowie Wohnungen tragen zum Ausbau der sozialen Infrastruktur vor Ort bei.

Als zweites Geschäftsfeld hat S&H das S&H-Wohnimmobilien-Konzept entwickelt und bereits etabliert: Wohnanlagen, die ebenfalls im Teileigentum verkauft werden. Auch hier ist S&H Bauträger und Verwalter (WEG- und Mietverwalter) und vermarktet die Teileigentumseinheiten über bayerische Genossenschaftsbanken.

Das Konzept ermöglicht die Schaffung von benötigtem erschwinglichem Vermietungswohnraum im Speckgürtel von Ballungszentren. Ein wichtiges Merkmal dieses innovativen Konzeptes ist, dass die Eigennutzung ausgeschlossen ist und somit keine Interessenskonflikte zwischen Eigennutzern und Mietern entstehen können. Möglich ist dies, da Käufer keine konkrete Wohnung, sondern Teileigentum an der Wohnanlage erwerben.

### **Was können wir? – Die S&H-Kernkompetenzen**

Die S&H-Firmengruppe vereint drei Kompetenzfelder unter einem Dach: Projektierung und Bau, Immobilienverwaltung sowie die Betreuung aller Partner. In allen Bereichen wirkt das S&H-Qualitätsmanagement.

#### Projektierung und Bau

Vor der Realisierung einer S&H-Immobilie stehen umfassende Analysen, um die „Rosinen“ unter den potenziellen Standorten „herauszupicken“. Es schließt sich eine durchdachte Projektierung an, die ökonomische wie soziale und ökologische Aspekte vereint. Von der Entwurfsplanung über die Bauphase bis zur termingerechten Fertigstellung erreicht S&H mit der baubegleitenden Qualitätssicherung weitgehende Mängelfreiheit.

#### Immobilienverwaltung

Weil wir zu unseren Immobilien stehen und den gesamten Lebenszyklus begleiten wollen, verwaltet S&H die S&H-Immobilien (WEG- und Miet-/Pachtverwaltung) sowohl kaufmännisch als auch technisch. Über die gesetzlichen Standards hinaus entwickelt S&H ausgefeilte Dienstleistungen, die Maßstäbe setzen. Dies schätzen alle Partner, denn wir haben auch in der Verwaltungsphase der Immobilie deren Bedürfnisse im Blick.



### Partner-Betreuung

Die offene Kommunikation und umfassende Betreuung der Partner hat für S&H höchste Bedeutung. Wo Menschen zusammenarbeiten, spielen Zuverlässigkeit, Ehrlichkeit, Offenheit und Vertrauen eine große Rolle. S&H handelt vorausschauend und kennt die Bedürfnisse ihrer Partner. In der Zusammenarbeit wird die Befriedigung dieser Ansprüche angestrebt, jedoch nicht um jeden Preis. Die Offenheit, auch konsequent zu sein und „Nein“ zu sagen, zeichnet das partnerschaftliche Miteinander aus.

### **Wie erreichen wir das Ziel? – Die S&H-Wege**

Ausgehend vom langfristigen Premium-Anspruch und dem Ziel, der präferierte Ansprechpartner im Sozial- und Wohnimmobilienbereich zu sein, leitet S&H für jeden Kompetenzbereich mittel- und kurzfristige Ziele und Maßnahmen ab, deren Kennzeichen Messbarkeit sowie regelmäßige Überprüfung bzw. Anpassung sind. Das S&H-Jahresmotto setzt den Schwerpunkt in der Entwicklung und stärkt den Mannschaftsgeist. Diese Leitlinien geben den S&H-Mannschaftsmitgliedern Orientierung für das tägliche Handeln.