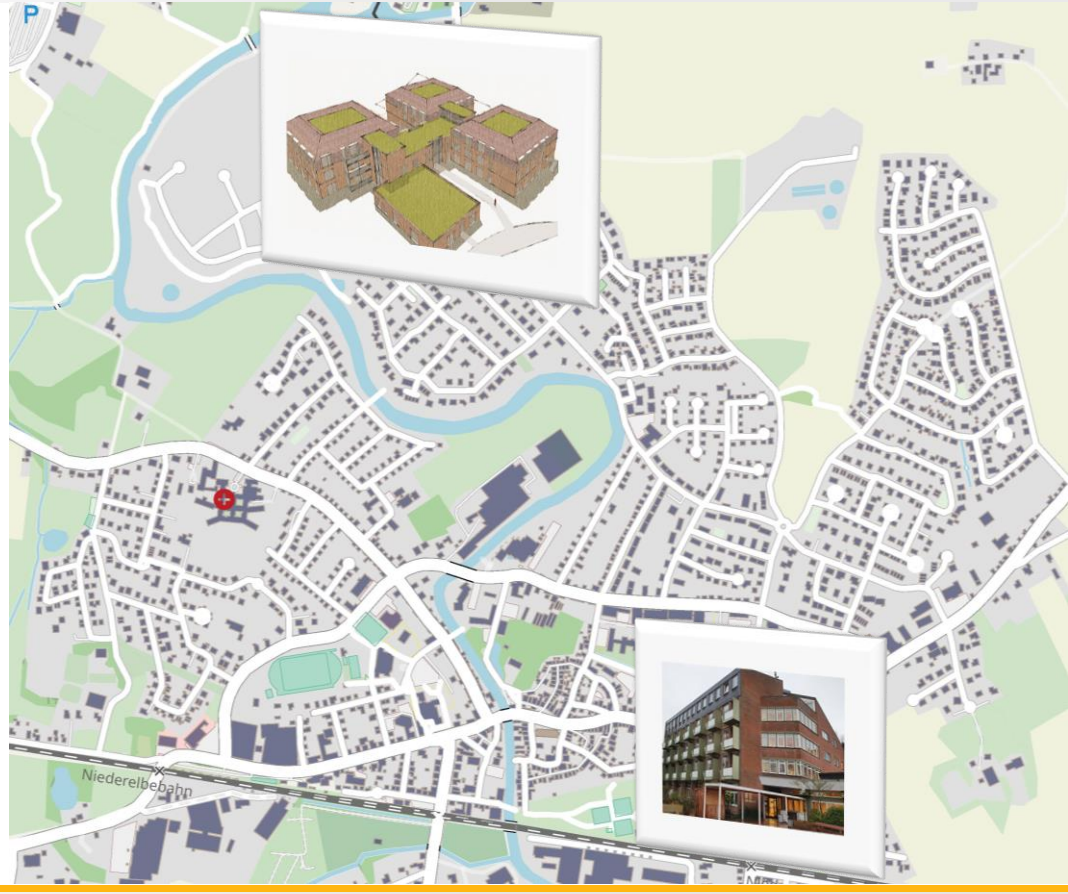
Haus am Süderwall / Haus am Medembogen

Deutsches Rotes Kreuz
Cuxhaven/Hadeln

Infoveranstaltung



Wer wir sind

Was wir machen

Projektziele

Anja Mandelkow
Teamleitung

Philipp Billecke
Analyst

Christopher Hölzer
Referent

Ramona Hess
Analystin

AUSGANGSSITUATION

Ausgangssituation

- Die Bäder sind zu klein, die Duschwannen sind zu hoch und entsprechen daher nicht den zunehmenden Pflegebedürfnissen der Bewohner.
- Die Architektur des Haus am Süderwall erschwert den zukünftigen Betrieb nach modernen Pflegekonzepten.
- Am Standort Otterndorf möchte das DRK langfristig ein Angebot im Bereich der vollstationären Pflege anbieten und zukünftigen Wettbewerbern standhalten.
- Im Rahmen von ergänzenden Nutzungen (Tagespflege, Betreutes Wohnen) soll eine ganzheitliche Versorgungskette für die Altenhilfe geschaffen werden.
- Während der Bauphase muss der Betrieb fortgeführt werden, damit die Bewohner und insbesondere auch die Mitarbeiter gehalten werden können.
- Dem DRK wurde ein Grundstück am Medembogen in Aussicht gestellt, auf dem ein Neubau realisiert werden könnte.
- Das DRK möchte den zentralen Standort in der Parkstraße beibehalten.

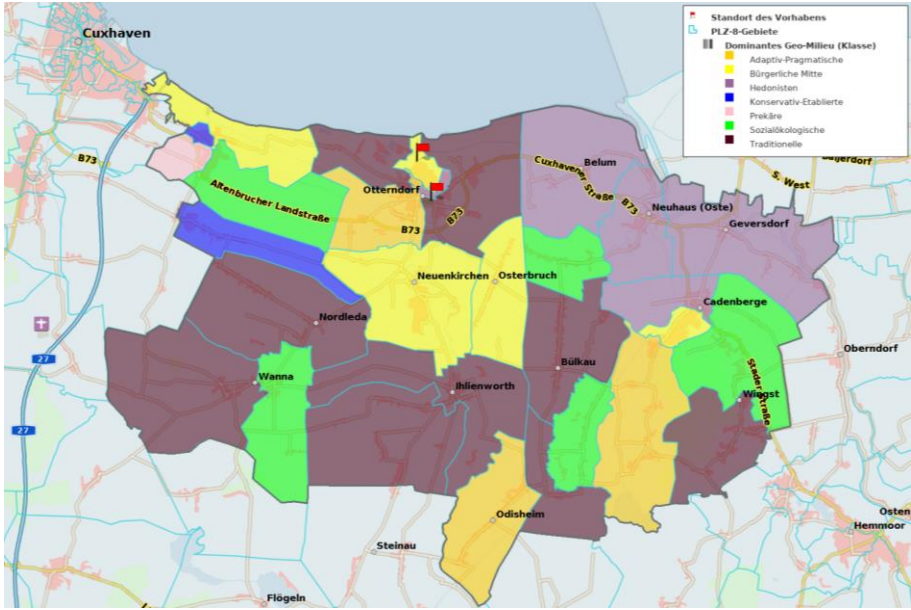
Bevölkerungsstruktur

Demographie allgemein

- Otterndorf ist demographisch als stark alternde Kommune klassifiziert.
- 18 % der Gesamtbevölkerung sind über 70 Jahre alt.

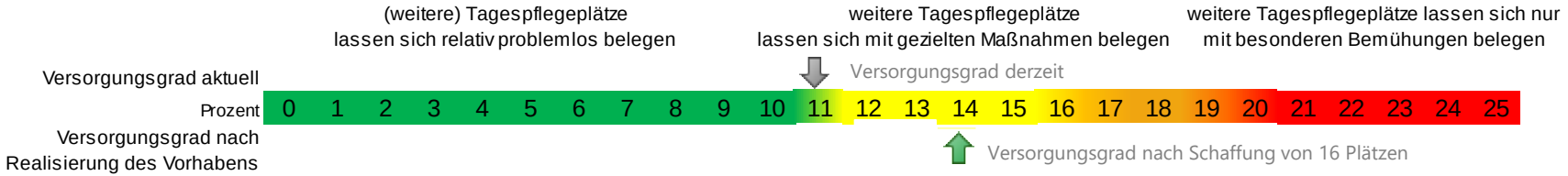
Milieubetrachtung

- Das am stärksten vertretenen Milieu im Einzugsgebiet ist das Traditionelle Milieu.
- Innerhalb des Traditionellen Milieus sind mehr als 60 % über 70 Jahre alt und gehören somit zur Zielgruppe für die Altenhilfe.
- Das Einkommen des Traditionellen Milieus fällt unterdurchschnittlich aus.
- Das Milieu der Bürgerlichen Mitte gehört ebenfalls zu den dominanten Milieus am Standort.
- Innerhalb der Bürgerlichen Mitte sind 19 % über 70 Jahre alt.
- Das Einkommen der Bürgerlichen Mitte entspricht dem Durchschnitt.
- Angehörige des Traditionellen Milieus und der Bürgerlichen Mitte legen Wert auf medizinische Versorgung und Naturnähe.

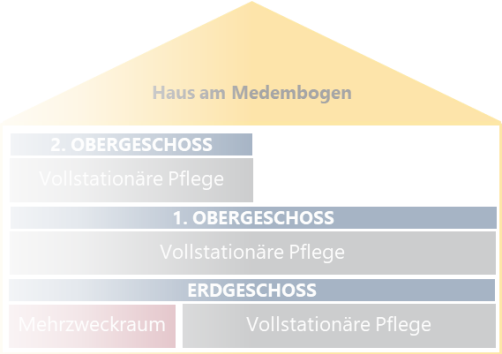


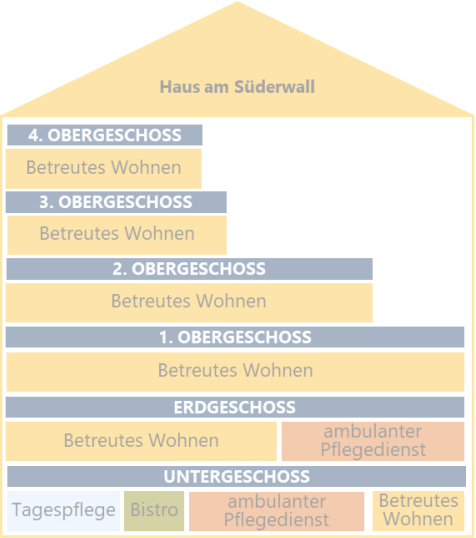
Ergebnisse der Marktanalyse

- **Vollstationäre Pflege**
  - Aktuell: Bedarf für 390 Pflegeplätze
  - 2035: Bedarf steigt auf 500 Pflegeplätze
  - Bedarf ist da, aber Personalgewinnung herausfordernd
- **Betreutes Wohnen**
  - Aktuell: Bedarf für 80 Wohneinheiten
  - 2035: Bedarf steigt auf 110 Wohneinheiten
- **Tagespflege**
  - Das DRK verfügt über eine gute Arbeitgeberattraktivität und einen etablierter Pflegedienst
  - Durch Nutzung des ambulanten Pflegedienstes als Zuweiser & gezieltes Marketing lassen sich daher 16 Tagespflegeplätze belegen



NUTZUNGSKONZEPT

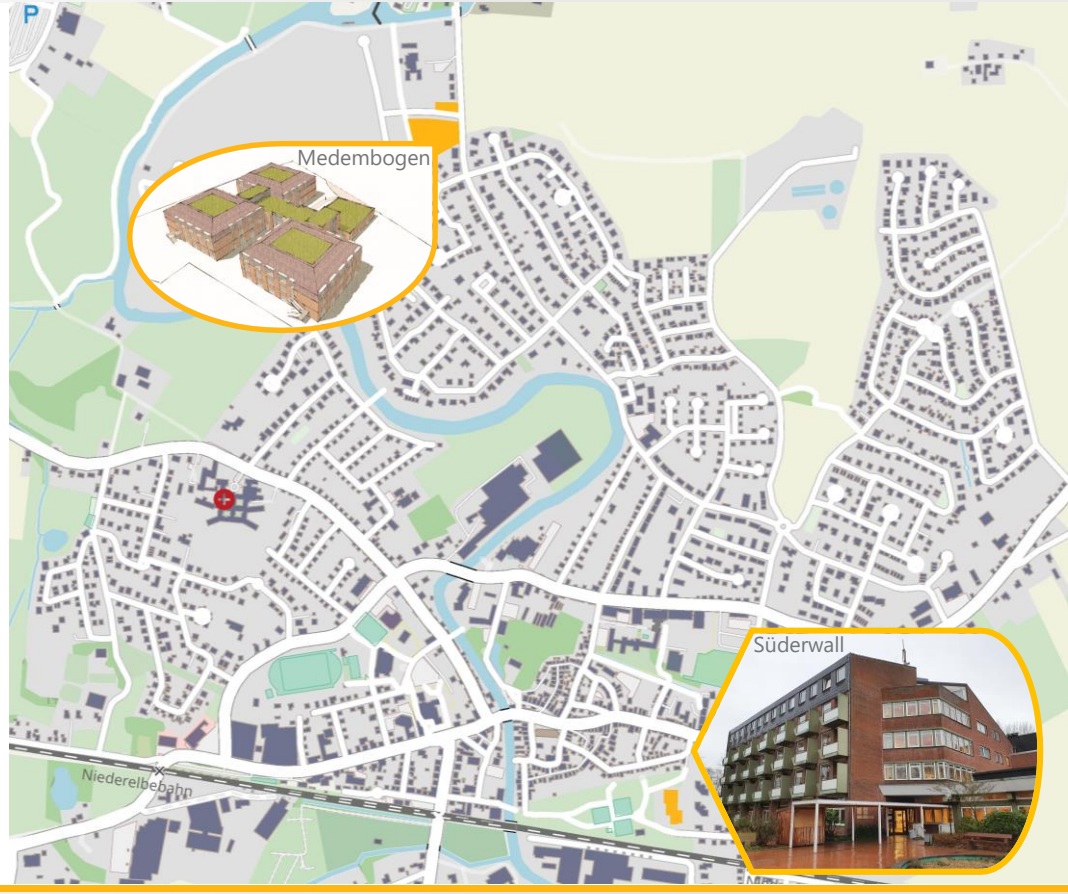




Entscheidungsfindung I

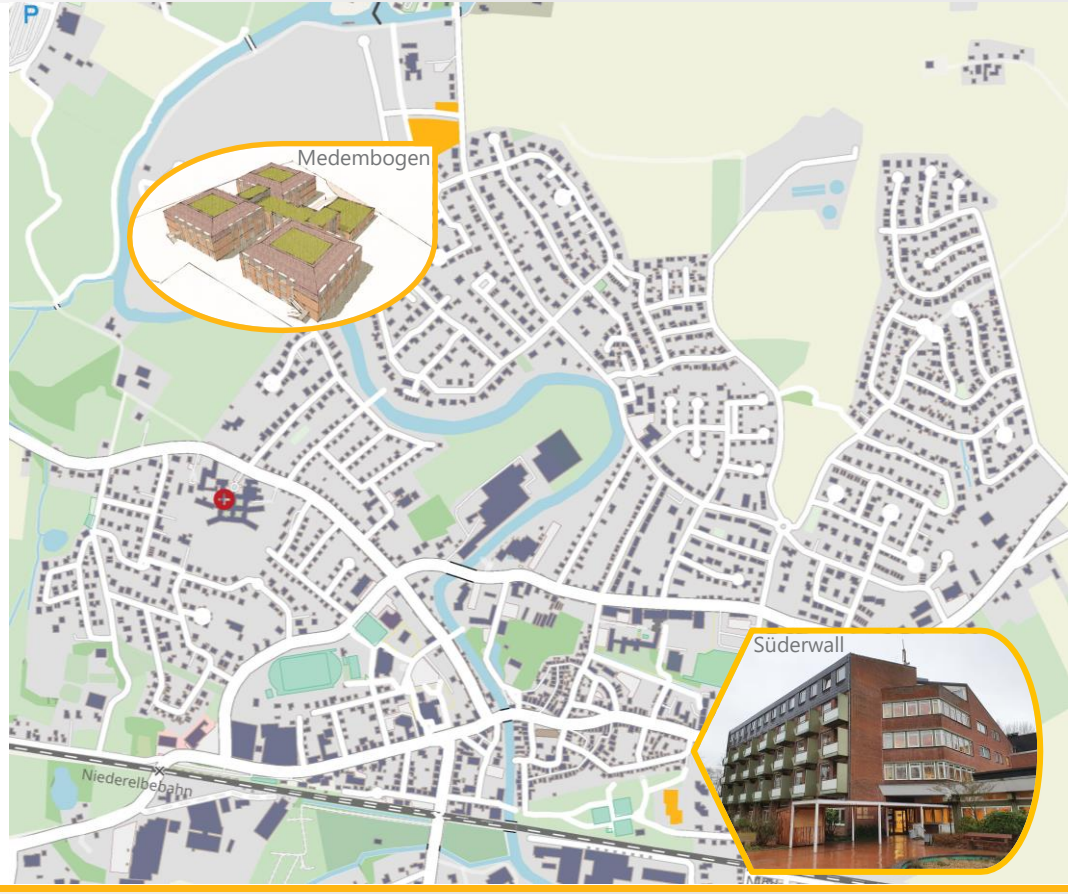
- Da der Betrieb durchgehend aufrecht erhalten werden soll, muss die vollstationäre Pflege zwingend am Neubaustandort entstehen.
- Die Nachfrage ermöglicht sowohl eine Erweiterung der vollstationären Pflege als auch des Betreuten Wohnens.
- Aufgrund …
  - der politisch bedingten Förderung von ambulanten Angebotsformen,
  - Fachkräftemangel in der Pflege,
  - und dem Wunsch nach selbstbestimmtem Leben im Alter

  sollte die Erweiterung des Angebots des DRKs überwiegend im Bereich des Betreuten Wohnens erfolgen.
- Hierdurch wird in Otterndorf ein ganzheitliches Angebot der Altenhilfe geschaffen.

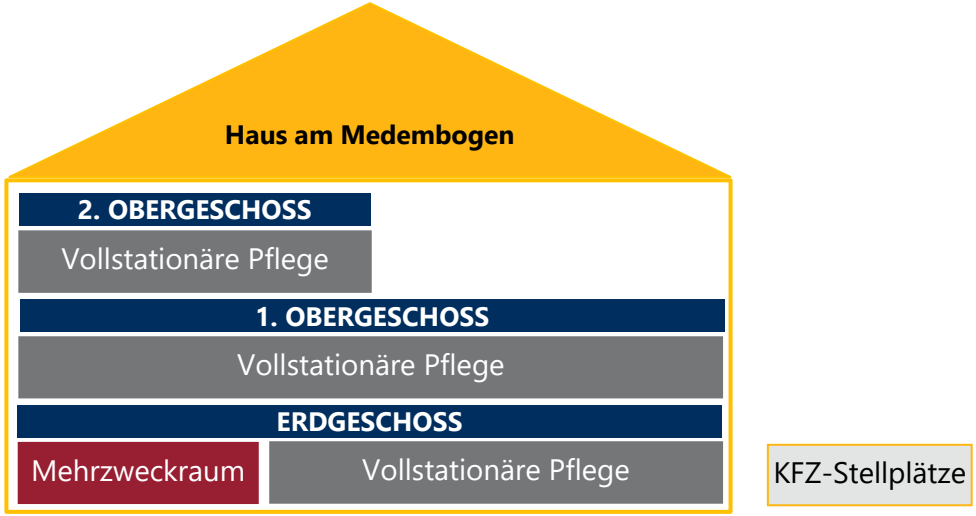


Entscheidungsfindung II

- Der Standort des Haus am Süderwall eignet sich besonders für Betreutes Wohnen. Da die zentrale Lage den Bewohnern eine fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums ermöglicht. In der vollstationären Pflege sind die Bewohner i.d.R. nicht mehr so agil.
- Aufgrund des Synergieeffekts zwischen den beiden Nutzungsformen ist es sinnvoll die Tagespflege am Standort des Betreuten Wohnens zu etablieren. So können die Bewohner des Betreuten Wohnens die Tagespflege im selben Gebäude nutzen (kurze Wege).
- Im Neubaugebiet am Medembogen werden voraussichtlich viele junge Familien einziehen. Hierfür ist bereits ein Kindergarten vorgesehen. Durch die Verortung des Pflegeheims im Neubaugebiet am Medembogen entsteht ein gemischtes Quartier.



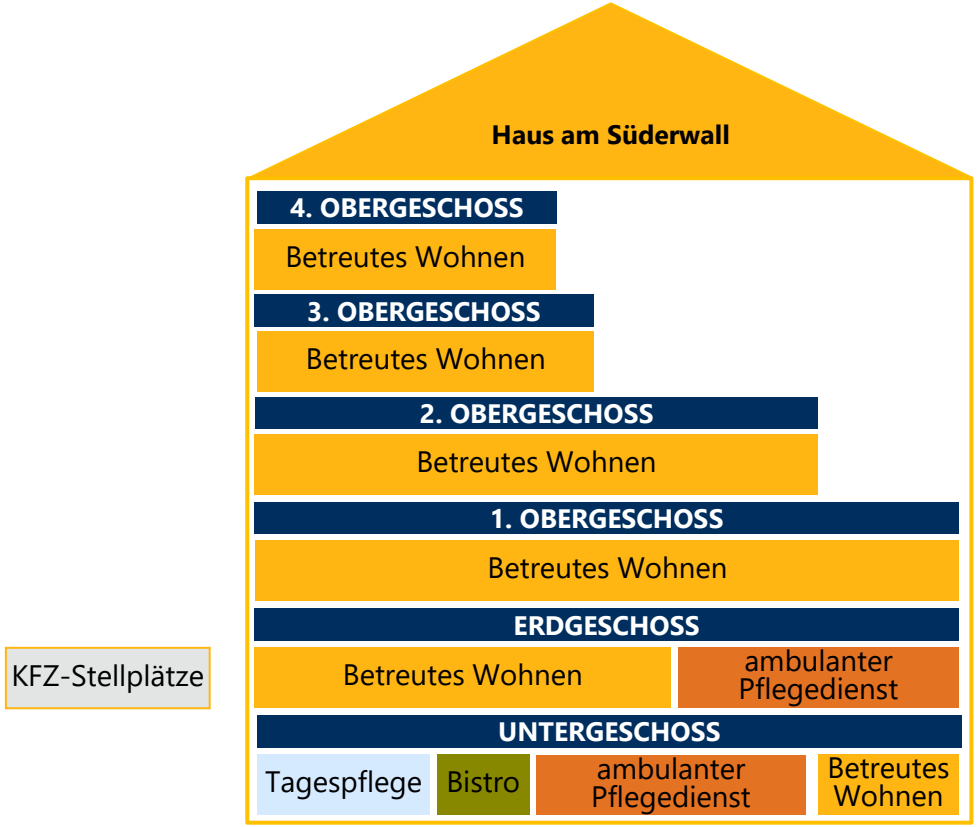
Nutzungskonzept Haus am Medembogen



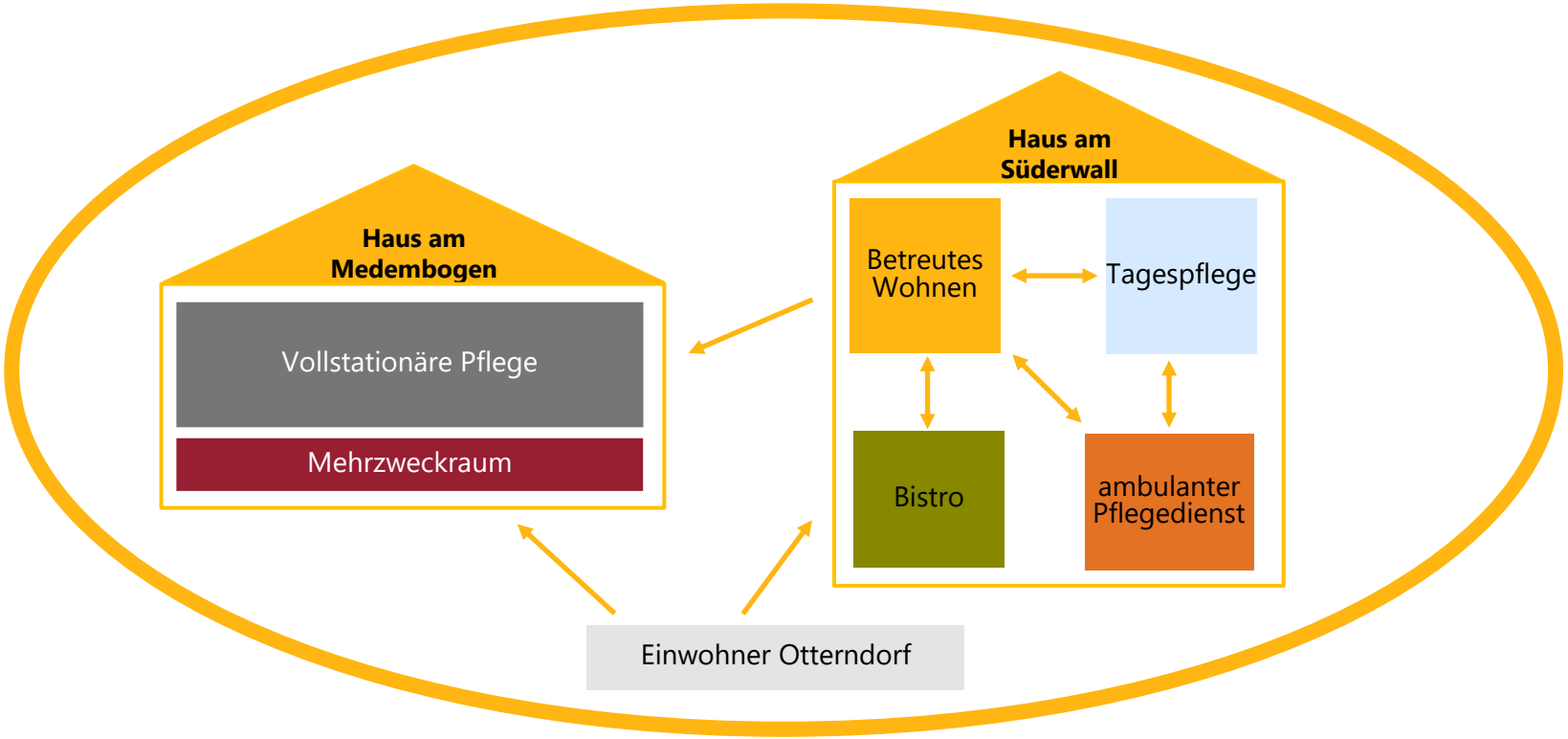
- Erweiterung der vollstationären Pflege in Otterndorf um 13 Pflegeplätze
  - Hausgemeinschaftskonzept
  - ausschließlich Einzelzimmer
- Schaffung eines Mehrzweckraums für Veranstaltungen im Quartier

Nutzungskonzept Haus am Süderwall

- Erweiterung der Betreuten Wohneinheiten um 39 Wohnungen
  - verschiedene Wohnungsgrößen
  - Sozialmiete (Kosten der Unterkunft „KdU“)
  - überwiegend selbstbestimmtes Leben im Alter
- Schaffung einer Tagespflege mit 16 Plätzen
- Erhalt des Bistroangebots & Menüservice für Bewohner und Externe
- Schaffung von Büro- & Beratungsräumen für den ambulanten Pflegedienst
  - Nähe zu Bewohnern des Betreuten Wohnens

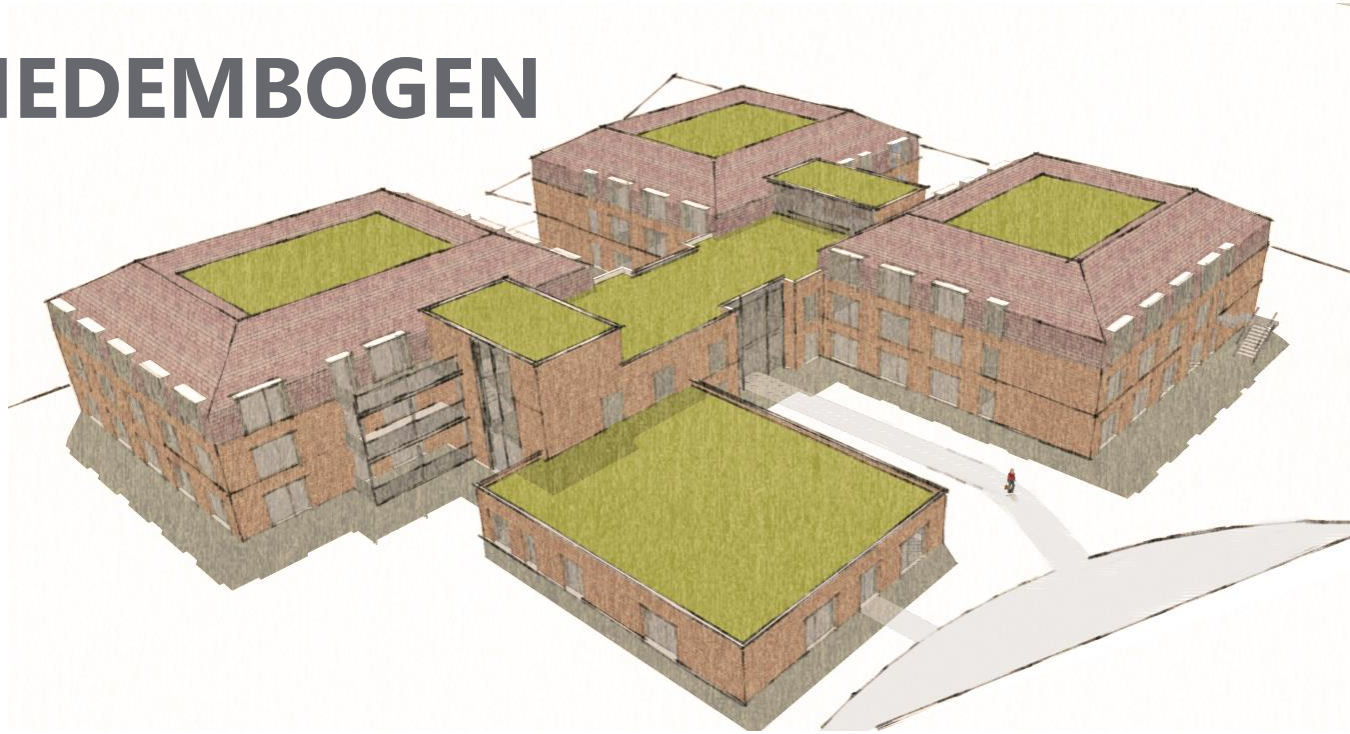


Ganzheitliche Versorgungskette der Altenhilfe



Otterndorf

HAUS AM MEDEMBOGEN



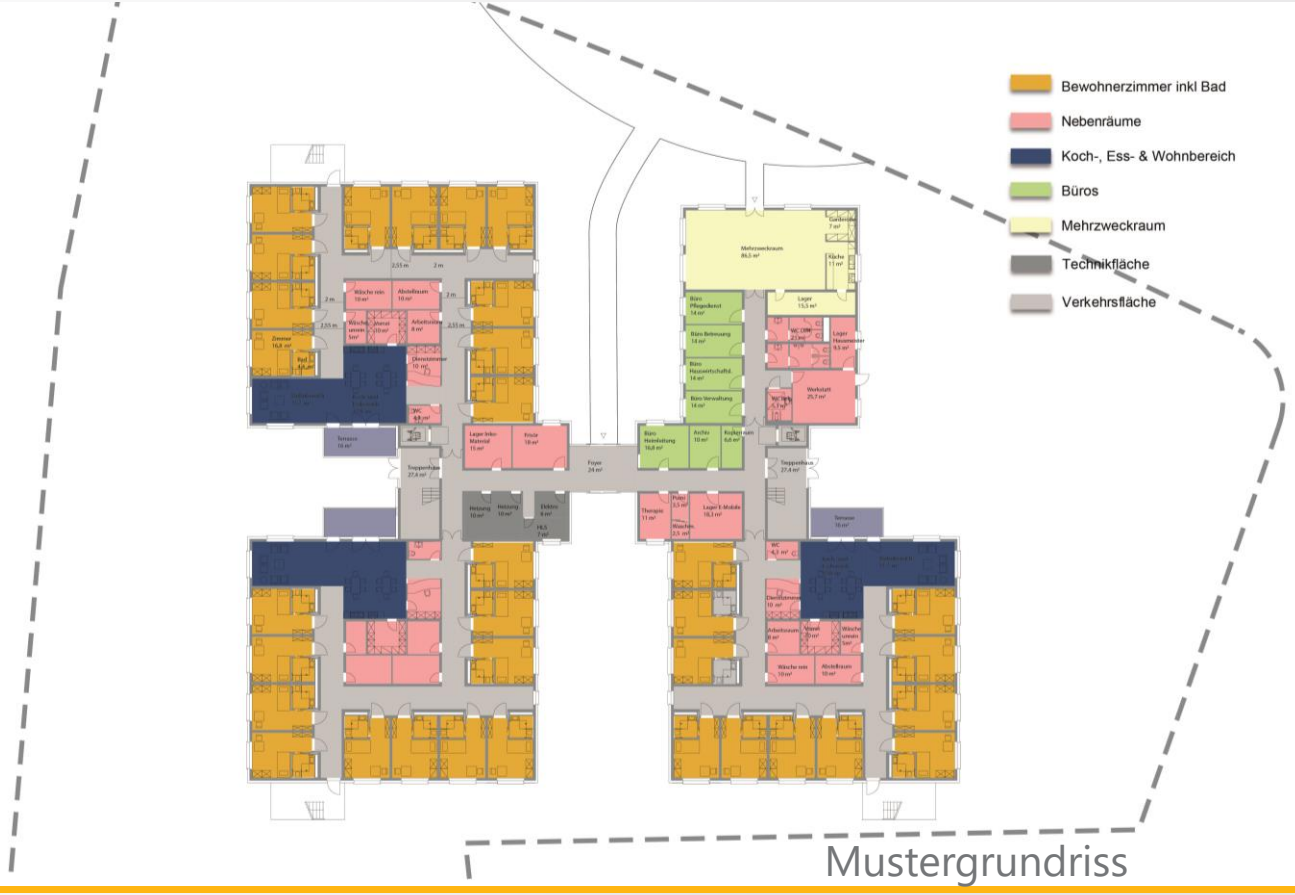
Haus am Medembogen

- **Vollstationäre Pflege**
  - 88 Plätze
  - 2,5 Geschosse
  - 5.634 m² BGF
- **Mehrzweckraum**
  - Veranstaltungen
  - Öffnung ins Quartier

Beispielhafte Ansicht

Erdgeschoss

- Erschließung
  - Haupteingang + Foyer
  - Zentrale Treppenhäuser mit Aufzug
- Technik- und Funktionsräume
- 3 Hausgemeinschaften
- Verwaltung
- Mehrzweckraum



Mustergrundriss

Mehrzweckraum

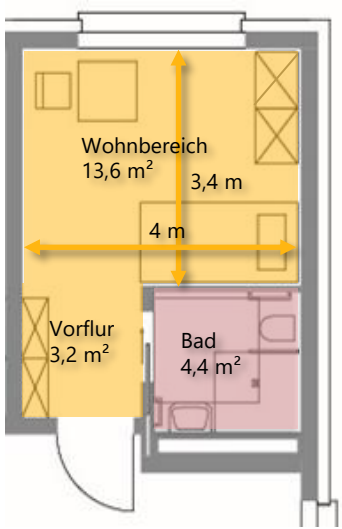
- **Zweck**
  - Begegnungsstätte zwischen Bewohnern des Heims und der Nachbarschaft
  - Öffnung ins Quartier
  - Veranstaltungsangebot
  - Teilhabe am gesellschaftlichen Leben
- **Lage**
  - separater Eingang über die Schleusenstraße
  - Zugang über Innen- und Außenbereich
  - Nähe zum Haupteingang
- **Ausstattung**
  - kleine Küche und Garderobe
  - Lager
  - angrenzende Sanitärräume

Hausgemeinschaft für 11 Bewohner*innen

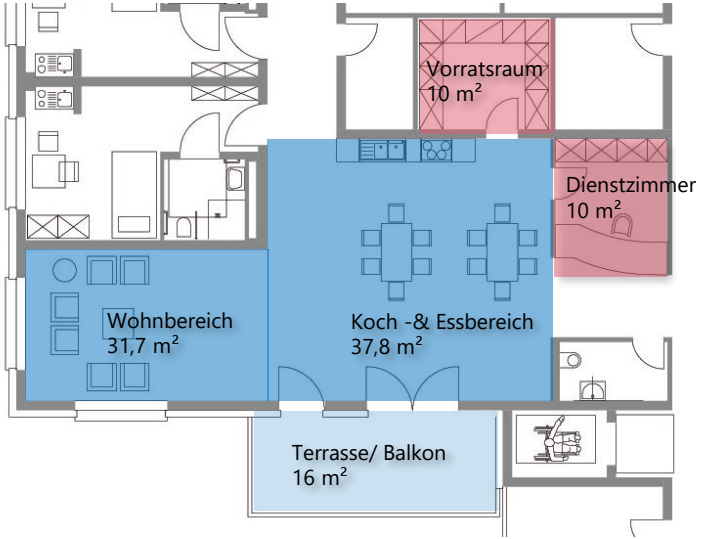
- 11 Bewohnerzimmer mit Bad
- Koch-, Ess- und Wohnbereich
- Funktionskern mit Arbeitsraum, Rein- und Schmutzwäsche, Abstellraum und Vorratsraum
- Großzügige Flurbreite mit 2 m bis 2,55 m im Eingangsbereich der Bewohnerzimmer → Bewohner haben Raum, um ihr Bewegungsbedürfnis auszuleben
- Möglichkeiten für Rundläufe innerhalb der Hausgemeinschaft mit Sichtbezügen nach Außen und unmittelbarer Anbindung an die Gemeinschaftsfläche
- Anbindung der Hausgemeinschaft, zentrale Erschließung des Gesamtkomplexes mit Treppenhaus und Aufzug
- 2. Baulicher Rettungsweg über eine Außentreppe (Baukosten reduzieren)

Bewohnerzimmer und Wohnbereich

- Bewohnerzimmer: 16,8 m²
  - Wohnbereich 13,6 m² mit Sitzplatz am Fenster
  - Vorflur 3,2 m²: Eingangsbereich nach innen versetzt
- Rollstuhlgerechtes Bad 4,4 m²

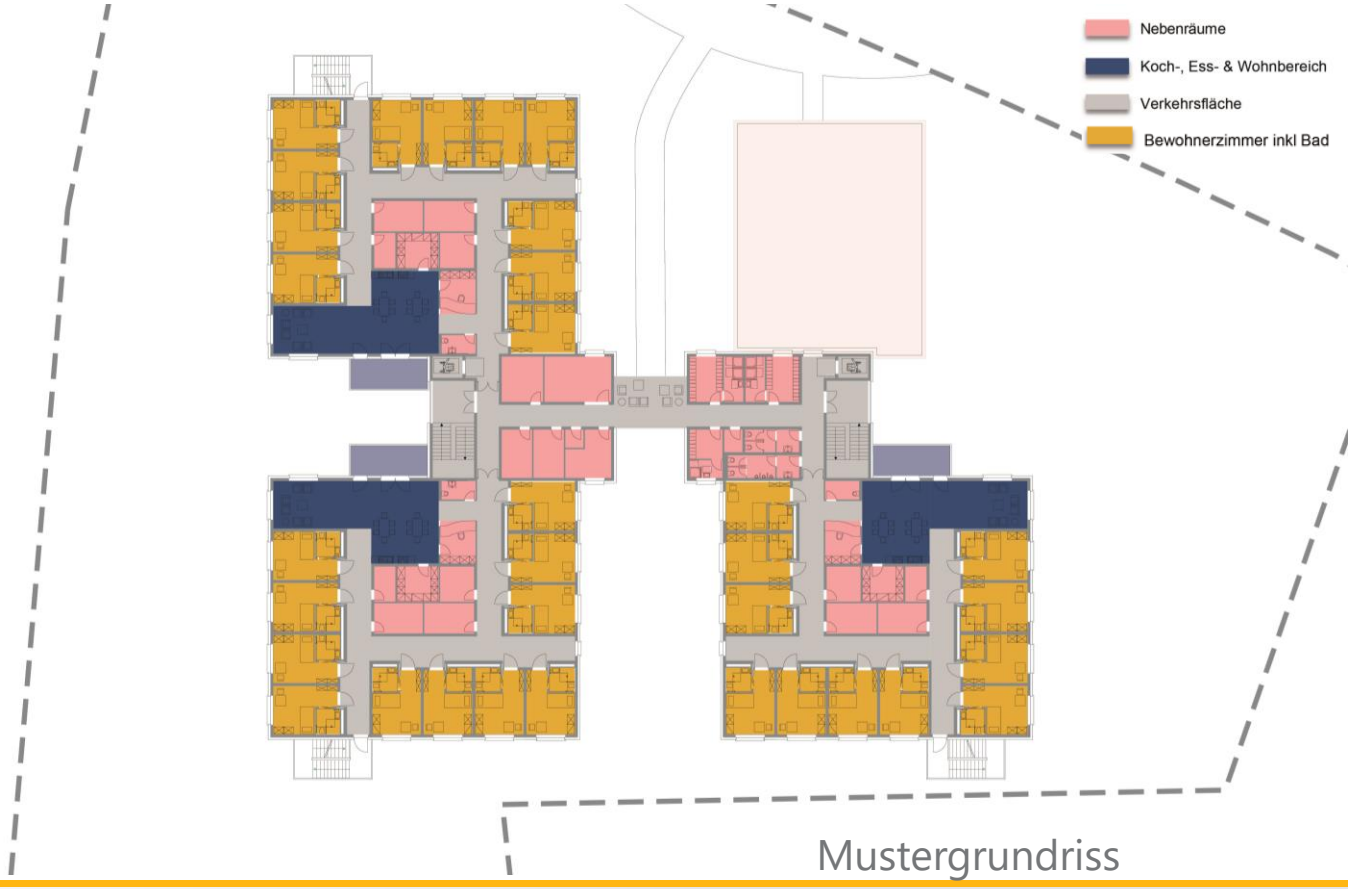


- Muster Gemeinschaftsfläche 69,5 m² + 16 m² Balkon
  - Koch- & Essbereich 37,8 m² mit unmittelbarer Anbindung zum Dienstzimmer, Wohnbereich und Vorratsraum
  - Außenbezug durch direkten Zugang zur Terrasse/ Balkon
  - Wohnbereich 31,7 m² grenzt an den Essbereich an



Konzept – 1.Obergeschoss

- 3 Hausgemeinschaften
- Personal- und Funktionsräume
- Ausbauoption von ca. 280 m²

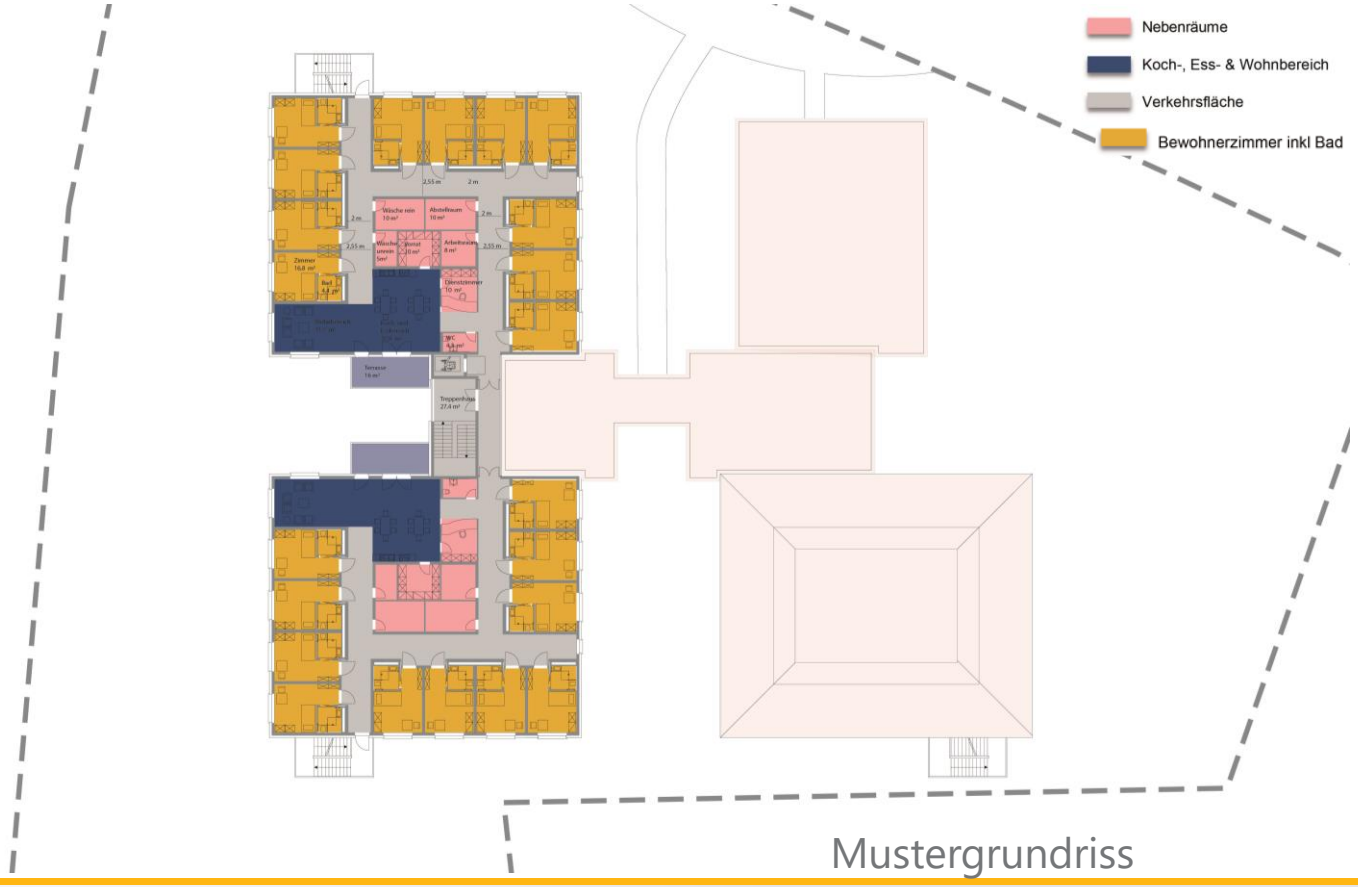


Mustergrundriss

Konzept – 2.Obergeschoss

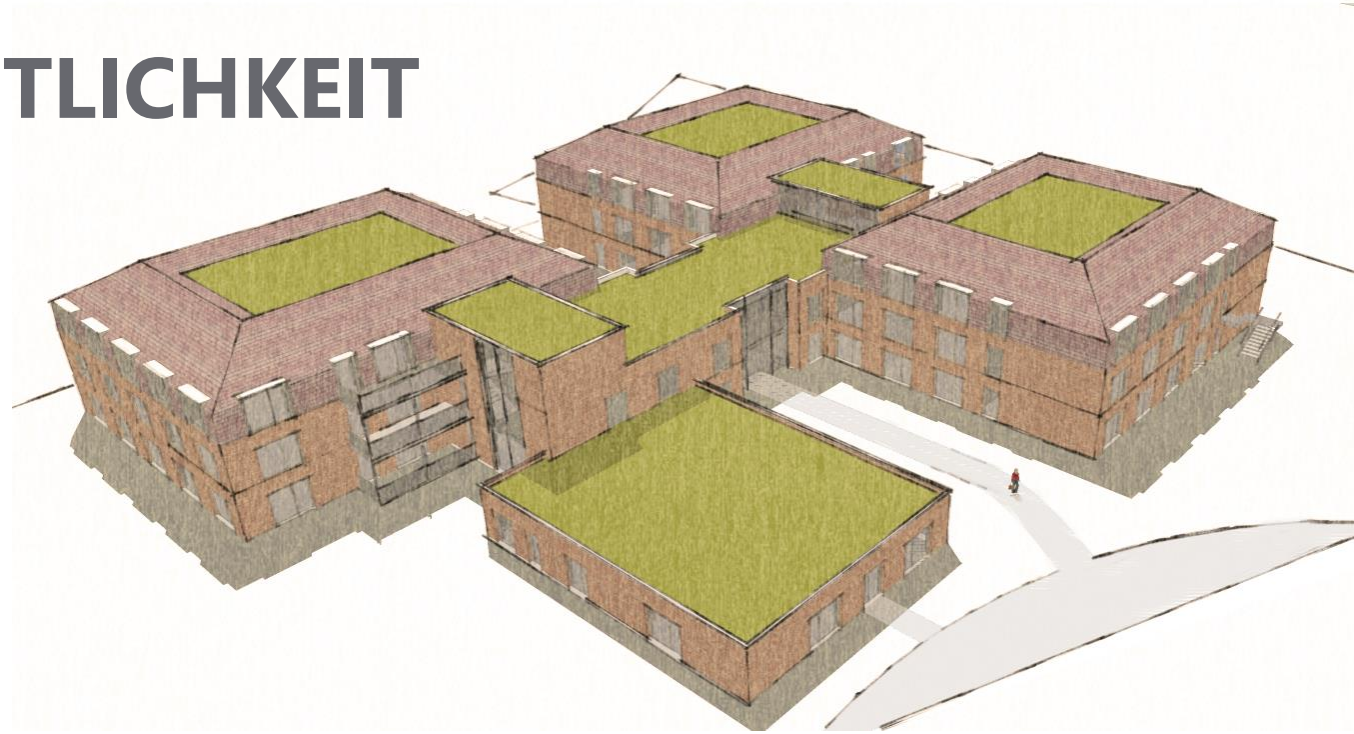
COCKPIT STUDIE
Zukunft für Ihre Sozialimmobilie

- 2 Hausgemeinschaften



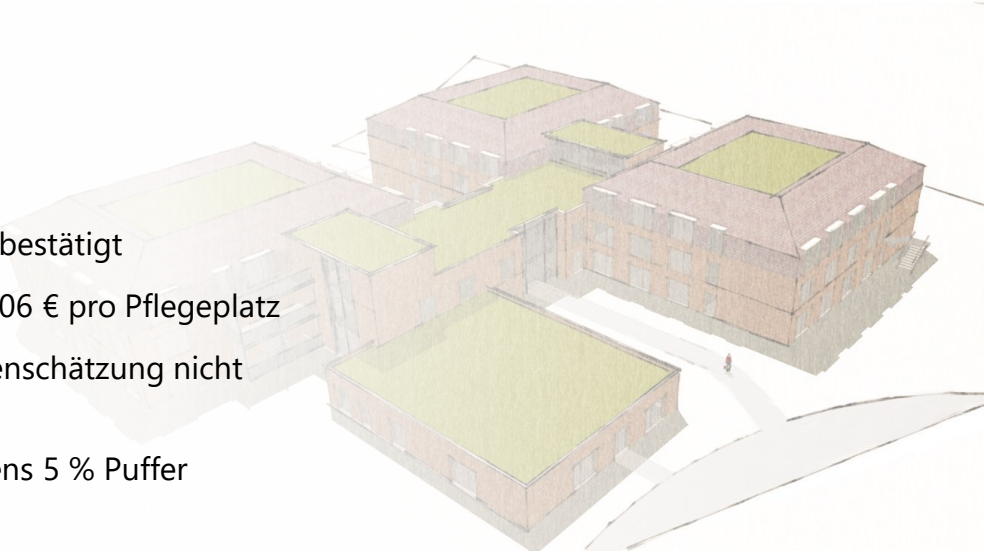
Mustergrundriss

WIRTSCHAFTLICHKEIT



Baukosten vom 22.01.2021

KG 200 Herrichten und Erschließen	30.000 €
KG 300 Bauwerk	6.467.556 €
KG 400 Technische Anlagen	3.474.820 €
KG 500 Außenanlagen	528.455 €
KG 600 Ausstattung	675.000 €
KG 700 Baunebenkosten	2.469.191€
Unvorhergesehenes (5 %)	497.069 €
Summe (netto)	11.883.270 €
Summe (brutto)	14.141.091 €

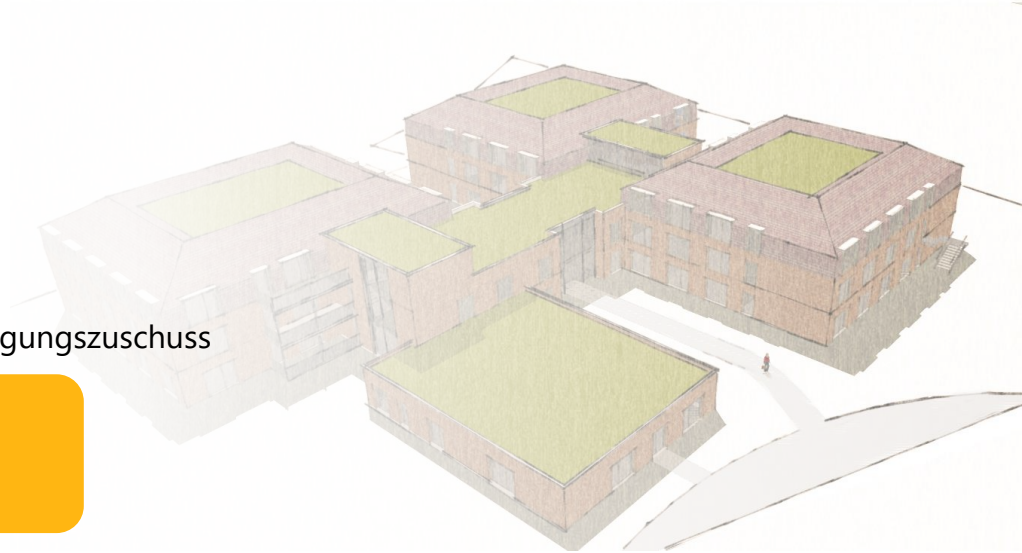


- Die Baukosten wurden von Klaus und Schulz Architekten bestätigt
- Das entspricht Baukosten von 2.510 €/m² BGF bzw. 160.706 € pro Pflegeplatz
- Ein etwaiger Kaufpreis für das Grundstück ist in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt worden
- Bei den aktuell rasanten Preissteigerungen sind mindestens 5 % Puffer vorgesehen

Finanzierung & Rendite

Investitions-volumen	Fremd-kapital	Eigen-kapital	IK- Satz	Selbstzahler-anteil	Eigenkapitalmehrung (∑ 30 Jahre)	EK-Rendite (Ø p.a.)
14,1 Mio. €	9,6 Mio. €	4,5 Mio. €	15 €/Tag	0 %	rd. 0,2 Mio. € (4,5 %)	0,15 %
			15 bzw. 18 €/Tag	50 %	Rd. 1,6 Mio. € (36 %)	1,0 %

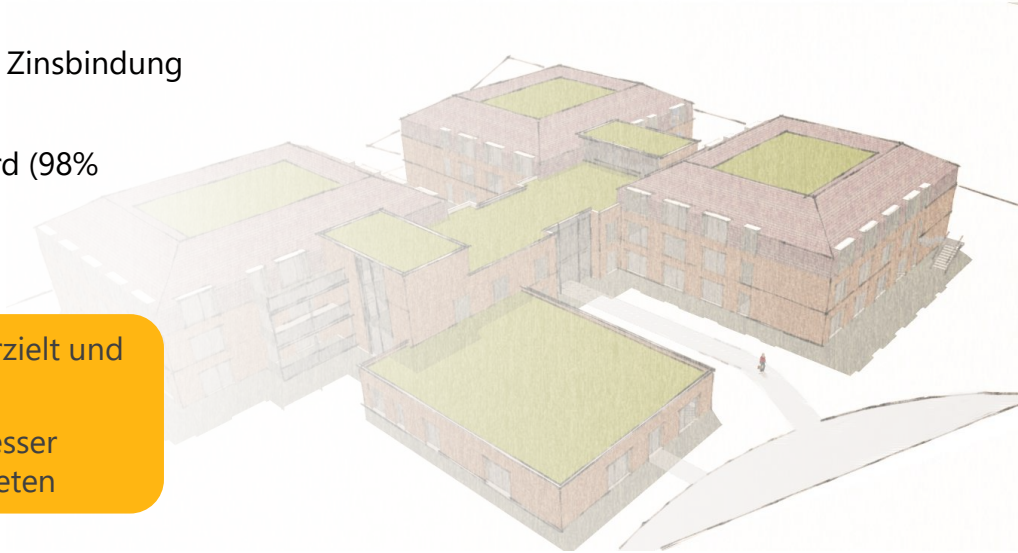
- Ansatz verschiedener Ertragsvarianten
  - Risikoarmer Ansatz ohne Selbstzahler
  - Marktüblicher Ansatz mit 50 % Selbstzahlerquote
- Kostenbetrachtung umfasst:
  - Baukosten und die zugehörige Abschreibung
  - Instandhaltungs- & Bewirtschaftungskosten
  - Zinsen & Tilgung des Fremdkapitals
  - Klassisches Bankdarlehen & KfW-Darlehen inkl. Tilgungszuschuss



- ➢ Insgesamt ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept
- ➢ Umsetzung aus immobilienwirtschaftlicher Sicht empfehlenswert

Fazit der Wirtschaftlichkeit

- Konservative Annahmen und einkalkulierte Risikopuffer
- Ausschließliche Betrachtung der Immobilie
  - Gewinne aus dem Kerngeschäft werden nicht betrachtet
- Wirtschaftlichkeit kann sich in der Praxis besser darstellen wenn:
  - ein Kredit mit einem marktüblichem Anfangszins (≤1%) aufgenommen wird
  - ein geringerer Anstieg des Zinses nach Auslauf der Zinsbindung eintritt
  - eine höhere Auslastung des Pflegeheims erzielt wird (98% durchaus realistisch)
  - ein höherer Investitionskostensatz verhandelt wird

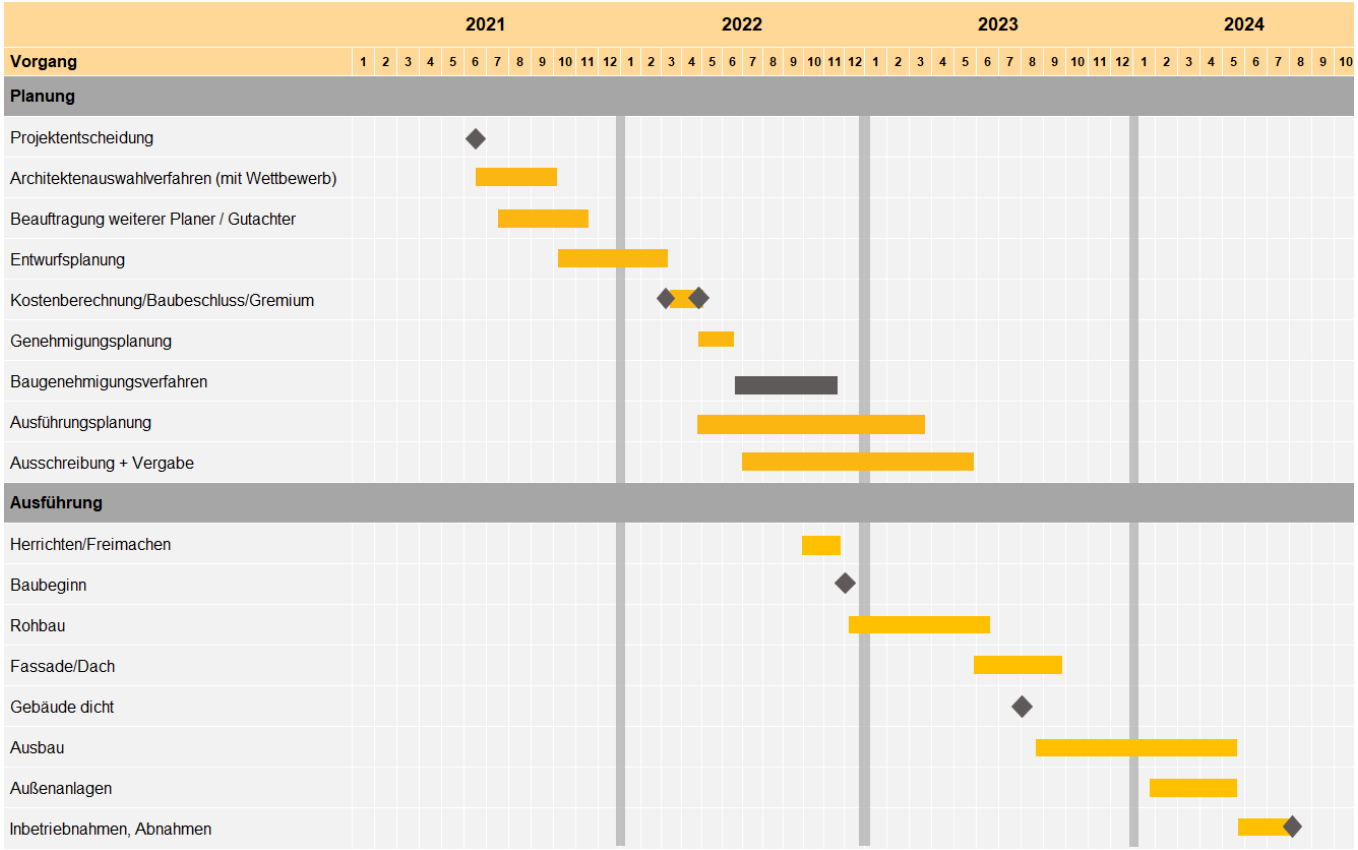


- ➢ Trotz konservativer Annahmen werden Überschüsse erzielt und die Investition stellt sich wirtschaftlich dar
- ➢ In der Realität kann sich die Wirtschaftlichkeit noch besser darstellen, wenn die einkalkulierten Risiken nicht eintreten

TERMINPLAN

Rahmenterminplan Am Medembogen

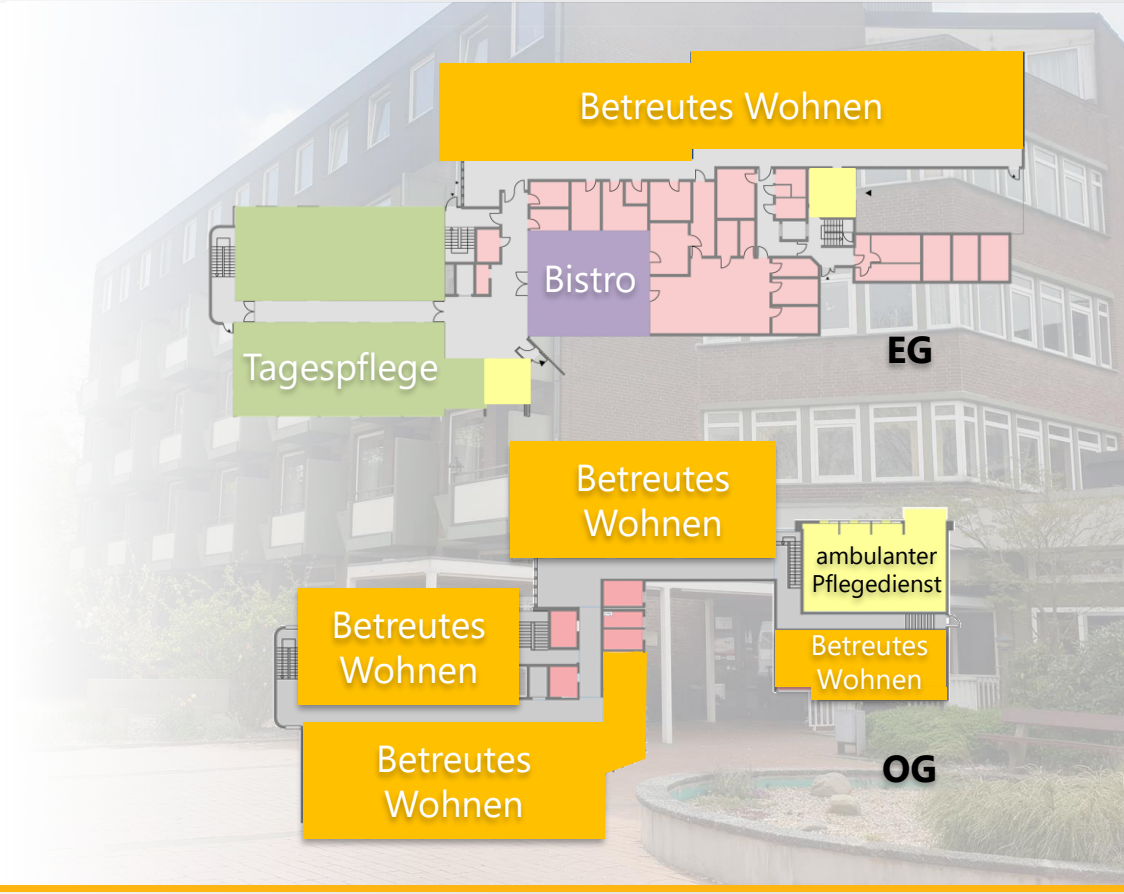
COCKPIT STUDIE
Zukunft für Ihre Sozialimmobilie



HAUS AM SÜDERWALL

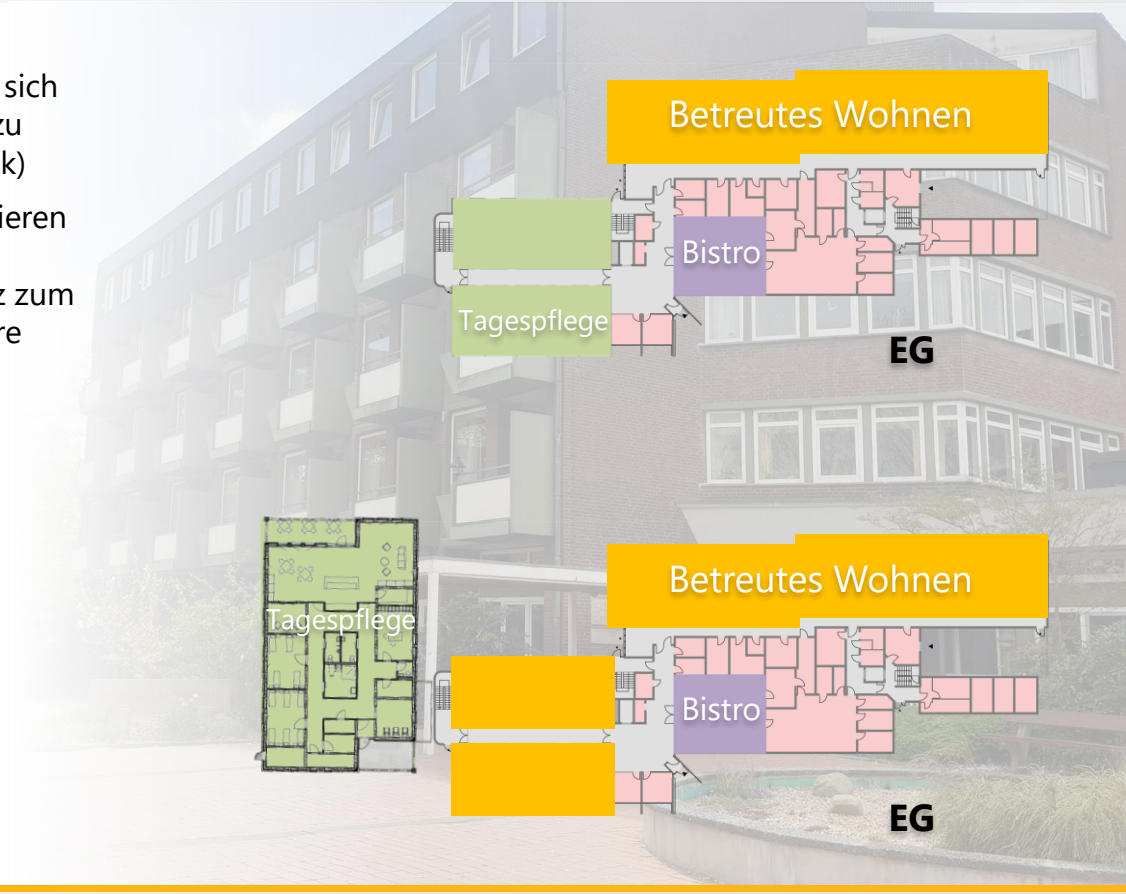
Nutzungskonzept

- **Betreutes Wohnen**
  - 44 Wohneinheiten
- **Tagespflege**
  - 16 Plätze
- **Ambulanter Pflegedienst**
  - 100 m² im 1. OG
  - Beratungsräume im EG
- **Bistro & Küche**



Vorzeitige Realisierung der Tagespflege ?

- Um potentielle Kunden für die Betreuten Wohneinheiten bereits vor der Fertigstellung an sich zu binden, ist es sinnvoll die Tagespflege vorab zu realisieren (ggf. solitärer Bau auf dem Grundstück)
- Die Tagespflege als solitären Baukörper zu realisieren bietet außerdem Vorteile im Bereich des Brandschutzes, da die Tagespflege im Gegensatz zum Betreuten Wohnen als Sonderbau gilt und höhere Auflagen zu erfüllen sind.



WIRTSCHAFTLICHKEIT

Baukosten

KG 300 Bauwerk	**2.517.080 €**
KG 400 Technische Anlagen	1.062.736 €
KG 600 Ausstattung	134.400 €
KG 700 Baunebenkosten	715.963 €
Baukostensteigerung (ca. 16 % in 4 Jahren)	572.770 €
Unvorhergesehenes (10 %)	357.982 €
Summe (netto)	4.504.984 €
Summe (brutto)	**5.360.931 €**

- Entspricht Sanierungskosten von1.049 €/m² BGF
- in der Baukostenschätzung wurde ein Aufschlag von 16 % eingeplant, um den Baubeginn ab 2024 zu berücksichtigen
- 10 % für unvorhergesehenen Sanierungsaufwand

Finanzierung & Rendite

Investitions-volumen	Fremdkapital	Eigenkapital	Angenommene Miete	Eigenkapitalmehrung (∑ 30 Jahre)	EK-Rendite (Ø p.a.)
5,4 Mio. €	3 Mio. €	2,4 Mio. €	KdU-Mietniveau 309 € kalt / WE ≙ 4,62-5,92€/m²	ca. 17.000 €	< 0,1 %
			IK-Satz - 10 € / Tag		
			5 € / m² für Gewerbe		

- Annahmen ortsüblicher Mieten (Ø 5 € Gewerbe) bzw. pauschal pro Wohneinheit zum Sozialmietniveau (KdU-Satz ≙ 4,62-5,92€/m²)
- Steigerungspotenzial der Einnahmen bei Vermietung nach ortsüblicher Mieten (Ø 6,10 € Wohnen)

- Mieteinnahmen amortisieren die Sanierung nur knapp
- geringes Steigerungspotenzial der Mieten wenn Wohneinheiten nach ortsüblicher Miete statt ausschließlich auf Sozialmietniveau vermietet werden
- Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht nicht empfehlenswert, da lediglich Kostendeckend
- Umsetzung für Kerngeschäft erforderlich, Gewinne im Kerngeschäft gleichen ggf. die knappe Wirtschaftlichkeit der Immobilie aus

Haus am Süderwall

Nutzungskonzept: 44 Wohneinheiten Betreutes Wohnen, Tagespflege mit 16 Plätzen, Erhalt der Küche & des Bistros, Bürofläche für ambulanten Pflegedienst

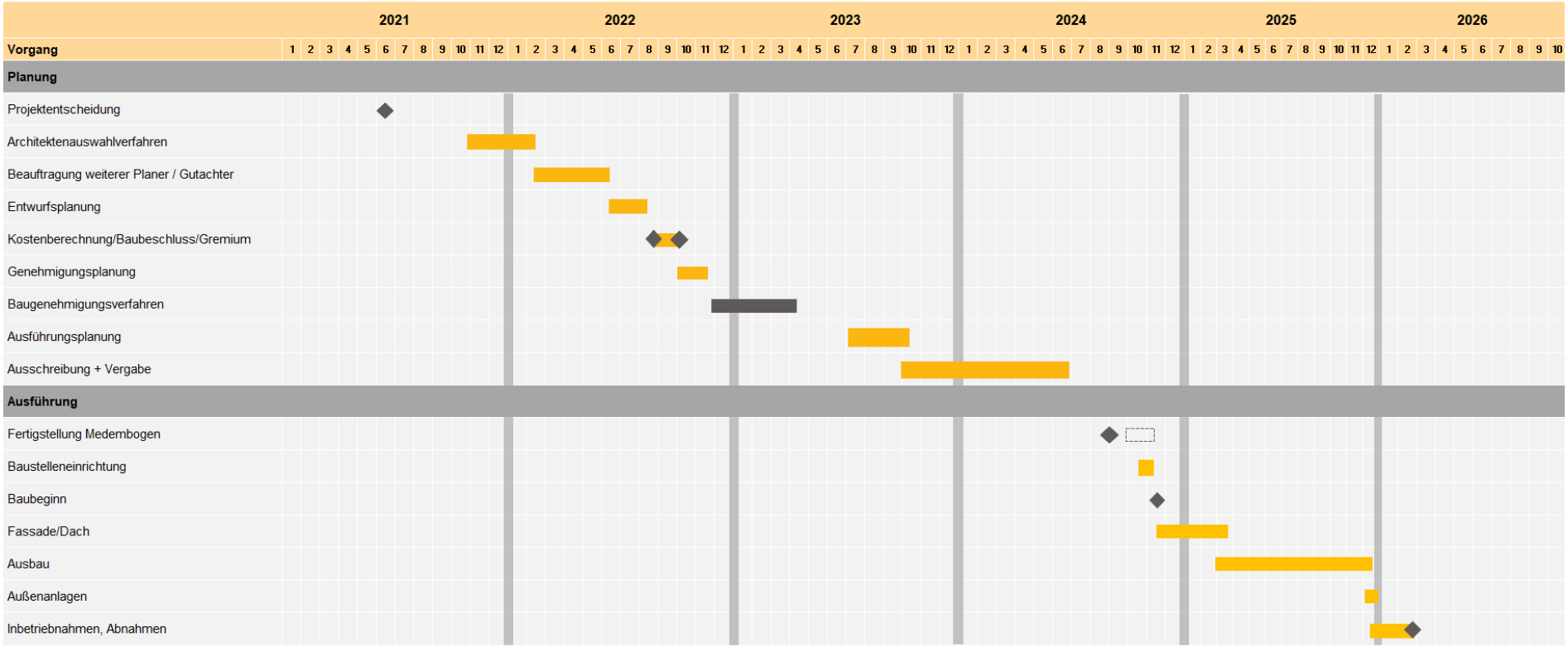
- ⊕ Erhalt des Gebäudes (Nachhaltigkeit)
- ⊕ zentrale, idyllische Lage
- ⊕ Komplementierung der Versorgungskette am Standort Otterndorf (Betreutes Wohnen & Tagespflege)
- ⊕ Für jedermann bezahlbare Miete (Sozialhilfeniveau)
- ⊖ Sehr knappe Wirtschaftlichkeit (EK-Rendite < 0,1%)
- ⊖ Risiko hinsichtlich der Belegung aufgrund der hohen Anzahl an Wohnungen, insbesondere bei Inbetriebnahme
- ⊖ Bestandsgebäude – Risiko hinsichtlich Baukosten

- ➢ Diverse Unwägbarkeiten und geringe Überschüsse
- ➢ geringes Steigerungspotenzial der Mieten wenn Wohneinheiten nach ortsüblicher Miete statt ausschließlich auf Sozialmietniveau vermietet werden
- ➢ Gewinne im Kerngeschäft gleichen ggf. die knappe Wirtschaftlichkeit der Immobilie aus

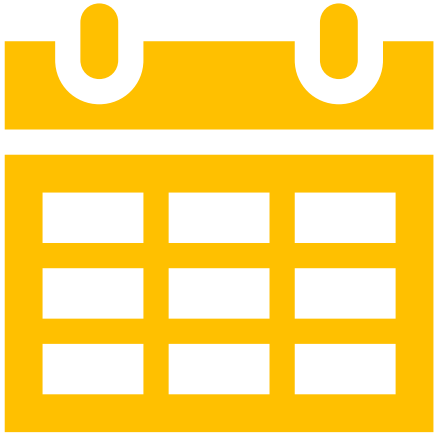
TERMINPLAN

Rahmenterminplan Haus am Süderwall

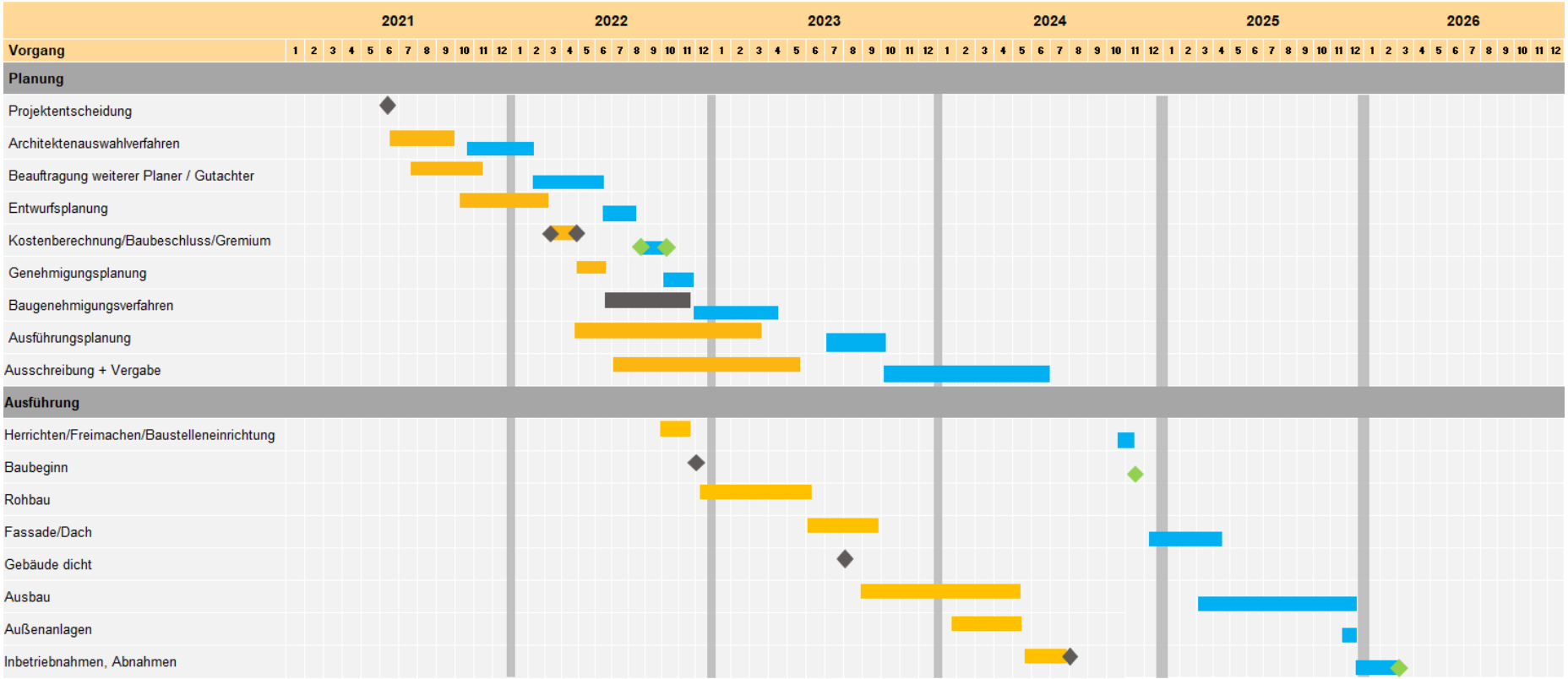
COCKPIT STUDIE
Zukunft für Ihre Sozialimmobilie



ZEITRAHMEN



Terminplan



Neubau „Haus am Medembogen“ / Sanierung „Haus am Süderwall“

Impressum

BFS Service GmbH
Im Zollhafen 5 (Halle 11)
50678 Köln

Geschäftsführung
Edward Poniewaz, MBA
Ulrich Schartow
Christian Alpert

Kontakt
Telefon 0221 97356-160
Telefax 0221 97356-164
E-Mail bfs-service@sozialbank.de

Registereintrag
Handelsregister des Amtsgerichts Köln
Registernummer HRB 19279
Steuernummer 215/5924/0743

Aufsichtsbehörde
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Sitz Bonn
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn

Disclaimer

Die vorliegende Ausarbeitung enthält Angaben, Analysen, Prognosen und Konzepte, die den Kunden zur unverbindlichen Information dienen. Es handelt sich hierbei um keine juristische oder sonstige Beratung und stellt kein Angebot jedweder Art dar. Eine Gewähr für die Richtigkeit und inhaltliche Vollständigkeit der Angaben kann von uns nicht übernommen werden.

Dieses Werk, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne schriftliche Zustimmung der BFS Service GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Köln, März 2021