

Investition in Sozialimmobilien

Investition Sozialimmobilien

Inhaltsverzeichnis

01 Markt

- Die Zeiten ändern sich
- Investitionen in Sozialimmobilien
- Statistik aktuell

02 Referenzen

- Seniorendomizil Postgäble, Ludwigsburg
- Seniorenpflegeheim Walckerhof, Ludwigsburg
- Maybachhaus, Stuttgart
- Mitten im Leben, Servicewohnen
- Haus Melchior, Pflegeheim
- Haus am Feuerbach, Seniorenresidenz
- Haus der Gesundheit, Arztpraxen/Tagesklinik
- Seniorendomizil Schwanen
- Seniorendomizil Heppstraße, Reutlingen
- Seniorenresidenz Glemstalblick, Leonberg

Die Zeiten ändern sich



„Dürers Mutter“
mit 63 Jahren
(1514)



Sophia Loren
mit 63 Jahren
(geb. 20.09.1934)



Tina Turner
mit 70 Jahren
(geb. 26.11.1939)

Investition in Sozialimmobilien

Der Markt

Die Thematik des demografischen Wandels ist zum einen aktuell in aller Munde, zum anderen aber seit langem bekannt.

Geburtenrückgang, Überalterung und Schrumpfung der Bevölkerung, Singularisierung, Kleinfamiliendtrend und weggebrochenes Töchterversorgungsmodell sind nur einige Aspekte.

Nur wer die zurückliegenden Veränderungen und deren Ursachen kennt, kann die Bedeutung der vor uns liegenden signifikanten Veränderungsprozesse richtig einschätzen.

Aus der demografischen Veränderung folgen immense Herausforderungen an Gesellschaft, soziale Sicherungssysteme, die Versicherungs- und Versorgungswirtschaft, den Arbeitsmarkt und insbesondere an die Wohnraumversorgung und den Pflege- und Betreuungsbereich.

Der Generationenvertrag wurde/wird abgelöst von einer Professionalisierung der ambulanten und stationären Versorgung, Betreuung und Pflege.

Dies ist Herausforderung und Chance gleichermaßen für Entwicklung und Investitionen im Bereich der „Sozialimmobilien“. Allein in Baden-Württemberg steigt der Bedarf an stationär Pflegebedürftigen von derzeit ca. 85.000 bis 2030 auf ca. 135.000! Erschwerend kommt eine im Bestand gegebene Angebotsstruktur mit erheblichem Investitionsrückstau hinzu. Eine ähnliche Situation liegt im Angebotsbereich von barrierefreien Servicewohnungen vor.

Investition in Sozialimmobilien

Das Produkt

Analog der Nachfragedifferenzierung der ambulanten und stationären Versorgungsstrukturen folgt die Produktdefinition mit ambulanten Angeboten (Betreutes Wohnen/Servicewohnen) und stationären Einrichtungen (Pflegeheime).

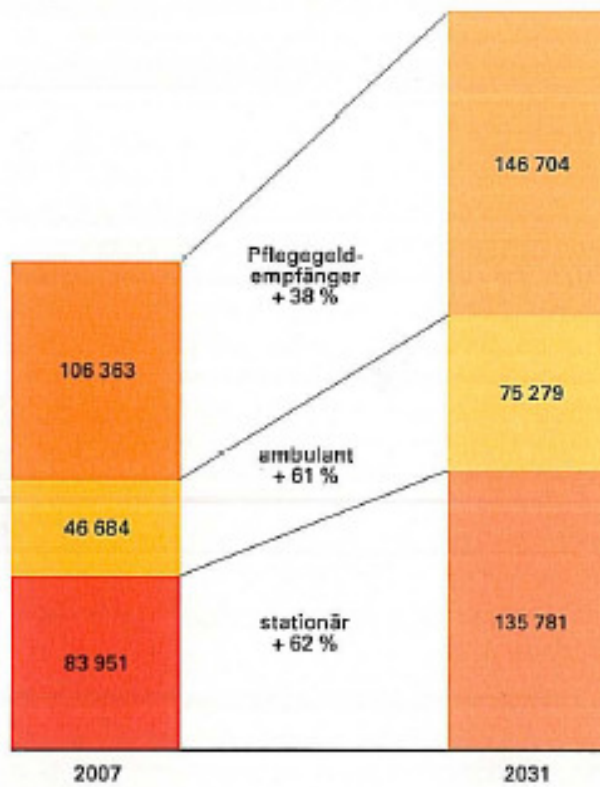
Das Produkt Servicewohnen geht von einer weitestgehend selbständigen Lebens- und Haushaltsführung der Bewohner unter Zuhilfenahme von ambulanten Dienstleistungen aus. Die stationäre Pflegeeinrichtung geht von der dauerhaften Inanspruchnahme umfassender nach Pflegestufen differenzierter Betreuung aus.

Investition in Sozialimmobilien

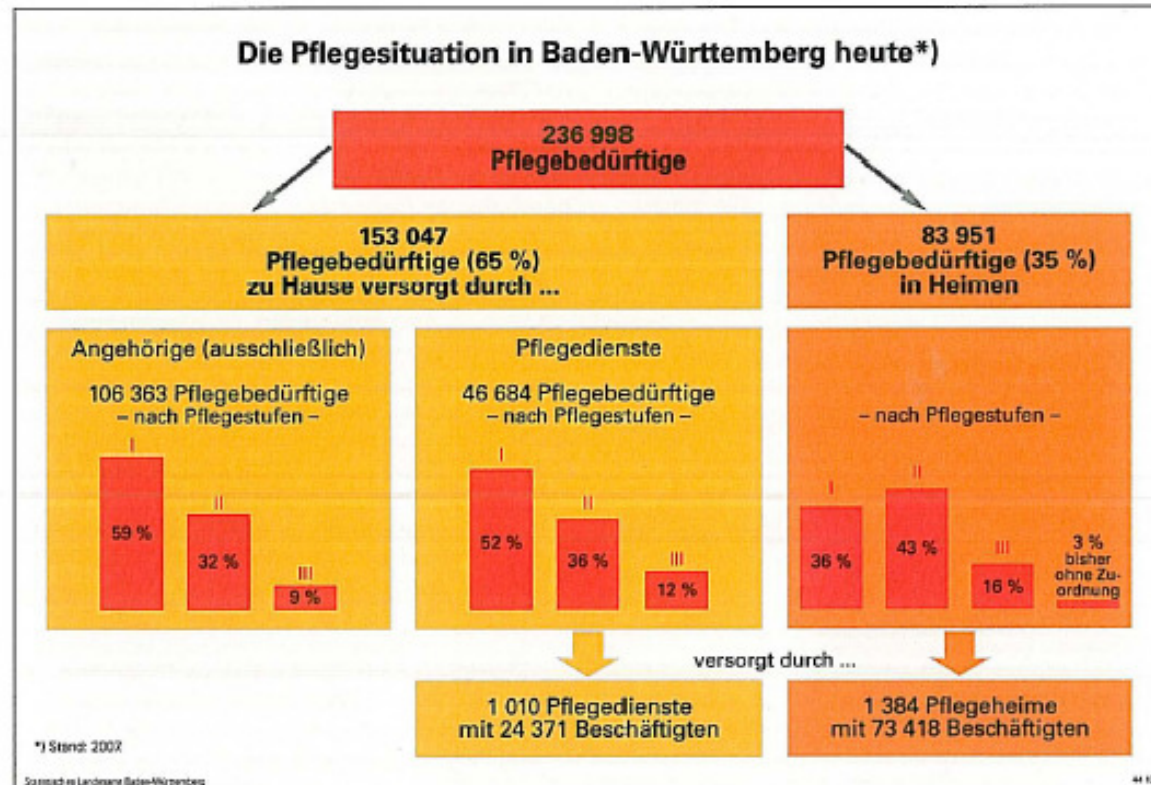
Die Expertise

Die Auseinandersetzung und die Entwicklung des Produkts sind seit Jahren Fokus der KIAG. Der Geschäftsführer der KIAG war bereits Mitte der 1980er Jahre Mitglied der Kommission des Sozialministeriums BaWü zur Entwicklung des „Qualitätssiegels Betreutes Wohnen“. Als ehrenamtlich erster Vorsitzender eines der bedeutenden freigemeinnützigen Trägers von Altenhilfeeinrichtungen kennt er das „Geschäft“ seit fast 20 Jahren von „beiden Seiten des Tisches“. Als Projektentwickler und Maßnahmeträger wurden unter seiner Mitwirkung jeweils ca. eintausend Betreute Wohnungen sowie ca. eintausend stationäre Pflegeplätze realisiert.

**Pflegebedürftige in Baden-Württemberg
2007 und 2031 nach Art der Pflege**







Seniendomizil „Postgäble“

Betreute barrierefreie Seniorenwohnungen

Standort	Projekt
Postgäble 71634 Ludwigsburg	22 betreute barrierefreie Seniorenwohnungen, Tiefgarage

Projektentwicklung	Baubeginn	Fertstellung	Wfl./Nfl.	Umb. Raum
2008-2010	Frühjahr 2011	Herbst 2012	1.500 qm	7.578 cbm



Seniorenpflegeheim „Walckerhof“

Stationäre Pflegeeinrichtung mit 154 Betten

Standort

Schloßstraße
71634 Ludwigsburg

Projekt

Stationäre Pflegeeinrichtung mit 154 Betten

Projektentwicklung

2008-2010

Baubeginn

Frühjahr 2011

Fertistellung

Sommer 2012

NGF/Nfl.

7.500 qm

Umb. Raum

27.500 cbm



Maybachhaus

Stationäre Pflegeeinrichtung mit 152 Betten, Handel, Dienstleistung

Standort	Projekt			
Maybachstraße 32 70469 Stuttgart	Stationäre Pflegeeinrichtung mit 152 Betten, Handel, Dienstleistung			
Projektentwicklung	Baubeginn	Fertistellung	NGF/Nfl.	Umb. Raum
2007-2008	Frühjahr 2008	Herbst 2009	9.326 qm	36.500 cbm



Mitten im Leben

Servicewohnen in Stuttgart-Süd

Standort	Projekt			
Adler/Arminstraße 70199 Stuttgart	27 seniorengerechte und barrierefreie Eigentumswohnungen Cafeteria, Pflegebad, Servicestützpunkt des ASB, etc.			
Projektentwicklung	Baubeginn	Fertstellung	Wfl./Nfl.	Umb. Raum
2004-2005	Frühjahr 2006	Herbst 2007	2.025 qm	13.000 cbm



Haus Melchior

Pflegeheim in Esslingen

Standort

Schelztorstraße 37/1
73728 Esslingen

Projekt

Stationäre Pflegeeinrichtung mit 192 Betten

Projektentwicklung

2005-2006

Baubeginn

November 2006

Fertistellung

November 2007

Wfl./Nfl.

4.268 qm

Umb. Raum

15.500 cbm



Haus am Feuerbach

Seniorenresidenz

Standort	Projekt			
Stuttgarter Straße 70469 Stuttgart	Senioren-Service-Wohnungen, 104 WE, Gemeinschaftsräume, Cafeteria, Pflegebäder, Gymnastikraum, Atriumgarten			
Projektentwicklung	Baubeginn	Fertistellung	Wfl./Nfl.	Umb. Raum
2000-2002	2003	2004	6.500 qm	31.000 cbm



Haus der Gesundheit

Arztpraxen | Tagesklinik | Pflegeheim

Standort	Projekt			
Stuttgarter Straße 70469 Stuttgart	Arztpraxen, Tagesklinik, Radiologie, Institute, Apotheke, Sanitätshaus, Laden-/Handelsflächen, ambulante Reha, Gesundheitssport, Pflegeheim			
Projektentwicklung	Baubeginn	Fertistellung	Wfl./Nfl.	Umb. Raum
2000-2002	2003	2004	6.500 qm	31.000 cbm



Leonberger Straße, Ditzingen

Seniorendomizil „Schwanen“

Standort

Leonberger Straße 31
71254 Ditzingen

Projekt

Seniorendomizil mit 31 Wohneinheiten, Tiefgarage

Projektentwicklung

1994 - 1995

Baubeginn

1997

Fertigstellung

1998

Wfl./Nfl.

1.465 qm

Umb. Raum

6.536 cbm



Hepstraße, Reutlingen-Betzingen

Seniendomizil „Hepstraße“

Standort

Hepstraße 93/95
72763 Rt.-Betzingen

Projekt

Seniendomizil mit 88 Wohneinheiten, Tiefgarage

Projektentwicklung

1993 - 1994

Baubeginn

1995

Fertistellung

1996

Wfl./Nfl.

4.781 qm

Umb. Raum

22.123 cbm



Glemstablick, Leonberg

Seniorenresidenz

Standort

Feuerbacher Straße
71229 Leonberg

Projekt

Seniorenresidenz mit 168 Wohneinheiten

Projektentwicklung

1987 - 1992

Baubeginn

1993

Fertstellung

1995

Wfl./Nfl.

13.300 qm

Umb. Raum

48.500 cbm

