



Neuweiler
Bürgerversammlung
05. Juli 2018

sutter³KG
Freiburger Str. 6
79199 Kirchzarten
www.sutter3kg.de



Darstellung der Voraussetzungen
wirtschaftlicher Tragfähigkeit
zum Betrieb einer bürgerschaftlich
getragenen Pflegeinfrastruktur
in Neuweiler

Voraussetzungen zur erfolgreichen Sanierung historischer Bauten



**Entwicklung
innovativer
Nutzungskonzepte**



**Abklärung
wirtschaftlicher
Rahmenbedingungen**



**Auf historische
Altbauten
abgestimmte Planung**

Voraussetzungen zur erfolgreichen Sanierung historischer Bauten



**Entwicklung
innovativer
Nutzungskonzepte**



**Abklärung
wirtschaftlicher
Rahmenbedingungen**



**Auf historische
Altbauten
abgestimmte Planung**



	> 100 realisierte Projekte	



sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Beispiel einer Tagespflege und Pflegewohngruppe in Umkirch

Haus am Mühlbach,
Hauptstr. 22, Umkirch





Haus am Mühlbach in Umkirch mit Tagespflege, Pflegewohngruppe, Sozialstation und Wohnungen

Haus am Mühlbach in Umkirch

Tagespflege



Aufenthalts- und Essraum

Haus am Mühlbach in Umkirch

Tagespflege



Ruhebereich

Haus am Mühlbach in Umkirch Pflegerwohngruppe



Gemeinschaftlicher Wohnbereich

Haus am Mühlbach in Umkirch

Pflegewohngruppe



Freisitz auf Balkon

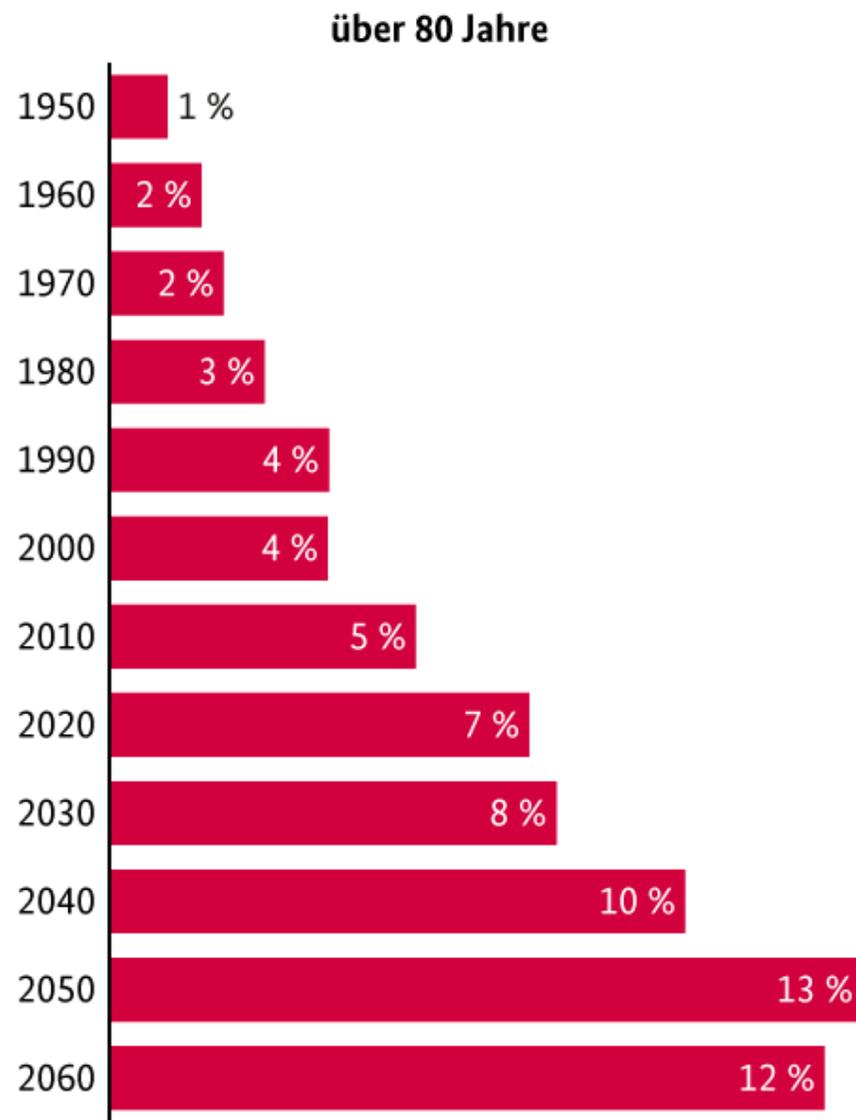
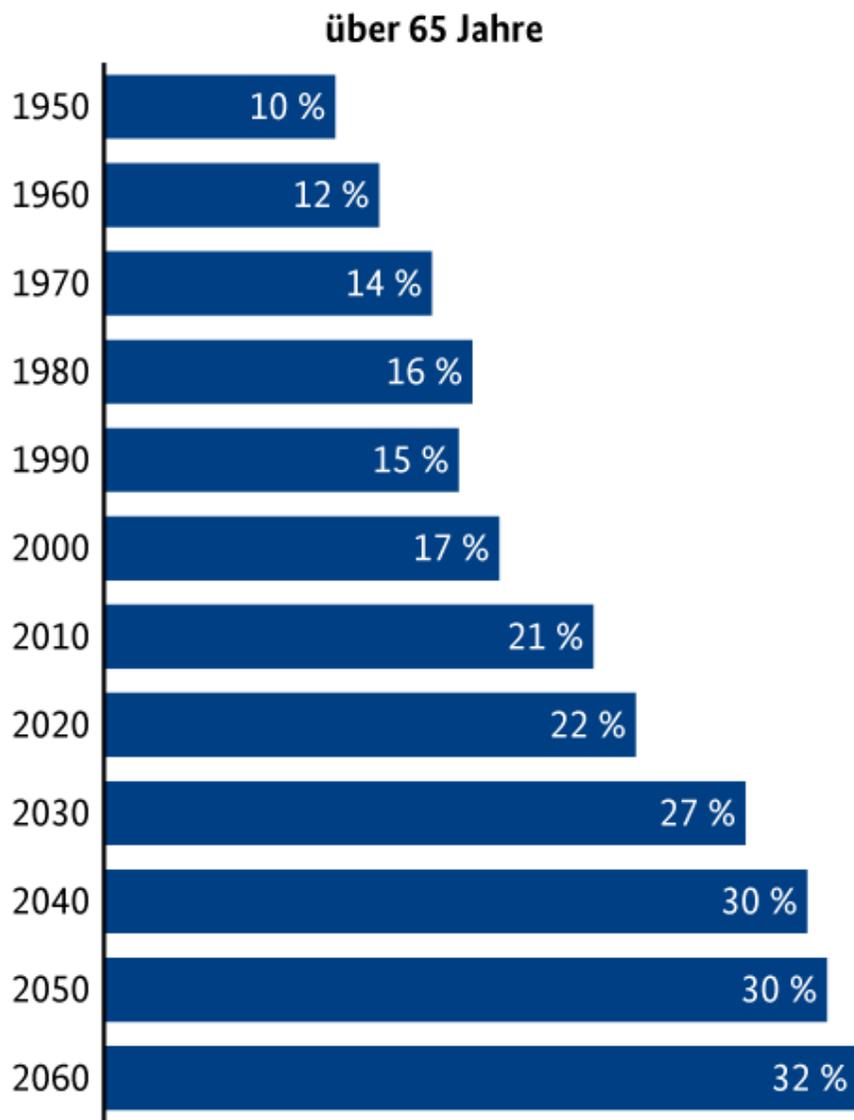


Projektentwicklungskonzept

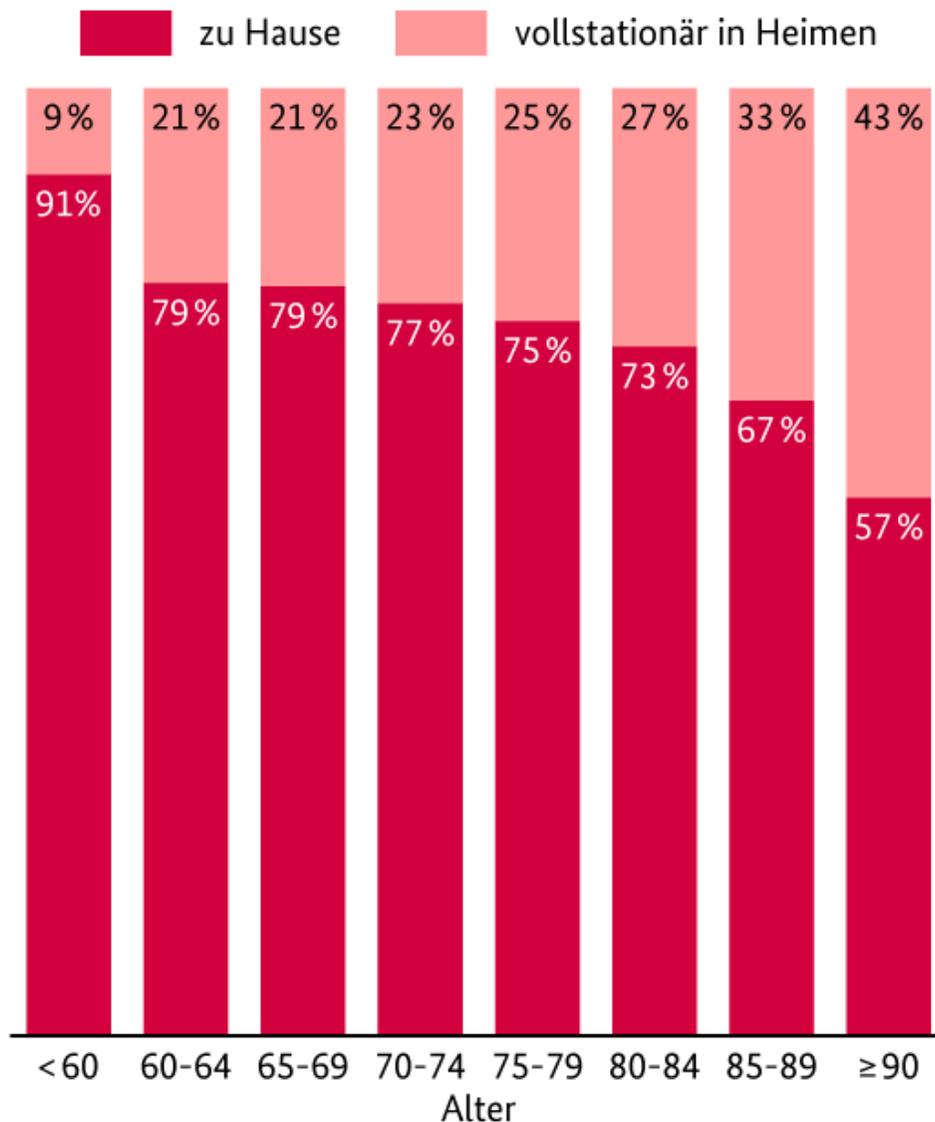
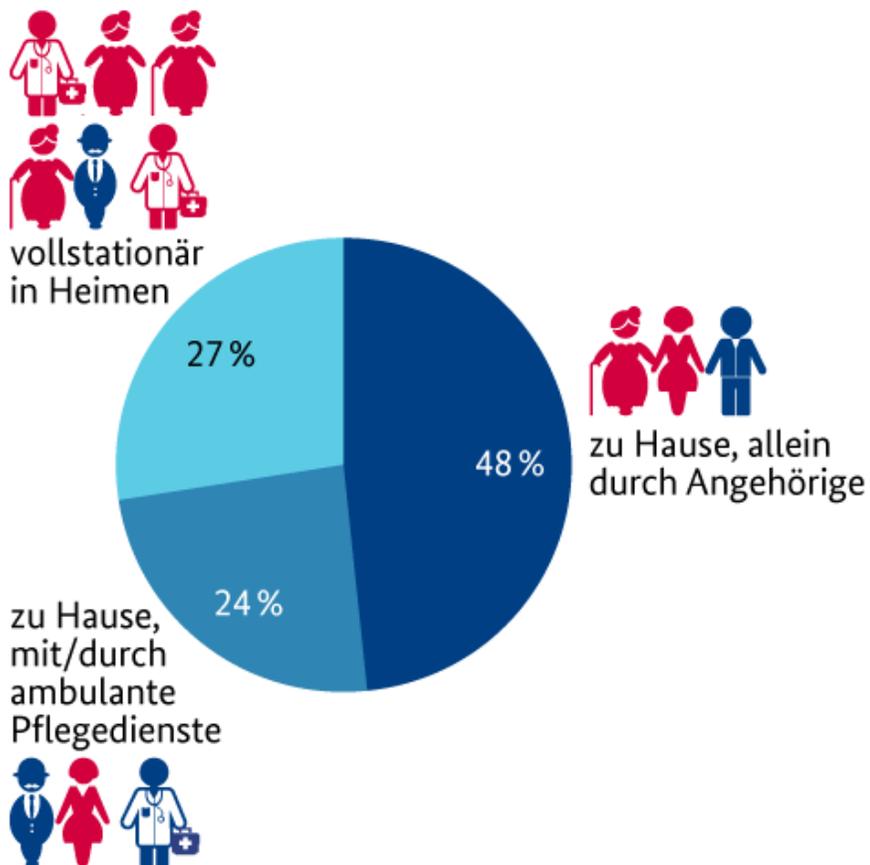
Tagespflege,
Pflegerwohngruppen,
Servicewohnen,
Dorftreff

Wildbader Weg 2-4 und 10 in Neuweiler

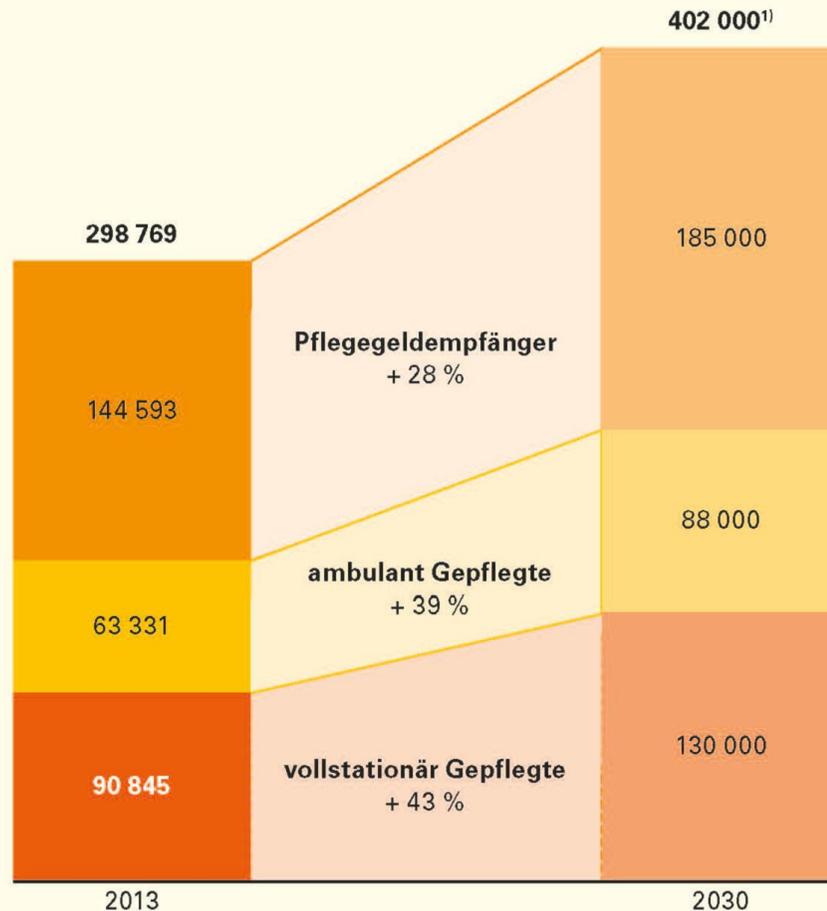
Anteil der über 65- und über 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung, 1950-2060*



Pflegebedürftige Personen nach Art der Versorgung, 2015



Pflegebedürftige in Baden-Württemberg 2013 und 2030 nach Art der Pflege*)



*) Status-Ouo-Rechnung. – 1) Differenzen in den Summen durch Runden der Zahlen.

Fazit:

Die Anzahl der zu pflegenden Menschen in BaWü steigt lt. dem Stat. Landesamt bis 2030 um 35%. Bis 2050 soll es 93% mehr zu Pflegenden geben.

Pflegequote:

2013: 2,81% - 84 Bürger/innen*

2030: 3,61% - 108 Bürger/innen*

2050: 5,28% - 158 Bürger/innen*

*) Anzahl Bewohner von Neuweiler bei als gleichbleibend unterstellter Einwohnerzahl von 3.000 Bürgern.

Typische Anforderungen an für die Pflege genutzte Gebäude:

Barrierefrei, praktikabel,
mit zeitgemäßen Standard

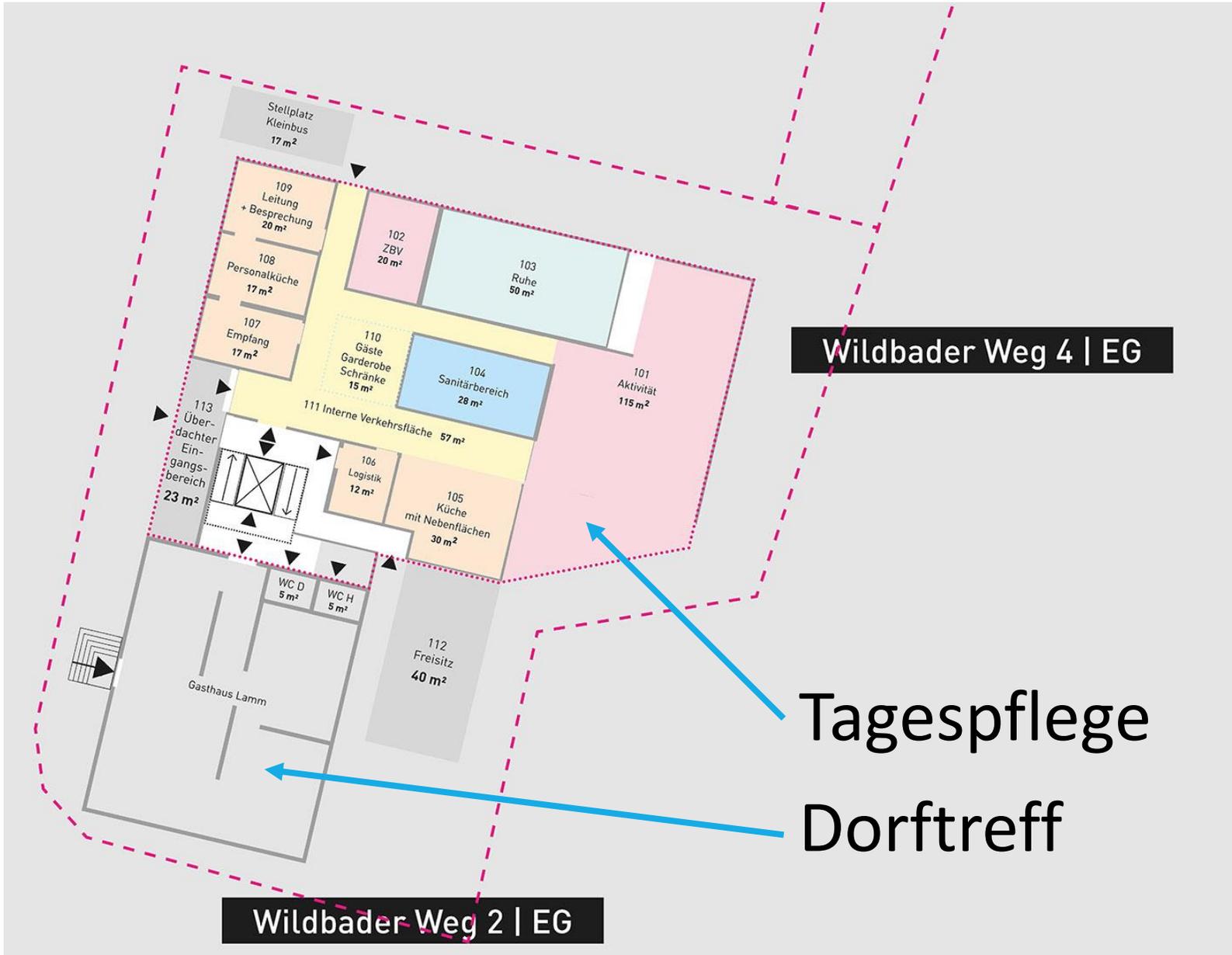
Zentral gelegen,
gut im Dorf integriert

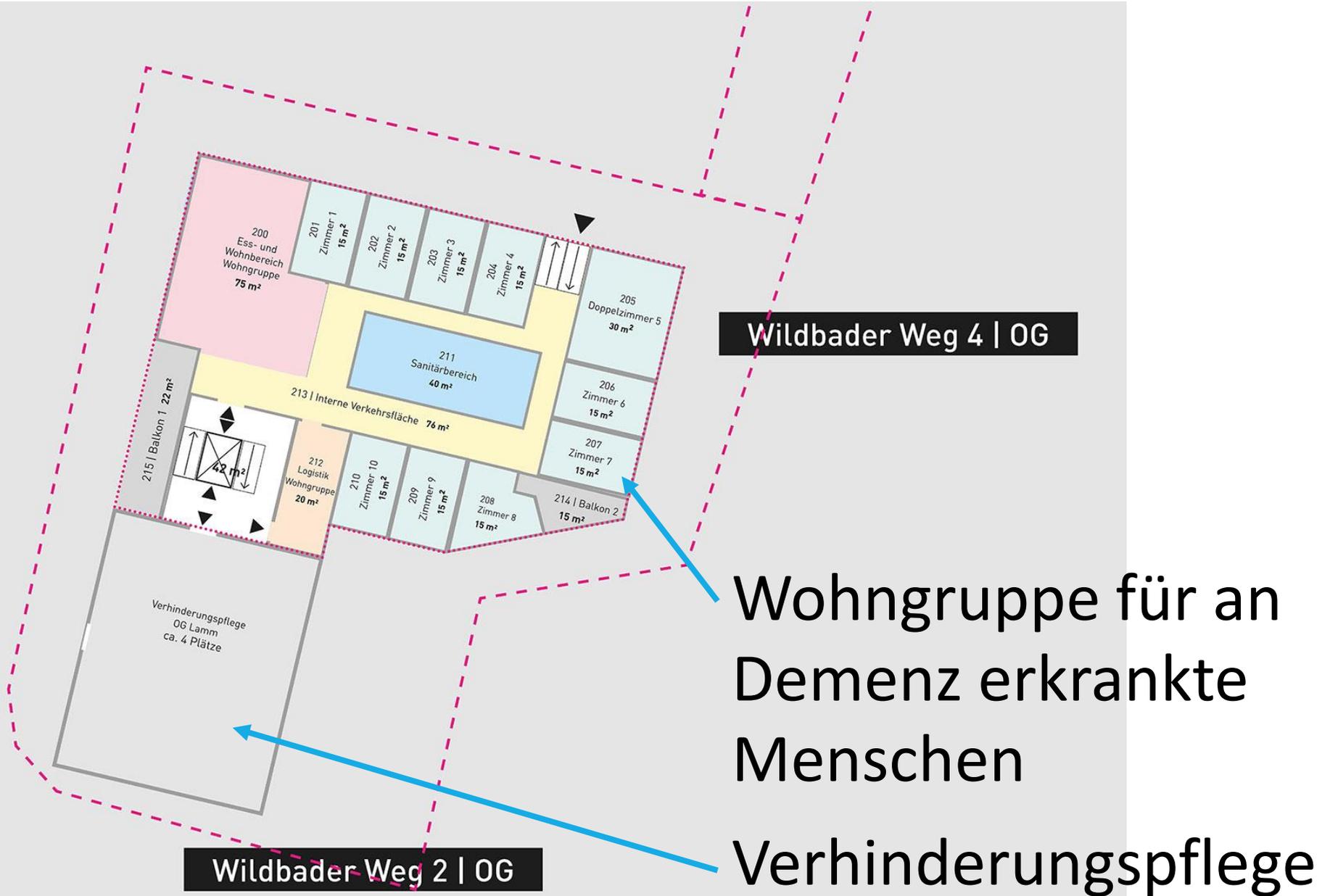
Für Bewohner, Nutzer und Betreiber
wirtschaftlich tragbare Kosten

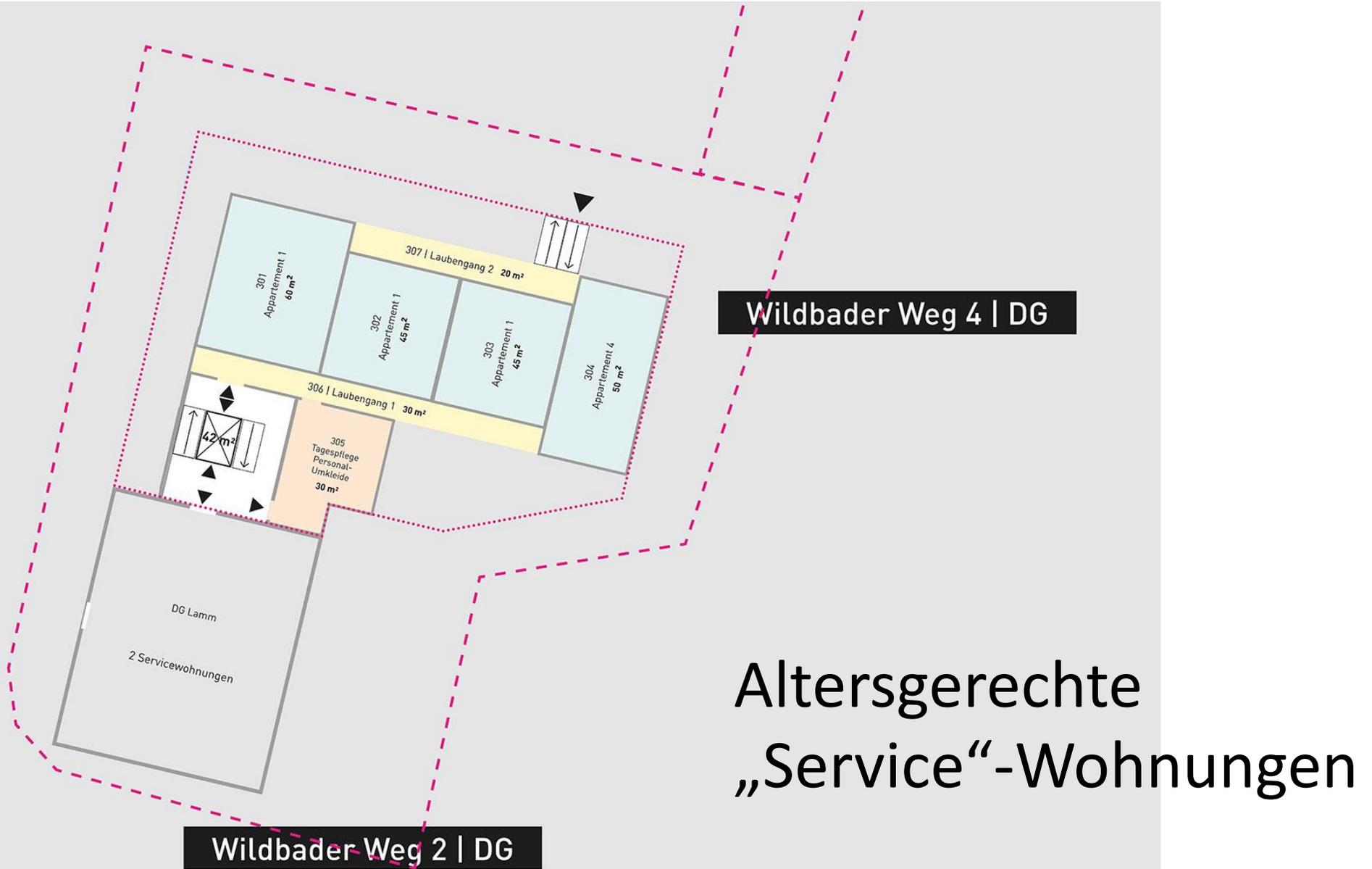


sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung







Wildbader Weg 4 | DG

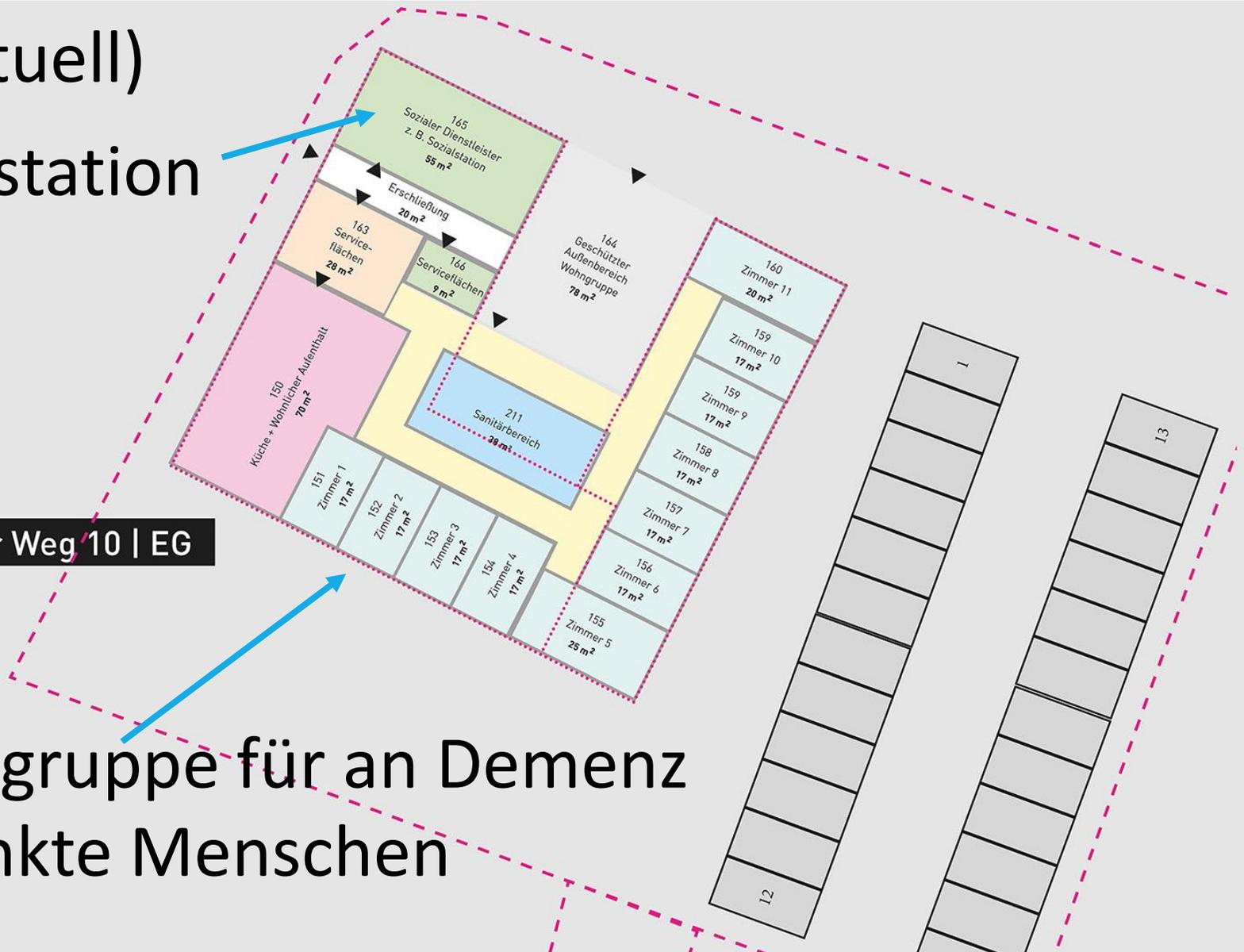
Altersgerechte
„Service“-Wohnungen

Wildbader Weg 2 | DG

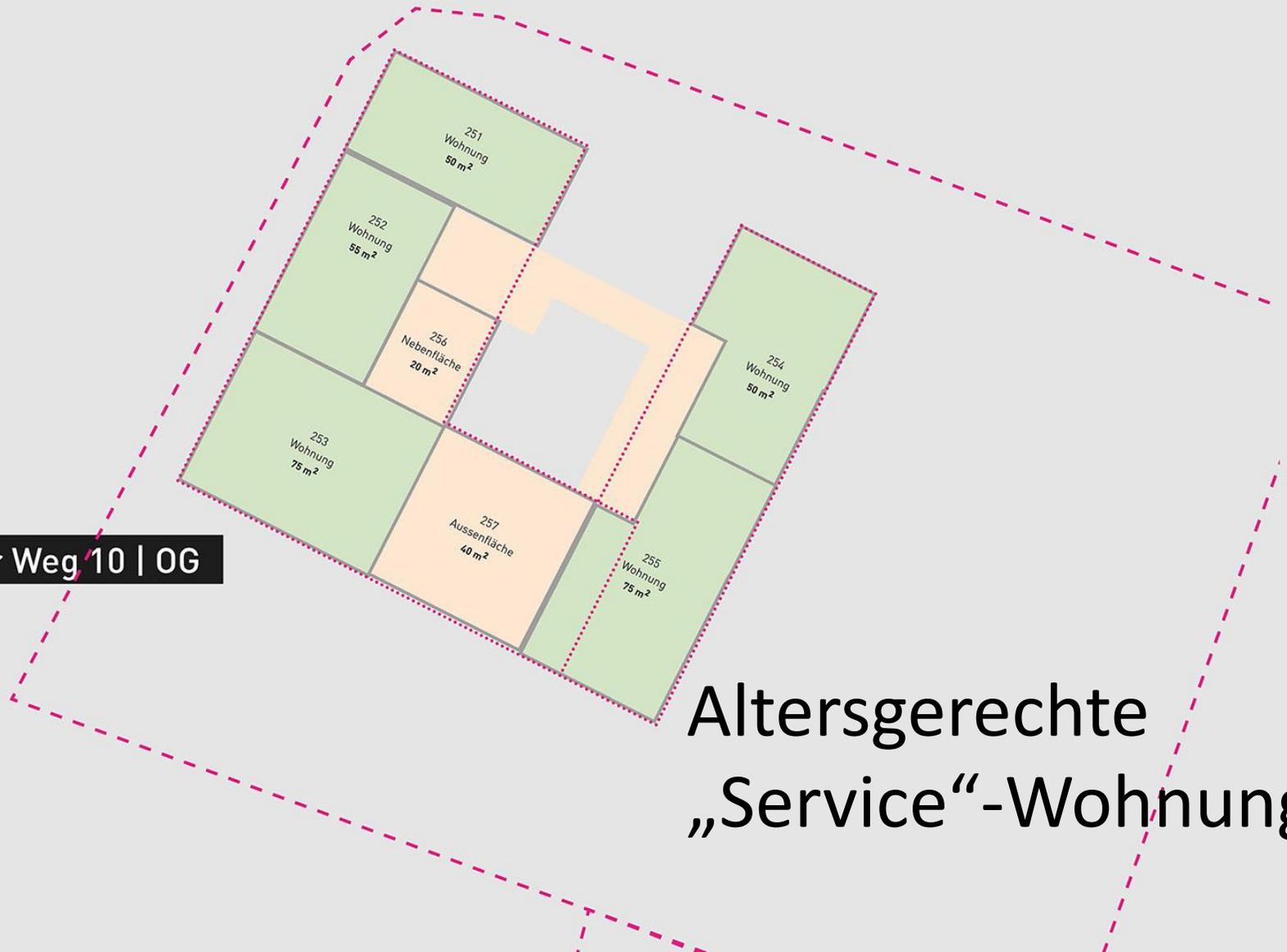
(Eventuell)
Sozialstation

Wildbader Weg 10 | EG

Wohngruppe für an Demenz
erkrankte Menschen

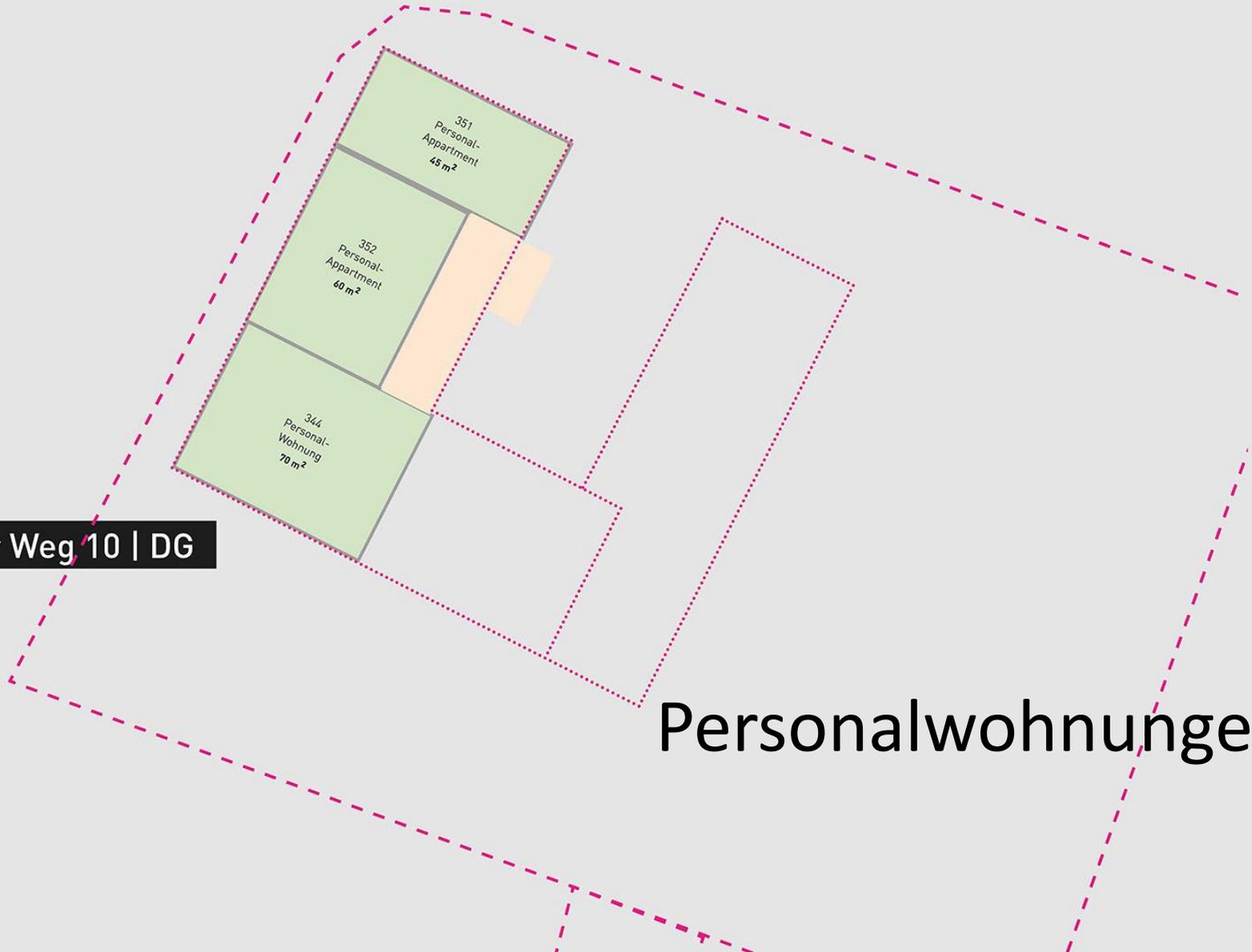


Wildbader Weg 10 | OG



Altersgerechte
„Service“-Wohnungen

Wildbader Weg 10 | DG



Personalwohnungen

- Nutzungsangebot
- Flächen und Kosten
- Mieteinnahmen
- Finanzierung
- Wirtschaftlichkeit

Neuweiler - Kosten Wildbader Weg 2 - 4			Kosten und Erlöse	
Sanierung, Um-, Aus- und Anbau zu einer Tagespflege, einer Wohngruppe für Demenzkranke, Servicewohnungen, Verhinderungspflegeplätze, Dorftreff im Gasthaus Lamm				
Nutzungskonzept:	Geb.-Nr.	Fläche	Anz. Einh.	
Tagespflegeeinrichtung	4	397 m ²	17	17 Pers.
Ambulant betreute Wohngruppe 1	4	369 m ²	11	11 Pers.
Verhinderungspflege	2	130 m ²	4	4 Pers.
Servicewohnen	2	118 m ²	2	ca. 3 Pers.
Servicewohnen	4	213 m ²	4	ca. 6 Pers.
Dorftreff (Gasthaus Lamm)	2	132 m ²		

Neuweiler - Kosten Wildbader Weg 10			Kosten und Erlöse	
Sanierung, Um-, Aus- und Anbau zu einer Tagespflege, einer Wohngruppe für Demenzkranke,				
Nutzungskonzept:	Geb.-Nr.	Fläche	Anz. Einheiten	
Ambulant betreute Wohngruppe 2	10	484 m ²	11	11 Personen
Betreutes Wohnen	10	281 m ²	5	ca. 9 Personen
Personalwohnungen	10	138 m ²	3	ca. 5 Personen
Sozialstation	10	74 m ²	1	1 Einheit
gesamt		976 m²		

Die zu gründende Bürgergenossenschaft Neuweiler eG erstellt und vermietet die Gebäude an

- die Tagespflege Herbstrose an deren Trägerin „Miteinander & Füreinander Neuweiler e.V.;
- die Pflegewohngruppen an die Kommune Neuweiler, die an jeweilige Bewohnerinnen und Bewohner weiter vermietet;
- die Wohnungen an die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen. Die Mieter haben Mitglied der Genossenschaft zu sein;
- je nach Sachlage an weitere Institutionen.

Mitglieder der Genossenschaft können sein:

- Bürgerinnen und Bürger aus Neuweiler, die gutes Leben im Dorf fördern wollen;
- Ehemals Neuweiler Bürgerinnen und Bürger, die ihre Heimat stärken wollen;
- Firmen aus Neuweiler, die ihren Standort stärken wollen;
- Kooperierende Pflegedienste, die sich an der Wertschöpfung beteiligen wollen;
- Die Kommune Neuweiler, weil sie ihrer Kernaufgabe - der Daseinssorge - nachkommen wollen!

Neuweiler | Projektentwicklung Wildbader Weg 2-4

Bereich	Fläche	Kosten/m ²	Kosten gesamt	Gesamt
Bestandsgebäude (Lamm)				
Gebäudewert Lamm	384 m ²	500 €	200.000 €	
Bauliche Investitionen Lamm	384 m ²	550 €	211.200 €	
	384 m ²	1.071 €		411.200 €
Neubau				
Abriss Scheune + Anbau Bestand			60.000 €	
EG/DG (Tagespflege)	397 m ²	2.600 €	1.031.238 €	
OG (Wohngruppe)	369 m ²	2.600 €	959.322 €	
DG (Servicewohnungen)	213 m ²	2.600 €	554.944 €	
	979 m ²	2.661 €		2.605.504 €
Bestand + Neubau gleichermaßen betreffend: flächenbezogen anteilig umzulegen				
Grundstück	1.200 m ²	75 €	90.000 €	
Erschließung, Aufzugsanlage	120 m ²	2.000 €	240.000 €	
Heizzentrale, Brandschutz, Kommunikation			120.000 €	
Außenanlage			75.000 €	
Vorplanung			15.000 €	
Grunderwerbssteuer + Nebenkosten			18.000 €	
				558.000 €
Herstellungskosten gesamt				3.574.704 €
Zwischenfinanzierung Bauphase			53.621 €	
Summe Investitionsplan	1.363 m²			3.628.325 €
	Fläche	Kosten/m²	Anteil Umlage	Gesamt
davon Bestand inkl. anteilige Umlagen	384 m ²	1.520 €	157.202 €	583.508 €
davon Neubau inkl. anteilige Umlagen	1.099 m ²	2.770 €	400.798 €	3.044.817 €

Neuweiler | Projektentwicklung Wildbader Weg 10

Bereich	Fläche	Kosten/m ²	Kosten gesamt	Gesamt
Bestandsgebäude				
Bestand Gebäudewert	726 m ²	- €	- €	
Bestand - bauliche Investitionen	726 m ²	2.250 €	1.633.680 €	1.633.680 €
Neubau				
Neubau EG (Wohngruppe)	125 m ²	2.600 €	325.000 €	
Neubau OG (Servicewohnen)	125 m ²	2.600 €	325.000 €	650.000 €
Bestand + Neubau gleichermaßen betreffend: flächenbezogen anteilig umzulegen				
Grundstück	1.100 m ²	70 €	[Erbpacht]	
Heizzentrale, Brandschutz, Kommunikation			100.000 €	
Aufzugsanlage, Erschließung, Rettungsweg	100 m ²		120.000 €	
Außenanlage			50.000 €	
Vorplanung			15.000 €	
Nebenkosten			18.000 €	303.000 €
Herstellungskosten gesamt				2.586.680 €
Bauzinsen			38.800 €	
Summe Investitionsplan	976 m²	2.690 €		2.625.480 €
	Fläche	Kosten/m²	Anteil Umlage	Gesamt
davon Bestand inkl. anteilige Umlagen	826 m ²	2.285 €	225.394 €	1.887.936 €
davon Neubau inkl. anteilige Umlagen	250 m ²	2.950 €	77.606 €	737.544 €

Erlös aus Vermietung Wildbader Weg 2 + 4		Miete / m²	Miete / mtl.	Miete / p. a.
Tagespflegeeinrichtung	397 m ²	11,00 €	4.363 €	52.355 €
Ambulant betreute Wohngruppe 1	369 m ²	10,50 €	3.874 €	46.490 €
Verhinderungspflege	130 m ²	10,50 €	1.365 €	16.380 €
Servicewohnen	331 m ²	9,00 €	2.983 €	35.796 €
gesamt	1.227 m²	10,26 €	12.585 €	151.021 €

Erlös aus Vermietung Wildbader Weg 10		Miete / m²	Miete / mtl.	Miete / p. a.
Ambulant betreute Wohngruppe 2	484 m ²	10,50 €	5.081 €	60.969 €
Betreutes Wohnen	281 m ²	10,00 €	2.806 €	33.672 €
Personalwohnungen	138 m ²	9,50 €	1.311 €	15.732 €
Sozialstation	74 m ²	12,00 €	883 €	10.598 €
gesamt	976 m²	10,33 €	10.081 €	120.971 €

Projekt Neuweiler - Wildbader Weg 2-4					Finanzierung	
Zusammensetzung der Investition						
Grundstück						90.000 €
Gebäude Bestand						200.000 €
Anteilige Herstellungskosten an Bestand zugewiesen						368.402 €
Anteilige Herstellungskosten an Neubau zugewiesen						2.969.923 €
Investition gesamt						3.628.325 €
Zusammensetzung des Eigenkapitals						
						3.628.325 €
Eigenkapital Barmittel Genossenschaft						448.497 €
Bareinlage Kommune						200.000 €
Innovationsprogramm Pflege - Tagespflege						340.000 €
Innovationsprotgramm Pflege - Ambulant betreute Wohngruppe						100.000 €
Eigenkapital gesamt					30%	1.088.497 €
Finanzierungsbedarf Fremdmittel					70%	2.539.827 €
Anteil Fremdfinanzierung Bestand:						320.881 €
Anteil Fremdfinanzierung Neubau:						2.218.946 €

Projekt Neuweiler - Wildbader Weg 10				Finanzierung	
Zusammensetzung der Finanzierung					
Grundstück					[Erbpacht]
Gebäude Bestand					1 €
Anteilige Herstellungskosten an Bestand zugewiesen					1.887.936 €
Anteilige Herstellungskosten an Neubau zugewiesen					737.544 €
Investition gesamt					2.625.481 €
Zusammensetzung des Eigenkapitals					
					2.625.481 €
Eigenkapital Barmittel Genossenschaft					687.644 €
Bareinlage Kommune					- €
Innovationsprogramm Pflege - Ambulant betreute Wohngruppe					100.000 €
Eigenkapital gesamt				30%	787.644 €
Finanzierungsbedarf Fremdmittel				70%	1.837.837 €
Anteil Fremdfinanzierung Bestand:					1.321.556 €
Anteil Fremdfinanzierung Neubau:					516.281 €

Übersicht der Investitionskosten, Zusammensetzung der Eigenmittel und Förderungen, Darstellung des Finanzierungsbedarfs

					Wildbader Weg 2 - 4		Wildbader Weg 10	
1	Nutzflächen (NE) / m ² = Vermietungsfläche				1.227 m ²		976 m ²	
2	Investition gesamt (siehe Kosten der Finanzierung)				3.628.325 €	100%	2.625.480 €	100%
3	davon Grundstück				90.000 €	2%	- €	0%
4	davon Gebäudewert Bestandsgebäude				200.000 €	6%	1 €	0%
5	davon anteilige Herstellungskosten Gebäudebestand				368.402 €	10%	1.887.936 €	72%
6	davon anteilige Herstellungskosten Neubau				2.969.923 €	82%	737.544 €	28%
7	Eigenmittel gesamt	=			1.088.497 €	30%	787.644 €	30%
8	davon Eigenkapital - Barmittel - Genomitglieder		+		448.497 €	12%	687.644 €	26%
9	davon Einlage Kommune = Bareinlage		+		200.000 €	6%	- €	0%
10	Innovationsprogramm Pflege - Tagespflege		+		340.000 €	9%	- €	0%
11	Innovationsprotgramm Pflege - Ambulant betreute Wohngru		+		100.000 €	3%	100.000 €	4%
12	Fremdmittel Banken				2.539.827 €	70%	1.837.837 €	70%

Erlöse aus Vermietung, Kosten für Gebäudeunterhalt und -verwaltung, Zinsen, Tilgung oder Abschreibung

					Wildbader Weg 2 - 4		Wildbader Weg 10	
13	Mieterlös /m ²				10,26 €		10,33 €	
14	Mieterlös / a (Ø während 1. LZ-Periode)				151.021 €		120.971 €	
15	Liquiditätsrechnung	Mieterlös (Ø)	=		151.021 €	100%	120.971 €	100%
16	Kosten Betrieb + Instandhaltung / Jahr / Ø		-		22.087 €	15%	17.569 €	15%
17	Erbpacht		3,00%	-	- €	0%	2.310 €	2%
18	Zinsen - Darlehen / Jahr / Ø	anfänglich:	1,43%	-	30.932 €	20%	19.397 €	16%
19	Tilgung - Darlehen / Jahr / Ø	anfänglich:	2,89%	-	76.183 €	50%	56.735 €	47%
20	Liquiditätsüberschuß I / Jahr / Ø		=		21.819 €	14%	24.960 €	21%
21	Eigenkapitalverzinsung an Genomitglieder / Jahr /	3,00%	-		19.455 €	13%	20.629 €	17%
22	Liquiditätsüberschuß II / Jahr / Ø		=		2.364 €	2%	4.331 €	4%
23	Steuerliche Erlösrechnung	Mieterlös (Ø)	=		151.021 €	100%	120.971 €	100%
24	Kosten Betrieb + Instandhaltung / Jahr / Ø		-		22.087 €	15%	17.569 €	15%
25	Erbpacht		2,00%	-	- €	0%	2.310 €	2%
26	Zinsen 1. Dekade / Jahr / Ø	anfänglich:	1,43%	-	30.932 €	20%	19.397 €	16%
27	AfA auf Herstellungskosten / Jahr / Ø	Bestand	2,50%	-	14.210 €	9%	47.198 €	39%
28	AfA auf Herstellungskosten / Jahr / Ø	Neubau	2,00%	-	50.598 €	34%	12.751 €	11%
29	Steuerlicher Gewinn Objekt / Jahr / Ø		=		33.193 €	22%	21.746 €	18%

Fazit 1:

- Das Vermietungsrisiko ist sehr übersichtlich, wenn „Herbstrose“ die Tagespflege und die Kommune die Pflegewohngruppen langfristig anmieten.
- Falls im Bereich der Servicewohnungen, der Bedarf wider Erwarten geringer ausfällt als unterstellt, können diese Flächen anderweitig vermietet werden.
- Ein zu hoch eingeschätztes Mietpreisniveau ist durch geschickte, sparsame Bauweise / -kosten auszugleichen. Dann können im Wohnungsbereich geringere Mieten möglich werden.

Fazit 2:

- Es gibt für diese Finanzierungsform mindestens ein nachweisbar erfolgreiches Vorbild.
- Die wesentlichen Vertragsarten (Mietvertragsarten, Erbpachtvertrag mit besonderen Maßgaben) sind anwendbar entwickelt und erprobt.
- Bei der Gründung der Genossenschaft gibt es wertvolle Unterstützung von Verbänden des Genossenschaftswesen.

Fazit 3:

Alles bleibt im Dorf!

Nicht nur die alten pflegebedürftigen Menschen, sondern auch die Wertschöpfung aus der Herstellung der Gebäude und nicht zuletzt die Dividende auf die Einlagen in die Genossenschaft können in Neuweiler bleiben.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !