

**HS ImmoInvest GmbH**

Ein Unternehmen der HaackSchubert Unternehmensgruppe



# Seniorenwohnanlage Seligenstadt

**Wir können den Wind nicht ändern, aber die Segel anders setzen.**

**-Aristoteles-**

**Nur wer sein Ziel kennt, findet den Weg.**

**-Laotse-**

# 1. Dienstleistungsangebot

## 1.1. Geschäftsbereiche der HS ImmoInvest



### Entwicklung und Realisierung von sozialen Quartiersprojekten

### Management und Optimierung von Immobilienportfolien

### Standortexpansion



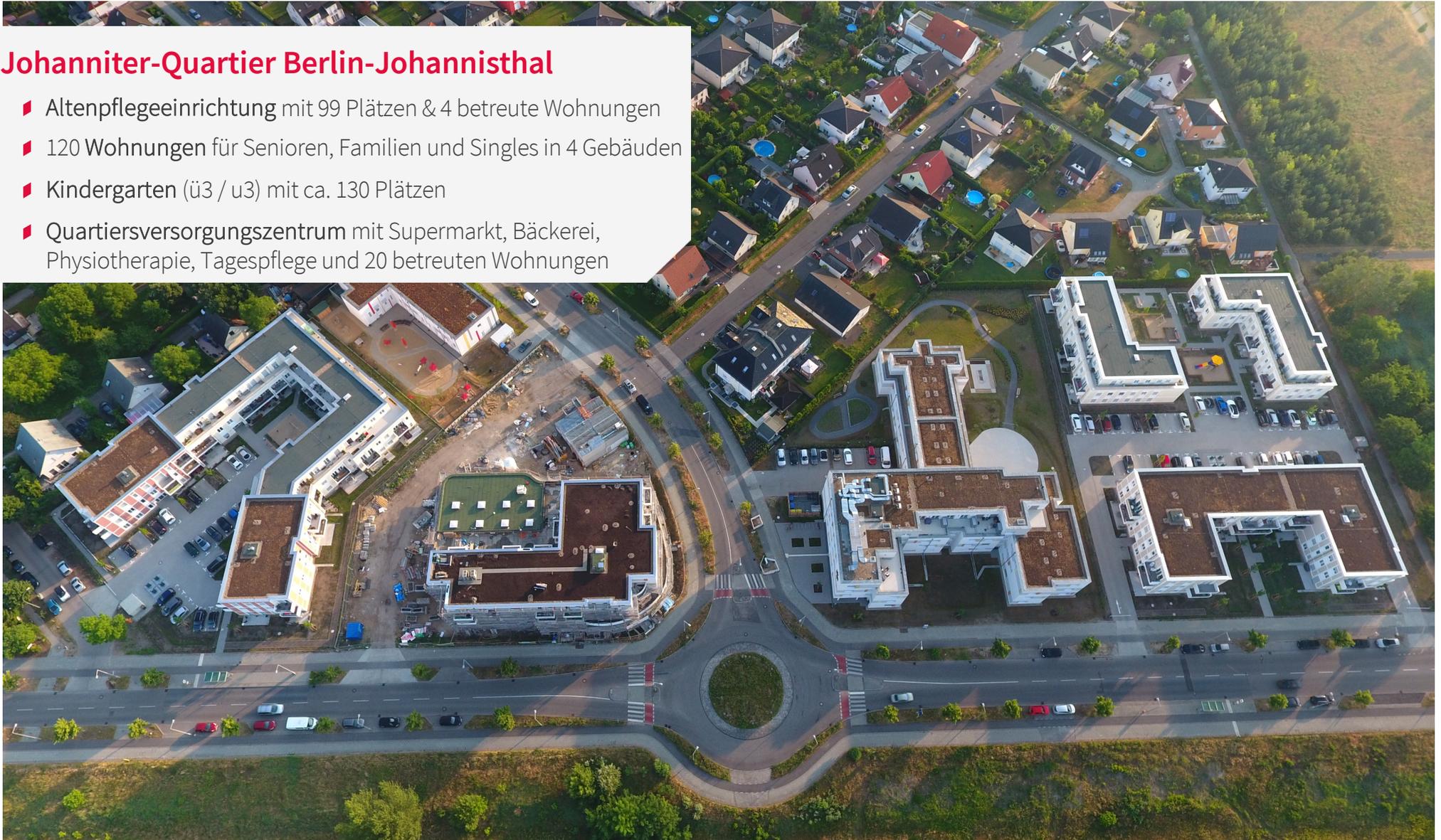
## 2. Referenzen

### 2.1. Entwicklung und Neubau des Johanniter-Quartiers Berlin-Johannisthal I



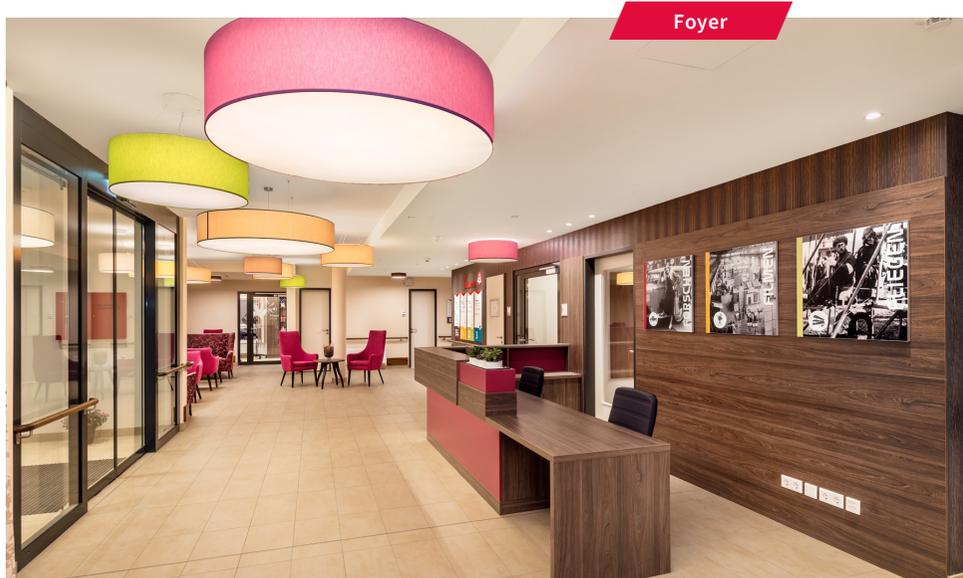
#### Johanniter-Quartier Berlin-Johannisthal

- ▀ Altenpflegeeinrichtung mit 99 Plätzen & 4 betreute Wohnungen
- ▀ 120 Wohnungen für Senioren, Familien und Singles in 4 Gebäuden
- ▀ Kindergarten (ü3 / u3) mit ca. 130 Plätzen
- ▀ Quartiersversorgungszentrum mit Supermarkt, Bäckerei, Physiotherapie, Tagespflege und 20 betreuten Wohnungen



## 2. Referenzen

### 2.1. Entwicklung und Neubau des Johanniter-Quartiers Berlin-Johannisthal II



#### Rahmenparameter des Mandanten

- ▀ Mandant: Family-Office
- ▀ Kunde seit: 2008
- ▀ Portfoliovolumen: ca. 40 Mio. EUR
- ▀ Portfolio: zwei Quartiere mit insg.:  
216 Pflegezimmer  
35 betreute Wohnungen  
209 Kindergarten-Plätze

#### Leistungen der HaackSchubert Unternehmensgruppe

- ▀ Mitwirkung bei der Standortakquisition
- ▀ Projektkonzeption & -entwicklung  
(inkl. Auswahl der Projektpartner sowie Herbeiführung der Baugenehmigung)
- ▀ Akquisition der Betreiber  
(inkl. aller Vertragsverhandlungen)
- ▀ Projektmanagement & -controlling bis zur schlüsselfertigen Übergabe an den Investor / Betreiber  
(inkl. Baubetreuung vor Ort)
- ▀ Rechtliche & steuerliche Begleitung des Projektes

## 2. Referenzen

### 2.2. Joint-Venture zwischen freigemeinnütziger Stiftung und Privatinvestoren für eine Gesundheits- und Sozialimmobilie



Visualisierung



Visualisierung



#### Rahmenparameter des Mandanten

- ▀ Mandanten (seit): Privatperson (2016)  
Stephanus-Stiftung (2019)
- ▀ Projektvolumen: ca. 30 Mio. EUR
- ▀ Nutzung: 124 KiTa-Plätze  
18 WG-Plätze für Menschen im Alter  
& Menschen mit Behinderung  
34 Betr. Wohnen  
27 Eigentumswohnungen

#### Leistungen der HaackSchubert Unternehmensgruppe

- ▀ Gesellschaftsrechtliche und steuerliche Strukturierung des JVs zwischen freigemeinnütziger Stiftung und Privatinvestor
- ▀ Strukturierung der Finanzierung (inkl. Fördermittel)
- ▀ Bauherrenvertretung
- ▀ Projektkonzeption & -entwicklung
- ▀ Projektmanagement & -controlling bis zur schlüsselfertigen Übergabe an den Investor / Betreiber (inkl. Baubetreuung vor Ort)
- ▀ Rechtliche & steuerliche Begleitung des Projektes

# 3. Herausforderungen

## 3.1 Die Branche unter Druck



Die Gesundheits- und Sozialwirtschaft steht an einem Wendepunkt. Der demografische Wandel, Fachkräftemangel, knappe Budgets und analoge Strukturen setzen bestehende Versorgungsangebote zunehmend unter Druck.

- Zeigt sich in zahlreichen Insolvenzen (z.B. durch massive Kostensteigerungen)
- Zeigt sich in einer sehr verhaltenen Expansion (z.B. durch hohe Zinsen und gestiegene Baukosten)
- Zeigt sich in geänderten Versorgungsstrukturen/Geschäftsmodellen der Betreiber (z.B. fehlende Fachkräfte limitieren die Auslastung in einer vollstationären Pflegeeinrichtung)



# 4. Lösungen

## 4.1 Mit HS II Wandel gestalten



Aus diesem Grund entwickeln und strukturieren wir unser “Besser-Leben-Quartier“ ständig weiter, engagieren uns im genossenschaftlichen Netzwerk DUCAH in Berlin. Gemeinsam mit 40 Genossen und Partnern aus den Bereichen Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, Pflege und soziales verfolgen wir seit 2022 das Ziel, die Gesundheits- und Sozialimmobilie zu transformieren, um das Leben in einer alternden Gesellschaft im Sinne der Menschen zu gestalten.

Unser menschenzentriertes Leitbild richtet hierbei den Fokus auf die Bedürfnisse älterer und beeinträchtigter Menschen sowie die Herausforderungen, vor denen Familien, Angehörige, Pflegekräfte und die Medizin stehen.

Ausgangspunkte unseres Handelns sind:

- soziales Engagement zu ermöglichen
- barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen
- Regionale Strukturen einbinden und stärken

# 4. Lösungen

## 4.2 Beispiel einer Quartiersentwicklung in NRW (I)



### FLÄCHENNUTZUNG

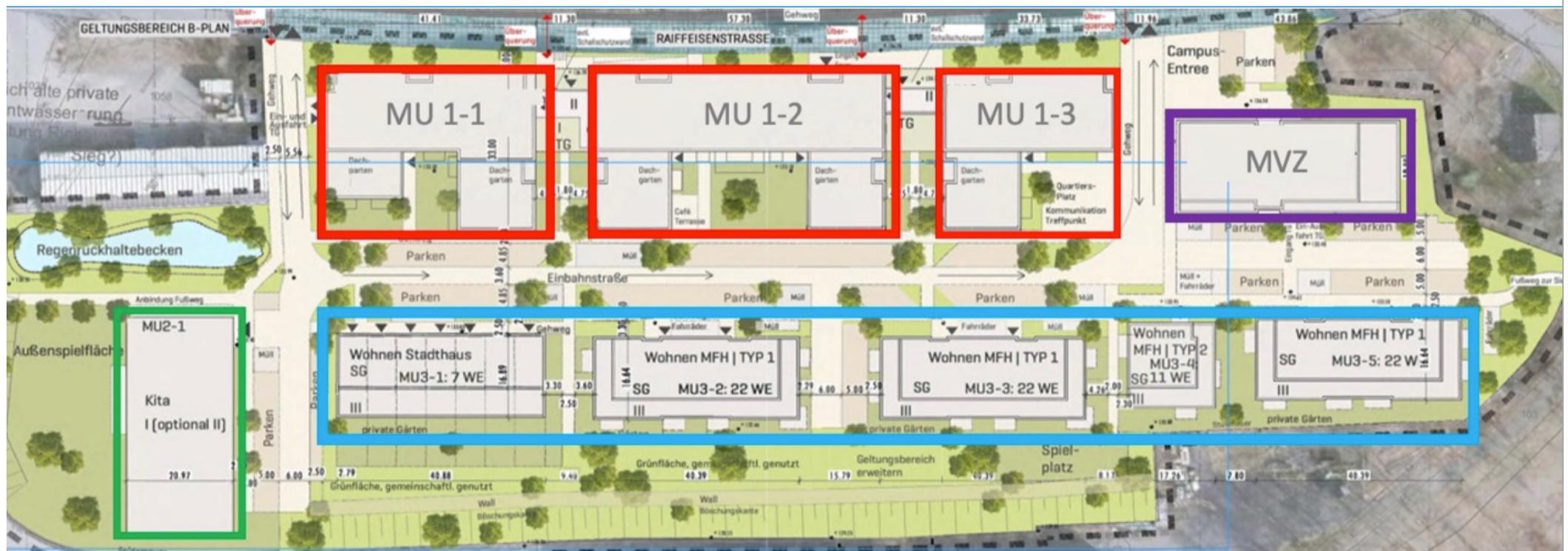
**MU2**  
Familienzentrum  
mit 5-6 KiTA-Gruppen

**MU1-1**  
ca. 60 Ambulante  
Servicewohnungen

**MU1-2**  
80 Stationäre Plätze,  
20 Kurzzeit-/Verhinderungs-  
und Tagespflegeplätze

**MU1-3**  
ca. 40 Pflegehotel  
Inklusion und  
Teilhabe

**MU4**  
Intersektorale medizinische  
Versorgung, Fitness und Physio, REHA  
& Geriatrie, Apotheke



# 4. Lösungen

## 4.2 Beispiel einer Quartiersentwicklung in NRW (II)



# 4. Lösungen

## 4.3 Vorschläge für Seligenstadt (I)



### Was haben wir gemacht?

- Standort und Bedarfsanalyse
- Demographische Analyse der Bevölkerung
- Untersuchung der aktuellen Situation
- Prognose identifizierter Bedarf

### Ziel?

- Aufzeigen von möglichen Versorgungsformen anhand des prognostizierten Bedarfs
- Verprobung mit Marktteilnehmern
- Verprobung Grundstücksgröße mit einer Machbarkeitsstudie durch blfp Architekten und Aufbau von zwei Szenarien



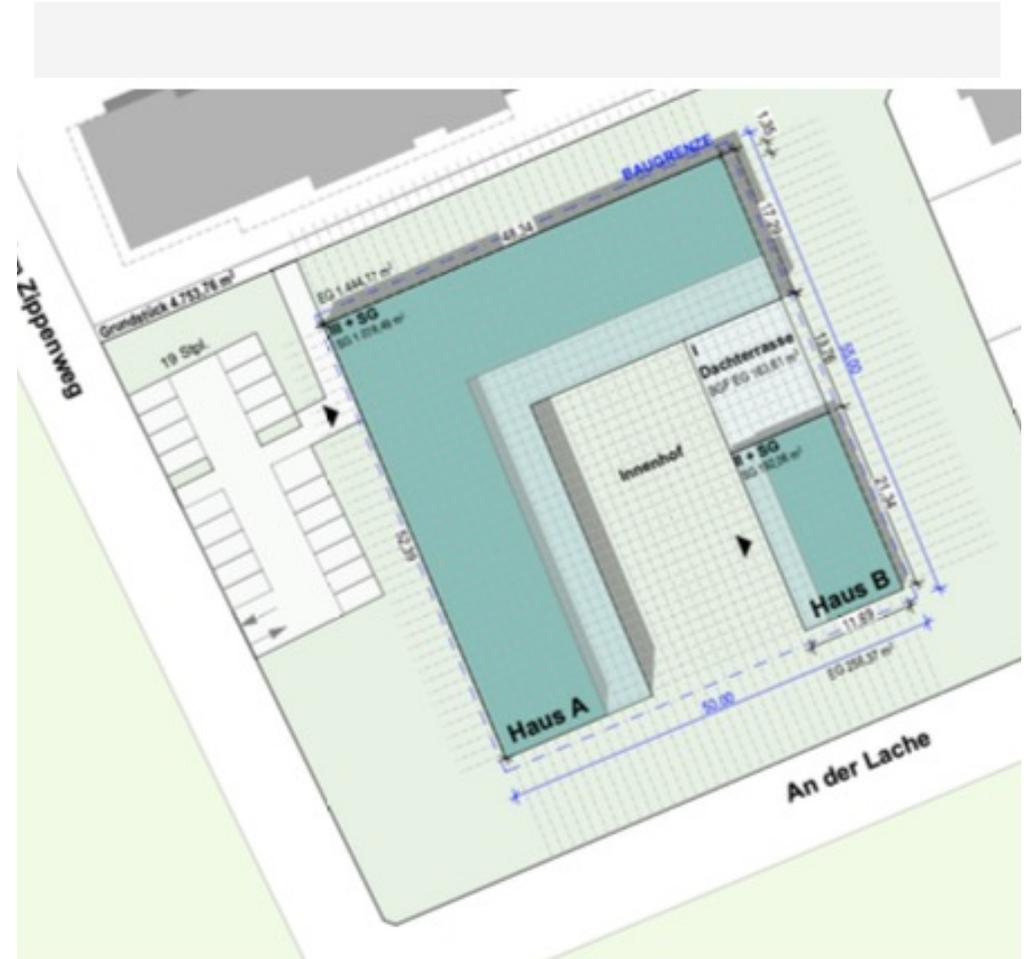
# 4. Lösungen

## 4.3 Vorschläge für Seligenstadt (II)



•**Szenario A:** Vollstationäre Pflege mit einem renommierten Betreiber und qualitativem Niveau zur Versorgung von 110 pflegebedürftigen Menschen. Dabei werden ca. 50 Quadratmeter je Pflegeplatz als Planungsgrundlage empfohlen. Das Haus A ist dafür geeignet. Haus B könnte in dem Konzept noch 8 angrenzende seniorengerechte Wohnungen aufnehmen.

•**Szenario B:** Ambulant betreutes Seniorenwohnen mit einem renommierten Betreiber und einer Struktur, welche eine ambulante bedarfsbezogene Versorgung in ca. 90 Wohnungen sicherstellt. Die Wohnungsgröße ist dabei mit ca. 43 Quadratmeter pro Wohnung angesetzt und empfohlen. Das Haus A und B wären dafür geeignet.





## **HS ImmoInvest GmbH**

verstehen | lösen | umsetzen

**Martin Rahmes**

Geschäftsführer

Martin.Rahmes@HS-ImmoInvest.de

**Sebastian Birnbaum**

Prokurist

Sebastian.Birnbaum@HS-ImmoInvest.de

**Tatjana Gebhardt**

Prokuristin

Tatjana.Gebhardt@HS-ImmoInvest.de

### **Kontaktdaten der Gesellschaft**

Hafeninsel 11  
63067 Offenbach am Main  
T.: +49 (0) 69 800 735 600  
F.: +49 (0) 69 800 735 199



## **HaackSchubert Partnerschaftsgesellschaft mbB (Rechtsberatung)**

**Stephan Haack**

Rechtsanwalt, Notar und Partner

Stephan.Haack@HaackSchubert.de

### **Kontaktdaten der Gesellschaft**

Hafeninsel 11  
63067 Offenbach am Main  
T.: +49 (0) 69 800 735 100  
F.: +49 (0) 69 800 735 199



## **HaackSchubert Partnerschaftsgesellschaft mbB (Steuerberatung)**

**Hartmut W. Schubert**

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Partner

Hartmut.Schubert@HaackSchubert.de

### **Kontaktdaten der Gesellschaft**

Hafeninsel 11  
63067 Offenbach am Main  
T.: +49 (0) 69 800 735 100  
F.: +49 (0) 69 800 735 199