

Praxisbeispiel: Senioren- und Ärztezentrum Wolfratshausen

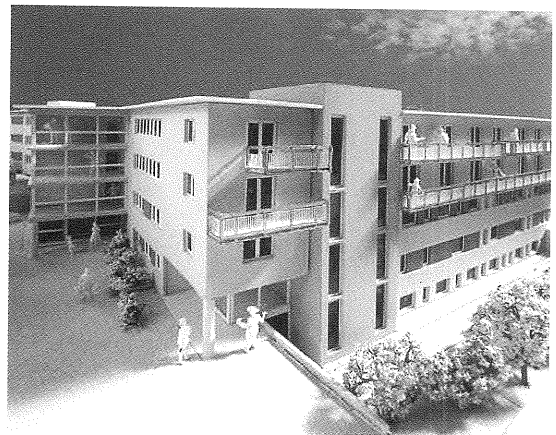
In der oberbayerischen Kreisstadt Wolfratshausen entsteht mit direkter Anbindung an das Kreiskrankenhaus ein Seniorenwohn- und Pflegeheim mit 132 voll- und teilstationären Pflegeplätzen, 24 Pflegewohnungen sowie ein Ärztezentrum mit einer Dialysepraxis und weiteren Arztpraxen. Das Projekt umfasst rund 1 600 m² Praxisfläche und 152 Stellplätze. Das Seniorenzentrum ist für 30 Jahre fest an den Arbeiter Samariter Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V. verpachtet. Die Pflegekapazitäten des Seniorenzentrums und die medizinischen Kapazitäten des Krankenhauses können wechselseitig genutzt werden.

Dieses Modellvorhaben eines integrativen Versorgungskonzeptes bringt sowohl dem Kreiskrankenhaus als auch dem Seniorenzentrum eine wirtschaftlichere Auslastung und ermöglicht vielfältige Synergien auch in Verbindung mit dem Ärztezentrum. Das Seniorenzentrum ist als Energiesparhaus konzipiert, was den Zugang zu zinssubventionierten Förderkrediten der KfW ermöglicht und die Betriebskosten deutlich senkt.

Investorin ist die BG Projektgesellschaft Seniorenzentrum Wolfratshausen GmbH, ein Unternehmen der BG Immobiliengruppe in Eichenau bei München. Sie ist eine auf Sozial- und Gesundheitsimmobilien spezialisierte Projektentwicklerin und Investorin, die seit dem Jahr 2000 fünf eigenentwickelte Einrichtungen erfolgreich erstellt und aktuell drei weitere im Bau hat. Die BG Immobiliengruppe bietet Trägern von Pflegeeinrichtungen wie dem Arbeiter Samariter Bund ein Investoren-Betreiber-Modell, in der sich jeder Beteiligte auf seine jeweiligen Kernkompetenzen konzentrieren kann. Sämtliche mit der Immobilie

zusammenhängende Leistungen werden von der BG Immobiliengruppe übernommen, unter anderem die Sicherung des Grundstücks, die Schaffung von Baurecht, die Planung, Bauausführung, Finanzierung und die spätere Unterhaltung der Immobilie.

Hierbei stehen nicht nur die Kosten der Anfangsinvestition im Vordergrund, sondern auch die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten in der Betriebsphase, die ein Vielfaches der Investition ausmachen. Der Träger der Einrichtung wird durch einen lang-



fristigen, mit den Kostenträgern abgestimmten Mietvertrag von Risiken bei Grundstück, Planung, Bau und späteren Zinsänderungen befreit. Die langfristig gesicherten Cashflows ermöglichen es wiederum dem Investor, durch geschicktes Financial Engineering eine tragfähige Finanzierung aufzubauen.

Zwischen der BG Immobiliengruppe und der IKB Deutsche Industriedreditbank AG bestehen seit dem Jahr 2000 gute Geschäftsbeziehun-



gen; zwei große Projekte der BG Immobilien-
gruppe werden von der IKB finanziell beglei-
tet. Investorin und IKB gemeinsam haben
Finanzierungsmodelle erarbeitet, die diesen
Anforderungen gerecht werden. Für das Pro-
jekt in Wolfratshausen hat die IKB eine struk-
turierte Finanzierung erarbeitet. In diese ein-
gebunden sind Eigenmittel des Investors, IKB-
Nachrangdarlehen, ein IKB-Roll-Over-Kredit
sowie besonders zinsgünstige KfW-Mittel
aus dem Programm „Ökologisch Bauen“ und
schließlich ein leistungsfreies Darlehen des
Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen. Das
Volumen der Fremdfinanzierung beträgt rund
15 Mio. Euro. Das Projekt wird Ende 2006/
Anfang 2007 fertiggestellt.