



PROSECUR

Wir kümmern uns.

PROJEKTINFORMATION

Quartierentwicklung St. Josef

In Zusammenarbeit mit der Theresia-Albers-Stiftung

Stand: Januar 2021



Vorwort

PRO SECUR – SPEZIALISTEN SEIT 30 JAHREN



Peter Lüke
Geschäftsführer
PRO SECUR GmbH



Ralf Olbrück
Geschäftsführer
PRO SECUR GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns Ihnen mit dieser Broschüre eines unserer Immobilienprojekte präsentieren zu können; doch vorab möchten wir uns selbst gerne erst einmal vorstellen.

Wir sind die PRO SECUR GmbH, ein führendes, europaweit agierendes Unternehmen, das auf sämtliche Frage- und Problemstellungen von Ordensgemeinschaften sowie karitative und kirchliche Einrichtungen in den Bereichen Vermögensmanagement, Immobilienmanagement und Fusionsbegleitung spezialisiert ist.

Unser Leistungsspektrum ist weit gefächert und daher bieten wir unsere Leistungen je nach Wunsch sowohl im Gesamtpaket als auch für einzelne Tätigkeitsfelder an. Unsere Mandanten begleiten wir dabei dauerhaft oder auf zeitlich begrenzter Projektbasis – national und international.

Getreu unserem Motto "Wir kümmern uns." haben wir uns zum Ziel gesetzt die wirtschaftliche Zukunft unserer Mandanten zu schützen und ihnen damit Sicherheit, Struktur und Stabilität für die Zukunft zu geben. Unser Handeln ist dabei stets geprägt durch unser wertebasiertes Leitbild.

Durch unser umfangreiches Fachwissen, unser weitreichendes Netzwerk und unserem sehr persönlichen Stil im Miteinander können wir mittlerweile bereits mit Stolz auf eine 30-jährige Erfolgsgeschichte zurückblicken.

Wir hoffen mit dem nachfolgenden Projekt Ihr Interesse zu wecken und Sie für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit gewinnen zu können.

Peter Lüke

Ralf Olbrück

1.

Hattingen

Lagebeschreibung

2.

Marktanalyse

Wohnraumbedarf und Mietspiegel

3.

Die Projektbeteiligten

Und ihr Mitwirken

4.

Die Theresia-Albers-Stiftung

Kurzvorstellung

5.

Das Investitionsobjekt

Das St. Josef-Quartier

6.

Das Konzept

Vorzüge und Risiken



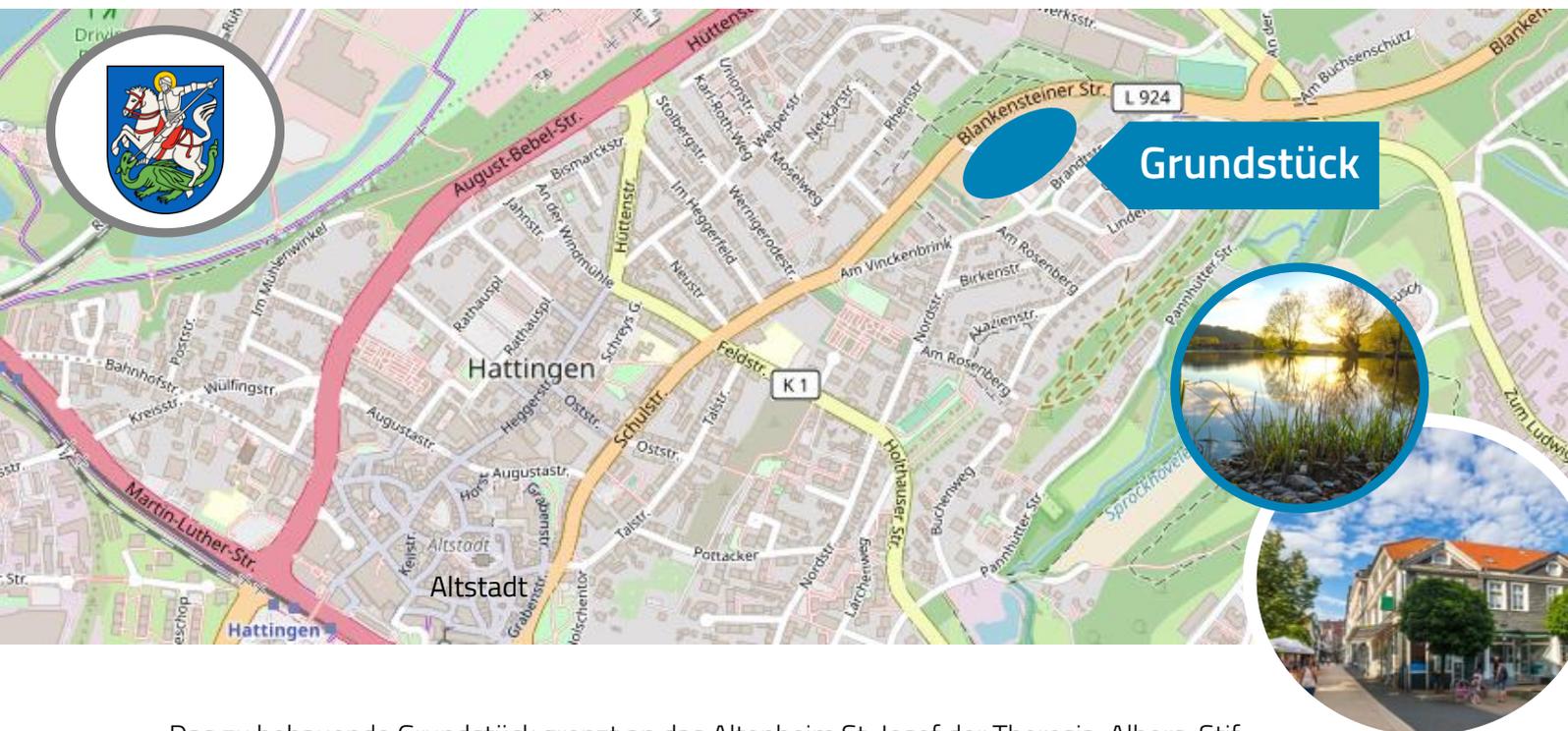
1. Hattingen

Lagebeschreibung

Die Stadt Hattingen liegt im Süden des Ruhrgebiets und ist die zweitgrößte Stadt des Ennepe-Ruhr-Kreises. In der Nachbarschaft befinden sich die Großstädte Bochum, Essen und Wuppertal sowie die kleineren Städte Sprockhövel, Witten und Velbert. Für die gesamte Region ist Hattingen ein beliebtes Naherholungsgebiet, das zahlreiche Grünflächen vorweisen kann und insbesondere das im Norden gelegene Ruhrtal zum Spazieren einlädt. Die Region lässt sich aber auch bequem mit der historischen, dampfbetriebenen RuhrtalBahn erkunden, die in Hattingen drei Haltepunkte besitzt.

Doch auch die historische Altstadt selbst besticht durch ihre malerisch verschlungenen Gassen, die von rund 150 liebevoll restaurierten, urigen Fachwerkhäusern gesäumt werden und die die markante Schwarz-Weiß-Optik der Stadt bilden. In der Ortsmitte befindet sich die kleine St.-Georgs-Kirche sowie viele Restaurants und kleine Cafés sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Industriell wurde Hattingen im 19. und 20. Jahrhundert, wie das gesamte Ruhrgebiet, vom Kohleabbau geprägt. In Hattingen gab es mehrere Zechen und die Heinrichshütte war zeitweise für 10.000 Beschäftigte der Hauptarbeitgeber. Heute bietet das ehemalige Zechengelände einer vielseitigen Industrie einen attraktiven Wirtschaftsstandort im Ruhrgebiet.



Das zu bebauende Grundstück grenzt an das Altenheim St. Josef der Theresia-Albers-Stiftung und liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 600 Meter) zum Ortskern von Hattingen. Das Zentrum und der Bahnhof können auch mit dem Bus erreicht werden. Die Haltestelle „Am Vinckenbrink“ ist fußläufig (ca. 250 Meter) vom Grundstück entfernt.



**erhöhter
Bedarf an
altengerechten
Wohnungen**

2. Marktanalyse

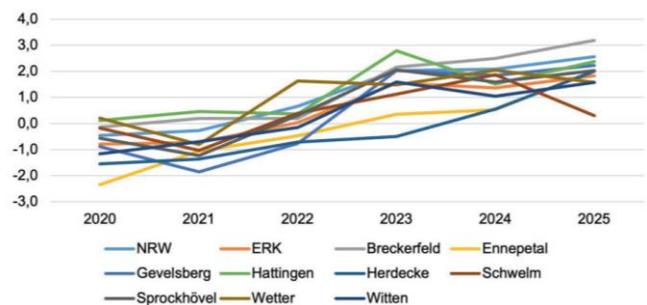
Wohnraumbedarf und Mietspiegel

In den letzten Jahren verzeichnet Hattingen eine recht konstante Einwohnerzahl mit derzeit ca. 56.000 Einwohnern (Stand 31.12.2019). Die Kombination aus Wohnen, Kleingewerbe und Industrie sowie Naherholungsgebieten macht Hattingen zu einem beliebten Wohnort. Die Stadt selber spricht von einer „stabilen Wohnraumnachfrage“.

Doch der allgemeine Trend des demografischen Wandels hat auch in Hattingen bereits zu einer Verschiebung der Altersstruktur hin zur älteren Altersklassen geführt. Früher war das Wohnen im Alter noch gleichbedeutend mit der Pflege im Altenheim, heute gibt es jedoch eine Vielfalt an Wohnformen für ältere Menschen; vom eigenständigen Wohnen in altersgerechten Wohnräumen, über betreutes Wohnen, bis zu vollstationären Pflegeeinrichtungen. Der Bedarf dieser Wohnformen wächst stetig. Insbesondere ein Großteil der altengerechten Wohnungen entspricht, laut dem Handlungskonzept Wohnen 2020 der Stadt Hattingen, nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

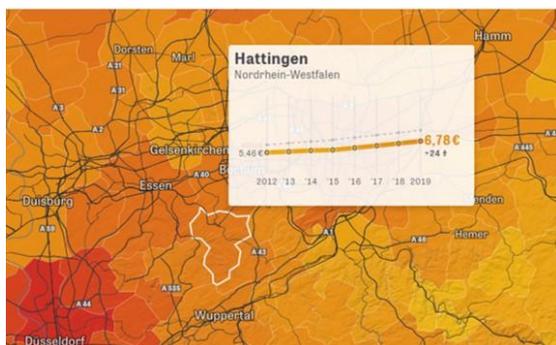
Wir freuen uns daher mit dem Projekt einen Beitrag zur Deckung des altengerechten Wohnraumbedarfs in Hattingen beizutragen. Für eine soziale Ausgewogenheit werden darüber hinaus öffentlich geförderte Wohnungen integriert.

Bevölkerungsentwicklung der 65 bis 79-jährigen in %



Quelle: Kreisverwaltung Ennepe-Ruhr-Kreis Fachbereich Soziale und Gesundheit - Pflegebericht 2020

Mietpreise Hattingen



Quelle: zeit.de

Der durchschnittliche Mietpreis von nicht weiter differenzierten Wohnobjekten in Hattingen liegt laut der Auswertung von zeit.de von 2019 bei 6,78 EUR/qm. Laut dem selbst veröffentlichten Mietspiegel der Stadt Hattingen für nicht preisgebundene Wohnungen von Juni 2019 liegt der durchschnittliche Mietpreis von Gebäuden ab 2000 bei ca. 6,00 EUR/qm. Bei Neubauten mit modernen Standards und unter Beachtung der Energieeinsparverordnung sowie einer guten bis ausgezeichneten Wohnlage sind aktuell mit einer Spanne von ca. 8,00 EUR/qm bis 14,00 EUR/qm zu rechnen. Die öffentlich geförderten Wohnungen werden laut der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW mit 5,80 EUR/qm angesetzt.

3. Die Projektbeteiligten

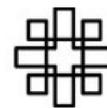
Und ihr Mitwirken

- ✓ Projektentwicklung
- ✓ Projektsteuerung
- ✓ schlüsselfertige Errichtung des St. Josef-Quartiers



- ✓ Finanzierungspartner

- ✓ Betreiber der Demenzwohngruppen und therapeutischen Einrichtungen



THERESIA-ALBERS-STIFTUNG



- ✓ Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 174 "Brandtstraße" im beschleunigten Verfahren

Konzept:
„Wir pflegen,
betreuen und
fördern Körper,
Seele und
Geist.“



4. Die Theresia-Albers-Stiftung

Kurzvorstellung

Theresia Albers (1872-1949), die Gründerin der Kongregation der „Schwestern zum Zeugnis der Liebe Christi“, kümmerte sich zu Lebzeiten im Raum Hattingen um geistig behinderte Kinder und Jugendliche, gründete Bildungseinrichtungen für Mädchen ohne Ausbildung und initiierte Heime für alte und behinderte Menschen. Zu ihren Ehren und um ihr Lebenswerk dauerhaft und unabhängig für die Zukunft zu sichern, gründeten die Schwestern 1996 die Theresia-Albers-Stiftung. Heute erhalten über 600 Menschen Hilfe und Unterstützung in den Einrichtungen der Theresia-Albers-Stiftung.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis und im Essener Süden werden mehrere voll- und teilstationäre Altenheime betrieben. Das Altenheim St. Josef in Hattingen bietet 108 pflegebedürftigen Senioren in 71 Einzelzimmern und 20 Doppelzimmern ein neues Zuhause. Das Haus ist bekannt für seine familiäre und menschliche Atmosphäre. Dies spiegelt sich auch in der täglichen Pflege wider. Hierbei ergänzen sich Nächstenliebe im täglichen Umgang mit den Bewohnern und eine hohe Fachlichkeit der Mitarbeiter. Gleichzeitig wird Wert auf eine möglichst selbstbestimmte Lebensführung gelegt, um die Selbständigkeit alter Menschen zu unterstützen.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Garten und Tierpark. Beides lädt zu Spaziergängen ein, bietet Sitzcken für gemeinschaftliche Aktivitäten, aber ebenso Rückzugsmöglichkeiten. Insbesondere für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung ist das Naturerleben besonders wichtig, da ihre Sinne durch eine Fülle von Anregungen angesprochen werden.

Auch die Seelsorge nimmt einen besonderen Platz ein. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden in ihren Anliegen nach spiritueller Begleitung persönlich unterstützt. Außerdem finden regelmäßig Heilige Messen bzw. Evangelische Gottesdienste in der Hauskapelle statt.

Einrichtungen:

- 456 Pflegeplätze
- 21 Gruppenwohnungen
- 6 Seniorenheime
- 60 Wohnheimplätze
- 45 Kinderbetreuungsplätze mit U3 Betreuung und Integration

5. Das Investitionsobjekt

Das St. Josef-Quartier

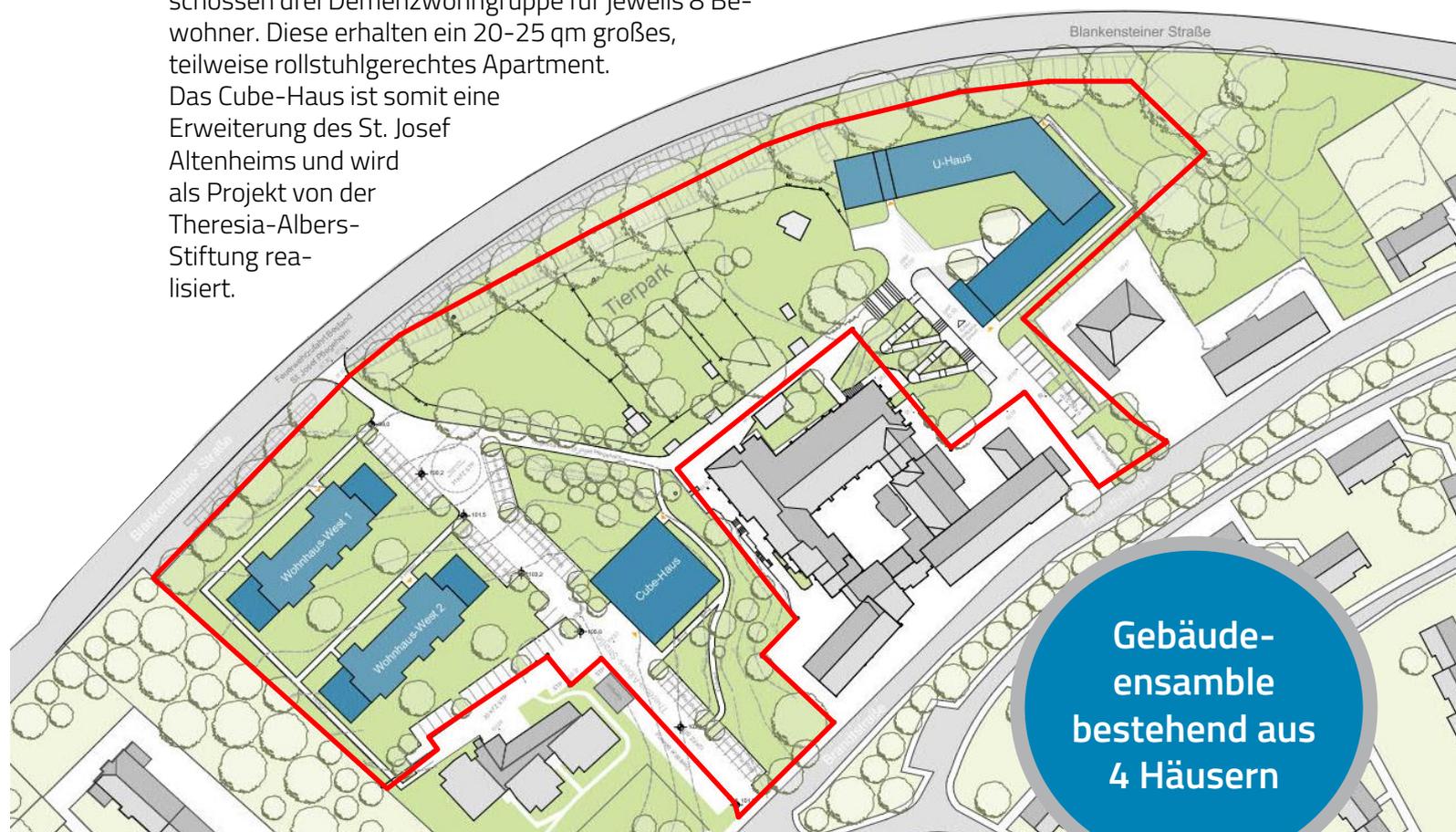
Für das St. Josef-Quartier wird ein rund 20.000 qm großes Gelände entwickelt. Es umschließt im Westen und Osten das Altenpflegeheim St. Josef der Theresia-Albers-Stiftung. Nördlich wird das Gelände von der Blankensteiner Straße und im Süden von der Brandtstraße begrenzt. Im Westen ist eine Privatstraße, die „Theresia-Albers-Straße“, mit Wendehammer geplant. Auf dem Gelände werden ebenfalls rund 100 PKW-Stellplätze realisiert. Zwischen den Bereichen West und Ost bleibt der Garten mit Tierpark des Altenpflegeheims als Naherholungsfläche erhalten und wird ergänzt durch neu geplante Grünflächen.

Zur Zeit wird für das Gelände durch die Stadt Hattingen im beschleunigten Verfahren der Bebauungsplan Nr. 174 „Brandtstraße“ aufgestellt. In der zugehörigen schriftlichen Begründung wird die Baumaßnahmen als ein sinnvoller Beitrag zur Innenentwicklung beschrieben. Das Bebauungsplanverfahren steht kurz vor seinem Abschluss.

Bebaut wird das Gelände mit einem Gebäudeensemble bestehend aus vier freistehenden Häusern. Im Westen entstehen zwei Wohngebäude, weiterhin als Wohnhäuser West bezeichnet, und das sogenannte „Cube-Haus“, in dem soziale Einrichtungen untergebracht werden. Im Osten wird ein U-förmiges Wohngebäude, weiterhin als Wohnhaus Ost bezeichnet, mit offenem Innenhof als Begegnungsstätte errichtet. Insgesamt entstehen rund 100 Wohneinheiten. Alle Gebäude erhalten eine altengerechte und barrierearme Bauausführung, d.h. alle Stockwerke sind mit dem Fahrstuhl zu erreichen und es wird auf eine möglichst schwellenlose Bauweise geachtet.

Das Cube-Haus wird ein Sonderbau mit drei Vollgeschossen und einem Untergeschoss sowie der Möglichkeit zur Erweiterung mit einem Staffelgeschoss. Es bietet Platz für zwei Einrichtungen, die von der Theresia-Albers-Stiftung betrieben werden. Zum einen entsteht im Untergeschoss eine Tagespflege mit verschiedenen sozialtherapeutischen Angeboten für 12-14 Personen. Zum anderen in den Obergeschossen drei Demenzwohngruppe für jeweils 8 Bewohner. Diese erhalten ein 20-25 qm großes, teilweise rollstuhlgerechtes Apartment.

Das Cube-Haus ist somit eine Erweiterung des St. Josef Altenheims und wird als Projekt von der Theresia-Albers-Stiftung realisiert.



Die beiden Wohnhäuser im Westen erhalten drei Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss mit Flachdach und eine Teilunterkellerung, die Abstellräume, Fahrradstellplätze sowie Wasch- und Trockenräume bietet. In jedem Haus entstehen 26 altengerechte Wohneinheiten.

Das U-förmige Wohnhaus im Osten erhält drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Flachdach. Im Erdgeschoss wird neben den Abstellräumen, Fahrradstellplätzen sowie Wasch- und Trockenräumen eine Parkebene realisiert. Diese wird über den bestehenden Erschließungshof des Altenpflegeheims St. Josef erschlossen. Es entstehen insgesamt 40 altengerechte Wohneinheiten.

Wohnhäuser West

Dreizimmerwohnungen mit offener Wohnküche, Diele und Bad	12 Stück davon	mit einer Wohnfläche von ca. 77,86 qm
Zweizimmerwohnungen mit offener Wohnküche, Diele und Bad	40 Stück davon	mit einer Wohnfläche zwischen ca. 50,02 qm und 58,62 qm
Insgesamt	52 Wohnungen	ca. 3.256 qm Mietfläche inkl. Balkone und Terrassen anteilig



**insgesamt
92 Wohnein-
heiten mit ca.
5.569 qm
Mietfläche**

U-Wohnhaus Ost

Dreizimmerwohnungen mit Küche, Diele und Bad	6 Stück davon	mit einer Wohnfläche mit ca. 86,96 qm
Zweizimmerwohnungen mit Küche, Diele und Bad	34 Stück davon	mit einer Wohnfläche zwischen ca. 47,97 qm und 58,98 qm
Insgesamt	40 Wohnungen	ca. 2.313 qm Mietfläche inkl. Balkone und Terrassen anteilig

Die Wohnhäuser erhalten im Erdgeschoss eine Terrasse und in den Obergeschossen einen Balkon. Die Wohnungen sind modern ausgestattet u. a. mit einer Warmwasser-Fußbodenheizung, pflegeleichten Fliesen- und Vinylböden mit verbautem Trittschallschutz und Wärmedämmung sowie einer bodengleichen Dusche und vielem mehr.

6. Das Konzept

Vorzüge und Risiken



Vorzüge:

- ✓ nachhaltiges Investitionsobjekt mit attraktiver Lage:
 - Hattingen besitzt eine stabile Wohnraumnachfrage.
 - Vor allem gibt es einen hohen Bedarf an altengerechten Wohnungen.
 - Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung.
 - Sehr gute Anbindung an die Innenstadt/Altstadt Hattingen.
 - Von der Hattinger Innenstadt können die benachbarten Städte (Bochum, Essen, Wuppertal und Hagen) mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln ebenfalls sehr gut erreicht werden.
 - Auch der Fernverkehr ist gut angebunden, so liegt die Autobahn A 43 (Wuppertal/Münster) nur ca. 10 km entfernt und die Hauptbahnhöfe in Bochum (ca. 10 km) und Essen (ca. 16 km) bieten vielfältige ICE-Fernverbindungen.
 - Naherholungsmöglichkeiten sind vielfältig gegeben.

- ✓ generationsübergreifendes und alterngerechtes Wohnen:
 - Unterschiedliche Wohnungsgrößen für verschiedene Anspruchsgruppen.
 - Ein faires und bezahlbares Mietniveau.
 - Öffentlich-geförderter Wohnraum ist integriert.
 - 100% barrierearm, d. h. alle Wohnungen sind mit dem Fahrstuhl zu erreichen und in den Wohnungen ist keine Schwelle höher als ca. 2 cm.

- ✓ bedarfsgerechte Bauausführung und professionelle Hausverwaltung:
 - Die PRO SECUR hat bereits jahrzehntelange Erfahrung als Projektentwickler und im Bereich bedarfsgerechte Bauausführung.
 - Geringe Betriebskosten durch das erstellte energetische Gesamtkonzept.
 - Die Wohnungen sind modern ausgestattet und erhalten ein ansprechendes Design durch die verbauten Materialien.
 - Die Hausverwaltung kann auf Wunsch durch die PRO SECUR in vollem Umfang übernommen und professionell durchgeführt werden.

(Weiterführende Informationen geben wir hierzu gerne.)



Risiken:

- Der prognostizierte Mietzins basiert auf Annahmen zu Einnahmen und Ausgaben. Die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben können hiervon abweichen.
- Es kann ein unerwarteter Investitionsbedarf während der Mietlaufzeit auftreten.
- Die Bonität der Mieter kann sich im Zeitverlauf ändern.
- Es können Änderungen der steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen auftreten.
- Die Handelbarkeit ist eingeschränkt.

WICHTIGER HINWEIS

Die vorstehende Projektvorankündigung stellt lediglich die unverbindliche Vorabbeschreibung der wesentlichen Parameter eines von PRO SECUR Hattingen-Brandtstraße GmbH & Co. KG („PRO SECUR“) geplanten Investitionsangebots dar.

Sie stellt ausdrücklich kein Angebot zum Erwerb oder der Beteiligung/Zeichnung der in ihr beschriebenen Investition dar.

PRO SECUR behält sich vor, ein mögliches Investitionsangebot abweichend zu gestalten bzw. nicht zu realisieren.

Ein Erwerb bzw. Zeichnung der hierin skizzierten Beteiligung ist im Falle seiner Realisierung nur auf Basis des dann vorliegenden endgültigen Kaufvertrages möglich.

Bildnachweise

Karte Ennepe-Ruhr-Kreis: TUBS (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hattingen_in_EN.svg), „Hattingen in EN“, freistellen, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/legalcode>

Deutschland Karte: TUBS (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Locator_map_EN_in_Germany.svg), „Locator map EN in Germany“, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/legalcode>

Stadtkarte: ©OpenStreetMap-Mitwirkende - Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0



PROSECUR

Wir kümmern uns.

Vermögensberatung und –verwaltung GmbH
Ansprechpartner: Peter Lüke (Geschäftsleitung)
Lindenstraße 43
50674 Köln
Deutschland

Tel. 0221 92 16 71 0
koeln@pro-secur.de
www.pro-secur.de