



Informationen für Investoren und Betreiber

INKLUSIVE BOARDINGHOUSES

Investition mit gesellschaftlichem Mehrwert



KVJS
Kommunalverband für
Jugend und Soziales
Baden-Württemberg

IM GESPRÄCH MIT
DREI BETREIBERN

SEITE
04

FAKTEN & VORTEILE
AUF EINEN BLICK

SEITE
06

FÜR INVESTOREN

SEITE
08

FÜR BETREIBER

SEITE
10

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung bleiben vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung des Auftraggebers KVJS reproduziert oder verbreitet werden. Die Inhalte unterliegen dem Urheberrecht der Projektgruppe als Verfasser und des Auftraggebers KVJS.

Inklusive Boardinghouses erfolgreich planen und betreiben

Rund 80 Inklusionsunternehmen schaffen in Baden-Württemberg schon heute knapp 2.000 Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung. Bewährte Betriebe – von der Werkstatt über das Second-Hand-Kaufhaus bis zum Reinigungsservice – haben ihr Beschäftigungspotenzial weitgehend ausgeschöpft. Darum sind frische Ideen, rentable Geschäftsmodelle und neue Märkte gefragt. Ein vielversprechender Ansatz für mehr Teilhabe in der Arbeitswelt: der inklusive Betrieb von Boardinghouses.

Das Konzept des Boardinghouses ist nicht neu: Diese flexiblen und günstigen Alternativen zu klassischen Hotels sind gefragt, haben sich am Markt bewährt und sind attraktive Anlageobjekte für Investoren. Neu ist der Ansatz, Boardinghouses als Inklusionsunternehmen mit dem klaren Ziel zu betreiben, neue Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung zu schaffen.

Bislang fehlten hierzu Konzepte, die neben betriebswirtschaftlichen Aspekten auch die besonderen Anforderungen in den Blick nehmen, die sich aus der Beschäftigung von Menschen mit Behinderung ergeben. Eine Expertengruppe hat darum im Auftrag des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) fundierte Kenntnisse der Beherbergungs- und Gastronomiebranche und jahrelange Erfahrungen in der Führung inklusiver Betriebe eingebracht (Gespräch auf Seite 4).

Sie möchten verlässliche Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung schaffen und suchen eine langfristige Anlagemöglichkeit? Dann werfen Sie einen Blick in die vorliegende Broschüre, in der wir Ihnen die guten Gründe für inklusive Boardinghouses vorstellen. Die wichtigsten Fakten finden Sie in unserer Infografik (Seite 6).

Wenn Sie konkretes Interesse als potenzieller Investor (Seite 8) oder Betreiber (Seite 10) haben, empfehlen wir Ihnen als Vertiefung zu dieser Broschüre unser detailliertes Rahmenkonzept: Informationen zur Bewertung der Standortqualität, zu baulichen und personellen Voraussetzungen, zum Betrieb und zum Marketing sowie belastbare Aussagen zur Wirtschaftlichkeit geben Ihnen eine solide Entscheidungs- und Planungsgrundlage für Ihr Vorhaben.

Für alle weiteren Fragen stehen Ihnen unsere KVJS-Berater zur Verfügung. Bei der Ausarbeitung und Umsetzung unterstützen wir Sie gerne. Auch finanziell: Der KVJS fördert den Betrieb von inklusiven Boardinghouses in Baden-Württemberg – von der Beratung im Vorfeld über Investitionskosten bis zu Leistungen für die Beschäftigung von Menschen mit Behinderung.

Sie wollen Teilhaber an einer inklusiven Gesellschaft werden? Dann gibt Ihnen unsere Rahmenkonzeption eine Orientierungshilfe, wie Sie in die Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Arbeitsleben investieren können.



„Auch die beste Idee braucht ein solides Fundament!“

Das Hofgut Himmelreich in Kirchzarten, das Green City Hotel Vauban in Freiburg und das Seehörnle am Bodensee zeigen: Inklusive Beherbergungsbetriebe behaupten sich in Baden-Württemberg erfolgreich am Markt. Wir sprachen mit den Betreibern der drei Hotels darüber, was sich eigentlich hinter einem Boardinghouse verbirgt, worauf es bei inklusiven Boardinghouses ankommt – und wie deren Marktchancen einzuschätzen sind.



MATTHIAS EHRET

Geschäftsführer Integrationsbetriebe Caritas Konstanz gGmbH



DANIEL FERCH

Geschäftsführer Green City Hotel Vauban gGmbH, Freiburg



JOCHEN LAUBER

Geschäftsführer Hofgut Himmelreich gGmbH, Kirchzarten



Seehörnle, Gaienhofen-Horn



Green City Hotel Vauban, Freiburg



Hofgut Himmelreich, Kirchzarten

Wieder so ein Anglizismus. Was ist denn eigentlich ein Boardinghouse?

MATTHIAS EHRET

Der Begriff Boardinghouse steht für einen Beherbergungsbetrieb, der Zimmer oder Apartments mit hotelähnlichem Service zu günstigen Konditionen anbietet. Boardinghouses finden sich oft in Innenstädten und werden meist für längere Aufenthalte von Geschäftsreisenden genutzt. Darum verwendet man im Deutschen auch die Umschreibung „Zuhause auf Zeit“.

Gibt es besondere Anforderungen, die es bei inklusiven Boardinghouses im Unterschied zu konventionellen Beherbergungsbetrieben zu beachten gilt?

DANIEL FERCH

Zuallererst muss die Haltung und Motivation eine andere sein: Nicht die kurzfristige Rendite, sondern die langfristige Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung ist das oberste Ziel. Der Rest ist gewissermaßen Handwerkszeug: Baulich muss vieles barrierefrei sein. Der Betrieb muss für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem ÖPNV gut erreichbar sein. Und das Team aus Menschen mit und ohne Behinderung braucht eine verlässliche sozialpädagogische Begleitung, regelmäßige Schulungen und Trainings.

Mit inklusiven Hotels haben Sie gute Erfahrungen gesammelt. Inklusive Boardinghouses sind für den KVJS, Wohlfahrtsverbände und Investoren hingegen Neuland. Wie sind Sie bei der Erstellung Ihres Konzepts vorgegangen?

MATTHIAS EHRET

Besonders wichtig war uns eine realistische Einschätzung der Chancen und Risiken. Zentrale Aspekte sind hier die Investitionskosten, die Beschäftigungspotenziale für Menschen mit Behinderung und natürlich die Rentabilitätperspektiven. Dazu haben wir neben unseren eigenen Erfahrungen die Expertise von Architekten und Innenausstattern eingeholt und auf verfügbare Daten und Statistiken zurückgegriffen.

JOCHEN LAUBER

Das Ergebnis unserer Arbeit ist aber kein Gutachten oder eine vollständige Projektentwicklung, sondern vielmehr ein grundlegendes Konzept. Wer ein inklusives Boardinghouse realisieren will, benötigt darum eine detaillierte Ausarbeitung zu Betriebskonzept, Bau und Einrichtung, Investitionen und Finanzierung. Hier stehen die KVJS-Berater gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Und zu welchem Ergebnis sind Sie gekommen: Wie sind die Marktchancen?

JOCHEN LAUBER

Wir gehen davon aus, dass gute Chancen bestehen, wenn der inklusive Beherbergungsbetrieb mindestens 60 Logiseinheiten in einer Mischform aus Drei-Sterne-Hotel garni und Boardinghouse auf einer Bruttogeschossfläche von rund 3.500 m² in urbanem Umfeld anbietet. Dank Fördermöglichkeiten durch KVJS, Aktion Mensch oder öffentliche Träger und bei einer prognostizierten Auslastung von mindestens 60 % bestehen gute Chancen, ein inklusives Boardinghouse wirtschaftlich zu betreiben.

DANIEL FERCH

Der richtige Standort ist dabei ganz entscheidend: Wie ist das derzeitige Beherbergungsangebot vor Ort, wie die künftige Nachfrage? Gibt es starke Firmen, viel Gewerbe, attraktive Hochschulen, Freizeiteinrichtungen? Sind Großprojekte oder Ansiedlungen geplant? Wie ist die Verkehrsanbindung? Denn eines muss klar sein: Auch die beste Idee braucht ein solides Fundament!

Interesse am detaillierten Rahmenkonzept?
Senden Sie eine Mail an bernhard.pflaum@kvjs.de

INKLUSIONSUNTERNEHMEN HOTEL & BOARDINGHOUSE

FAKTEN & VORTEILE

FÖRDERN INKLUSIONS-UNTERNEHMEN



RENTABLE MINDESTGRÖSSE

20 Hotelzimmer
40 Appartements

INTEGRATIONSBETRIEB HEISST



40 %
Beschäftigte mit Behinderung (oder mehr)

MEHR TEILHABE

ca. **20**

ARBEITSPLÄTZE

davon 9 Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung

60
EINHEITEN
oder mehr

PERFEKTER STANDORT

Innenstadtnah in Ballungszentren mit Unternehmen, Hochschulen & Institutionen

PRIMÄRE ZIELGRUPPE GESCHÄFTSREISENDE

mit Einsatz vor Ort auf Zeit

INVESTITION
Ca. **8 Mio €** (netto)

RENDITE
ca. **2-3 %**

ca. 1 % Mietpreissteigerung ab dem 4. Jahr

MINDEST-FLÄCHENBEDARF
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE 3.500 m²
GRUNDSTÜCK 1.300 m²

Gute Sache. Gute Rendite.

Für Investoren, die neben der Kapitalrendite auch den gesellschaftlichen Mehrwert im Blick haben, bieten sich inklusive Boardinghouses als mögliche Investitionsobjekte an: Anschubförderungen, langfristig sichere Personalkostenzuschüsse und ein Mehr an Teilhabe durch die Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung.



SOLIDE KOSTENSCHÄTZUNG

Für das KVJS-Rahmenkonzept hat ein Freiburger Architekturbüro eine Entwurfsplanung und standort-unabhängige Baukostenschätzung erstellt. Für einen Betrieb mit 64 Logiseinheiten, mit einer Grundstücksfläche von 1.300 bis 1.500 m² und Standardausstattung ist mit rund 8 Millionen Euro netto Investitionskosten zu kalkulieren. Je nach Standort – vor allem bzgl. der Grundstückspreise und Handwerkerhonorare in Ballungszentren – kann der Investitionsaufwand abweichen. Weitere Zuschläge für höherwertige Qualitätsstandards in Gebäude, Ausstattung und Einrichtung liegen im Ermessen von Investor und Betreiber.

LANGFRISTIGE PERSPEKTIVE

Bei einer Auslastung von mindestens 60 % sollte sich die Rendite durch Netto-Mieteinnahmen in den ersten Jahren bei 2,5 bis 3,0 % einpendeln.

VERLÄSSLICHE ZUSAMMENARBEIT

Zwischen Investor und Betreiber wird in der Regel ein Mietvertrag geschlossen, dessen Laufzeit mindestens zehn Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen zu je fünf Jahren betragen sollte.

„Inklusive Boardinghouses sind ein unternehmerischer Beitrag für ein soziales und inklusives Gemeinwesen. Diese langfristige Anlage kann sich auch rechnen. Orientierungspunkte bietet hierzu unser Rahmenkonzept. Ob sich eine Investition rentiert, gilt es im Einzelfall immer genau zu prüfen.“



FRANK KLASSEN
Alsace Hotel Consulting,
KVJS-akkreditierter Fachberater
für integrative Hotel- und
Gastronomiebetriebe

DREI WICHTIGE ZAHLEN

8 MIO €

Der Investor übernimmt in der Regel die Kosten für Grundstückskauf und Bau. Die Investitionssumme beläuft sich auf rund 8 Millionen € netto – je nach Standort, Ausstattung, etc.

70 %

Für den wirtschaftlichen Betrieb muss ein Boardinghouse eine Auslastung von mindestens 65-70 % erreichen.

2-3 %

In diesem Fall ist eine mittelfristige Rendite von bis zu 3,0 % realistisch.

Geschäftsmodell mit Integrationskraft

Inklusionsunternehmen werden meist von etablierten Wohlfahrtsverbänden und Institutionen betrieben, die viel Erfahrung in der Betreuung und Beschäftigung von Menschen mit Behinderung haben. Damit bringen sie gute Voraussetzungen für den Betrieb eines inklusiven Boardinghouses mit.



UMFASSENDE FÖRDERUNG

Der KVJS erkennt Inklusionsunternehmen auf der gesetzlichen Grundlage des SGB IX an. Folgende KVJS-Fördermittel können dann für Projektentwicklung und Aufbau des Betriebes beantragt werden:

Investitionszuschüsse pro Arbeitsplatz für Menschen mit Behinderung: 35.000 €

Zuschuss für ein Gutachten nach Vorlage des Betriebskonzeptes/ Businessplans: 5.000 €

Zuschüsse zur Projektentwicklung: nach Absprache

Zudem können Nachteilsausgleiche und fortlaufende Personalkostenzuschüsse beantragt werden. Die Förderhöhe ist abhängig von der Einstufung des Behinderungs- und Leistungsgrades des Arbeitnehmers. Des Weiteren ist es möglich, dass Zuschüsse von der Bundesagentur für Arbeit gezahlt werden.

Aktion Mensch bietet für gemeinnützige Inklusionsunternehmen folgende Fördermöglichkeiten an zur Projektentwicklung und für den Aufbau des Betriebes:

Vorlaufkostenförderung von 15.000 €

Investitionszuschüsse von max. 250.000 €

Personalkostenzuschuss für Projektleitung von max. 250.000 €

Die aktuellen Förderrichtlinien von KVJS und Aktion Mensch sind zu beachten. Diese finden Sie unter www.kvjs.de und www.aktion-mensch.de

INKLUSIVES PERSONALKONZEPT

Aufgrund der Erfahrungswerte bestehender inklusiver Beherbergungsbetriebe sind bei rund 60 Logiseinheiten für Menschen mit Behinderung ein bis zwei Arbeitsplätze an der Rezeption, ein bis zwei Arbeitsplätze im Service sowie fünf bis sechs Arbeitsplätze im Housekeeping anzusetzen.

Die Entlohnung basiert auf dem Tarifvertrag für das Hotel- und Gaststättengewerbe des DEHOGA BW. Eine erfahrene Projektleitung und Assistenz führen das Inklusionsunternehmen in enger Abstimmung mit den Führungsgremien des Betreibers. Inklusionsunternehmen müssen ein Konzept für die Supervision und das Training der Menschen mit Behinderung vorweisen und es muss eine ausgewogene Besetzung mit leistungsstarken und leistungsschwachen Mitarbeitenden vorliegen.

„Die Idee der Inklusion kennt keine Aufteilung in Gewinner und Verlierer, in normal und anders. Inklusion lebt von Vielfalt und Respekt und lässt sich in Beherbergungsbetrieben optimal verwirklichen. Bei uns begegnen sich Menschen mit und ohne Behinderung auf Augenhöhe. Und auch wenn der Profit nicht an erster Stelle steht: für eine lebendige Gesellschaft rechnet es sich in jedem Fall!“



JOHANNES STAUB
Hotelmanager Green City Hotel Vauban
Freiburg

DREI WICHTIGE ZAHLEN

1,3 MIO €

Der Betreiber übernimmt in der Regel die Kosten für die Einrichtung und das Inventar. Die Investitionssumme beläuft sich auf mindestens 1,3 Millionen € netto.

20-30 %

Der Eigenkapital-Anteil sollte mindestens 20 bis 30 % der Investitionssumme betragen.

100.000 €

Für die Eröffnungsphase sollten mindestens 100.000 € netto bereitstehen – für Personal vor der Eröffnung sowie für Marketing und PR.

Sie haben Fragen?

Sie wünschen eine individuelle
Beratung vor Ort?

Projektleiter

Frank Klasen
Diplom-Betriebswirt (FH)
KVJS - akkreditierter Fachberater für inklusive
Hotel- und Gastronomiebetriebe
+49 173 18 999 89
info@consulting-klasen.com
www.consulting-klasen.com

Auftraggeber

Kommunalverband für Jugend und Soziales
Baden-Württemberg
Dezernat Integration
Erzbergerstrasse 119
76133 Karlsruhe
www.kvjs.de