

Wohngemeinschaften - Investorenmodell - machbar für Pflegedienste -

von Rainer Berg



Dipl.-Betriebswirt

Rainer Berg

Steuerberater, vBP
Geschäftsführer der Berg Steuer-
beratungsgesellschaft mbH

umworfen sind. Alte Gebäude und Konzepte werden gemieden. Diese Entwicklung wird auch für Wohngemeinschaften eintreten. Insbesondere bei einem Neubau (siehe Abb. 1 bis 3) können die Flächen wirtschaftlich optimal und parallel entsprechend der (nicht notwendigen) Anforderungen der Heimbaumindestverordnung geplant werden. Dabei werden fortschrittliche Pflege-, Betreuungs- und Versorgungskonzepte umgesetzt.

Aktuell niedrige Zinsen sind ein zusätzlicher Anreiz für Investitionen

Niedrige Zinsen erlauben eine hohe und damit schnelle Tilgung

der Kredite und/oder ein günstiges (Miet-) Wohnangebot (damit verbunden eine zusätzliche „Vermietgarantie“). Meines Erachtens wird sich dieses Zinsniveau nicht lange halten. In diesem Zusammenhang besteht Handlungsbedarf!

Kurze Amortisationszeit

Die Finanzierung der Immobilie erfolgt über die Mieteinnahmen. So rechnet auch die Bank. Durch das erweiterte Geschäftsfeld „ambulant betreute Wohngemeinschaft“ werden zusätzliche Finanzüberschüsse (Gewinne) erzielt. Werden diese in die Kredittilgung einbezogen, kann die Immobilie in bis zu 10 Jahren abgezahlt sein.

Warum für die anderen arbeiten?

Pflegedienste „betreiben“ seit einigen Jahren erfolgreich ambulant betreute Wohngemeinschaften. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach einer nachhaltigen Vermögensabsicherung für den Pflegedienst. Aktuell ist die Situation so, dass Immobilienbesitzer über die Vermietung mit dem „Aushängeschild“ Pflegedienst gute Renditen erzielen. Warum sollte also der Pflegedienst für die „anderen“ arbeiten?

Die zweite Generation von Wohngemeinschaften

Bereits bei Pflegeheimen hat sich gezeigt, dass die neuen, in der Regel komfortabel ausgerichteten Einrichtungen, von den Kunden



Abb. 1: Aussenansichten (Quelle: Detlev Diepenbrock & Partner)

Die Heimaufsicht möglichst in die Planung mit einbeziehen

Zur Zeit werden länderunterschiedlich die Heimgesetze und die damit verbundenen Regelungen neu ausgerichtet. Dabei wird auch ein Augenmerk auf die Wohngemeinschaften gerichtet. Wie letztlich eine perfekte juristische Gestaltung von Verträgen aussehen wird, ist nach wie vor unklar. Als Investor ist allerdings die (finanzielle) Planungssicherheit von besonderer Bedeutung. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Heimaufsicht, wird sie in die Konzeption mit einbezogen, den neuen Versorgungs- und Betreuungsmodellen positiv gegenübersteht und oft konstruktive Hinweise gibt.

Ein Kompetenzteam bilden und die Investition gut vorbereiten

Einige der oben angesprochenen Themenbereiche haben verdeutlicht, dass Fachwissen in unterschiedlichsten Punkten erforderlich ist. Der Investor ist gut beraten, wenn er sich branchenkundiger Berater bedient, besser noch, wenn diese bereits im Team zusammengearbeitet haben.

Die Investition strukturell gut planen

Für eine solche Betriebs-erweiterung sollte ein Businessplan aufgestellt werden. Dies zur eigenen Planungssicherheit und zur Vorlage bei der finanzierenden Bank. In diesem werden unter anderem die einzelnen Schritte der Umsetzung des Projektes umschrieben. Ein vereinfacht und verkürzt dargestellter „Fahrplan“ wird in Abbildung 5 dargestellt.

Es ist empfehlenswert, für die gesamte Projektierung einen Branchenspezialisten hinzuzuziehen.

*Berg Steuerberatungsg. mbH
Nicolaistraße 11
12247 Berlin
Tel.: 030/767157-0
Mail: info@steuerbuero-berg.de*

- Grundinformationen sammeln
- Fachkundige Berater hinzuziehen
- Bedarf prüfen
- Wettbewerbssituation prüfen
- Grundstück suchen
- Architekten hinzuziehen
- Baukosten ermitteln
- Finanzierung planen
- Heimaufsicht einbeziehen
- Finanzierung regeln
- Verträge vorbereiten
- Marketing während der Bauzeit



Abb. 5



Kalkulation einer Wohngemeinschaft

- für ambulante Pflegedienste -

Herausgeber: D.A.Z. GmbH

Preis: 195,- € zzgl. MwSt.
(für Mitglieder des bad 75,- €)

Zum Inhalt:

- Ermittlung von Stundenkostensätzen nach Qualifikation
- Ermittlung des Personalbedarfes anhand des Dienstplanes
- Ermittlung der Erlöse anhand der Belegstruktur und der Auslastung
- Ermittlung der Gesamtkosten inkl. Personal- und Gemeinkosten
- Ermittlung des Deckungsbeitrages (Erlöse minus Kosten)
- Ermittlung der Gewinnschwelle bezogen auf den Zuzahlungsbetrag
- Ermittlung des Gesamtzuzahlungsbetrages für einen WG-Bewohner
- Vergleich Gesamtzuzahlungsbetrag ambulant und stationär

Die Inhalte der Kalkulation sind sorgfältig erarbeitet und geprüft, dennoch kann keine Garantie übernommen werden. Eine Haftung des Herausgebers und des Verfassers und seiner Beauftragten für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Bestellung der Excel-Anwendung "Kalkulation einer Wohngemeinschaft" (Bitte per Fax an die D.A.Z. GmbH senden.)

Einrichtung: _____	D.A.Z. GmbH Nicolaistraße 11 12247 Berlin Telefon: 030 - 76 71 57-0 Telefax: 030 - 76 71 57 79 E-Mail: info@d-a-z.de WWW: www.d-a-z.de
Vorname, Name: _____	
Straße, Nr.: _____	
PLZ, Ort: _____	
Telefon / Fax: _____	
Mitgl.-Nr. bad: _____	

Anzahl der Exemplare: _____ zum Preis von 195,- € (zzgl. MwSt.) pro Exemplar + Versandkosten

Anzahl der Exemplare: _____ zum Preis von 75,- € (zzgl. MwSt.) pro Exemplar + Versandkosten

Datum, Unterschrift: _____