

ETL Unternehmensberatung AG  
August-Bebel-Straße 13, 18055 Rostock

Bernd Kleist

Gessin 7

17139 Gessin

■ ETL Unternehmensberatung AG  
August-Bebel-Straße 13  
18055 Rostock

Leiter der Niederlassung:  
Uwe Zühlke

■ Telefon: +49 381 44 44 577 0  
Telefax: +49 381 44 44 577 8  
e-mail: etl-ub-rostock@etl.de  
Internet: www.etl-ub.de

■ Standorte:  
Berlin  
Dortmund  
Erfurt  
Essen  
Neubrandenburg  
Rostock

Rostock, 28.03.2012

**Senioren Wohngemeinschaft Gessin**

Sehr geehrter Herr Kleist,

unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten sollte u.E. Ihre Idee in zwei Geschäftsbereiche unterteilt werden.

1. **Dienstleistungen** (Nachfrage und Angebot) wie z.B. Hauswirtschafts-, Fahrdienste, ggf. auch Inanspruchnahme von professioneller ambulanter Pflege u.ä.:
  - a. Welche monetären Versicherungsleistungen stehen dem Bewohner aus der Pflege- oder Krankenversicherung zur Verfügung, um z.B. externe Dienstleister wie einen Pflegedienst zu bezahlen? Nachfolgend ein **Auszug von Pflege-Versicherungsleistungen häusliche Pflege** - alle Versicherungsleistungen sind an bestimmte Bedingungen/ Beeinträchtigungen des zu Pflegenden gebunden:

Sätze pro Monat	2011	2012
<b>Pflegesachleistungen</b>		
<b>Pflegestufe I</b>	440,00 €	450,00 €
<b>Pflegestufe II</b>	1.040,00 €	1.100,00 €

- Sitz der Gesellschaft: Friedrich-Engels-Ring 48a, 17033 Neubrandenburg
- Handelsregister: AG Neubrandenburg HRB 6799 B, USt-IdNr. DE250598218
- Vorstand: Ralf Peter Perschke, Reiner Burg, Christian FrieseHerbert Prigge, André Galka, Christian Wegner
- Aufsichtsrat: Claudia Jaensch, Kurt Geier, Stefan Rosenbauer
- Bankverbindung: Postbank, BLZ 36010043, Konto-Nr. 997 726 438

Mitglied im  
IBWF-Beraternetzwerk

**DIE KMU  
BERATER**  
VERBAND FÜR BERATER E.V.

**ETL**  
Mitglied in der European Tax & Law

<b>Pflegestufe III</b>	1.510,00 €	1.550,00 €
<b>Pflegegeld</b>		
<b>Pflegestufe I</b>	225,00 €	235,00 €
<b>Pflegestufe II</b>	430,00 €	440,00 €
<b>Pflegestufe III</b>	685,00 €	700,00 €
<b>Besond. Betreuungsleistungen</b>	200,00 €	200,00 €
<b>in Planung: Zuschuss Pflege-WG aus Bundesmitteln</b>		200,00 €

### **Pflegesachleistungen:**

für die Inanspruchnahme von Leistungen eines ambulanten Pflegedienstes

### **Pflegegeld:**

erhalten Versicherte, wenn ihre Pflege z.B. durch Angehörige, Nachbarn oder Freunde in **geeigneter** Weise übernommen wird.

### **Besondere Betreuungsleistungen (unabhängig von Pflegestufe)**

bei beschränkter Alltagskompetenz (z.B. Demenz, geistiger Behinderung, psychische Erkrankung)  
Grundbetrag max. € 100 bzw. erhöhter Betrag max. € 200 monatlich.

b. Für eine 4er WG wäre das z.B. ein rechnerisches Budget von:

- 4xStufe I = € 1.800,00 zzgl
- 4xZuschuss Bund = € 800,00
- Gesamt-Budget = € 2.600,00

c. Bei einem Stundensatz von kalkulatorisch € 20 wären das ca. 130 Std., die man sich als WG „einkaufen“ könnte. Das entspricht bei 30 Tagen pro Monat ca. 4 bis 5 Std. pro Kalendertag. Zusätzlich zur Pflege kann der Pflegedienst auf ärztliche Verordnung weitere Leistungen erbringen und direkt mit den Krankenkassen abrechnen.

d. Für einen ambulanten Pflegedienst wird es wirtschaftlich interessant, in Gessin gleich mehrere Kunden zu versorgen. Kosteneffekte sollte durch eine Kooperationsvereinbarung direkt an die Bewohner weiter gegeben werden.

- Sitz der Gesellschaft: Friedrich-Engels-Ring 48a, 17033 Neubrandenburg
- Handelsregister: AG Neubrandenburg HRB 6799 B, USt-IdNr. DE250598218
- Vorstand: Ralf Peter Perschke, Reiner Burg, Christian FrieseHerbert Prigge, André Galka, Christian Wegner
- Aufsichtsrat: Claudia Jaensch, Kurt Geier, Stefan Rosenbauer
- Bankverbindung: Postbank, BLZ 36010043, Konto-Nr. 997 726 438

2. **Investition/ Finanzierung und Errichtung einer Immobilie** mit altersgerechten Wohnungen und anschließende Vermietung der Wohnungen an Mitglieder der Seniorengenossenschaft gegen Entgelt:

- a. Da der Investor nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sein wird, gehört die MWSt zu den Investitionskosten. Falls eine Brutto-Förderung im vorliegenden Fall nicht möglich sein sollte, müsste ein Darlehen aufgenommen werden – ggf. Inanspruchnahme von zinsgünstigen KfW-Förderdarlehen für energieeffizientes Bauen.

Investitionen			Finanzierung		
<b>Vermieter</b>			<b>Vermieter</b>		
Grundstück	24.000,00 €	5,6%	Eigenmittel	25.200,00 €	5,9%
Erwerbsnebenkosten (ca. 5% v. Kaufpreis)	1.200,00 €	0,3%	Fremdmittel	63.865,55 €	15,0%
Planungskosten	33.613,45 €	7,9%	Investzuschüsse	268.907,56 €	63,2%
Baukosten	302.521,01 €	71,1%	Kofinanzierung	67.226,89 €	15,8%
MWSt	63.865,55 €	15,0%			0,0%
<b>Summe</b>	<b>425.200,00 €</b>	<b>100%</b>	<b>Summe</b>	<b>425.200,00 €</b>	<b>100%</b>

- Sitz der Gesellschaft: Friedrich-Engels-Ring 48a, 17033 Neubrandenburg
- Handelsregister: AG Neubrandenburg HRB 6799 B, USt-IdNr. DE250598218
- Vorstand: Ralf Peter Perschke, Reiner Burg, Christian FrieseHerbert Prigge, André Galka, Christian Wegner
- Aufsichtsrat: Claudia Jaensch, Kurt Geier, Stefan Rosenbauer
- Bankverbindung: Postbank, BLZ 36010043, Konto-Nr. 997 726 438

b. Eckdaten für die Einnahmen-/ Ausgabenübersicht der Vermietung:

<b>Altersgerechtes Wohnen</b>		
Nutzungsentgelt	5,00 €	je qm
Fläche je Nutzer in qm	50	
Auslastung	75%	
Leerstand	25%	
Nebenkosten Leerstandsflächen	1,00 €	je qm
Reparatur-/ Instandhaltung	20%	v. Mieteinn.
<b>Fremdfinanzierung</b>		
Zins	4,5%	
Anfangstilgung	3,5%	ca. 20 Jh. LZ
<b>Nutzungsdauer</b>		
Objekt	50	Jahre
<b>Büro</b>		
Fläche in qm	15	
Kaltmiete je qm	5,00 €	

Auf der Basis dieser Eckdaten wurde eine Cashflow-Rechnung erstellt (s. folgende Seite). Alle umlagefähigen Nebenkosten wie Energie, Wasser, Müll etc. müssten von den Bewohnern zusätzlich zur Miete/ Nutzungsentgelt bezahlt werden. In der Cashflow-Betrachtung des Vermieters/ Investors wurden diese Ausgaben nicht berücksichtigt, da es sich um durchlaufende Posten handelt. In Ansatz gebracht wurde nur der Teil der Betriebskosten für den Leerstand.

Anmerkung: Die Energiekosten für die Bewohner sollten aufgrund der Nutzung von alternativen Energiequellen vor Ort günstig ausfallen und somit für einen Umzug in die Senioren-WG sprechen.

- Sitz der Gesellschaft: Friedrich-Engels-Ring 48a, 17033 Neubrandenburg
- Handelsregister: AG Neubrandenburg HRB 6799 B, USt-IdNr. DE250598218
- Vorstand: Ralf Peter Perschke, Reiner Burg, Christian FrieseHerbert Prigge, André Galka, Christian Wegner
- Aufsichtsrat: Claudia Jaensch, Kurt Geier, Stefan Rosenbauer
- Bankverbindung: Postbank, BLZ 36010043, Konto-Nr. 997 726 438

	Monatlich	Jährlich
<b>Einnahmen</b>		
<b>Büro</b>		
Pflegedienst	75,00 €	900,00 €
<b>Altersgerechtes Wohnen</b>		
4 WE	750,00 €	9.000,00 €
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>825,00 €</b>	<b>9.900,00 €</b>
<b>Kosten</b>		
Steuerberatung	75,00 €	900,00 €
Gebühren, Abgaben, Grundst.	75,00 €	900,00 €
Reparatur/ Instandhaltung/ Rücklage	165,00 €	1.980,00 €
Abschreibung	668,67 €	8.024,00 €
Zinsen langfr.	239,50 €	2.873,95 €
nicht umlagefähigen Nebenkosten	50,00 €	600,00 €
<b>Kosten gesamt</b>	<b>1.273,16 €</b>	<b>15.277,95 €</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>- 448,16 €</b>	<b>- 5.377,95 €</b>
<b>Ergebnis zzgl. Afa u. Zinsen</b>	<b>460,00 €</b>	<b>5.520,00 €</b>
abzgl. Kapitaldienst	425,77 €	5.109,24 €
<b>Cashflow</b>	<b>34,23 €</b>	<b>410,76 €</b>

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

ETL Unternehmensberatung AG

Nadja Thomas

- Sitz der Gesellschaft: Friedrich-Engels-Ring 48a, 17033 Neubrandenburg
- Handelsregister: AG Neubrandenburg HRB 6799 B, USt-IdNr. DE250598218
- Vorstand: Ralf Peter Perschke, Reiner Burg, Christian FrieseHerbert Prigge, André Galka, Christian Wegner
- Aufsichtsrat: Claudia Jaensch, Kurt Geier, Stefan Rosenbauer
- Bankverbindung: Postbank, BLZ 36010043, Konto-Nr. 997 726 438