

Finanzieren von Betreutem Wohnen

Ein Lösungsansatz zur Beurteilung der finanziellen Komponente
im Bereich des Betreuten Wohnens im Alter

Heinz Wickli, Unternehmensberater, Redi AG Treuhand

27. Oktober 2023

redi-treuhand.ch



Inhalt

- Übersicht (Eingrenzung und Fragestellung)
- Finanzplanung – Preisgestaltung von Mieten und Rentabilität von Projekten
- Preisgestaltung von Dienstleistungen
- Abschluss



Übersicht (Eingrenzung und Fragestellung)



Übersicht

Eingrenzung

- «Betreutes Wohnen» als integrierte Wohnform für Menschen im Alter¹
- Aus Sicht Alters- und Pflegeheime → Angebotserweiterung durch «Wohnen mit Dienstleistung», «Betreutes Wohnen», «Alterswohnungen»...
- Oftmals Bauprojekt (Neubau, Umbau etc.)
- Herausforderung: Finanzierung der Leistungen ≠ stationäre Pflegefinanzierung
- Fokus: Wegfall Pensionstaxe / Ersatz durch «Wohnungs-Miete» und Dienstleistungs-Pricing
- Herausforderung: Deckung der jährlich anfallenden Vollkosten



Übersicht

Fragestellung

- Welches sind angemessene Mietpreise für Wohnungen?
- Wie sollen Preise für standardmässige Zusatzleistungen wie Notrufinstallation gestaltet werden?
- Welches sind angemessene Preise für weitere Dienstleistungen?

Antworten

- wohnformen-flex.ch
- Excel-Finanzplan → Hilfe zur Preisgestaltung von Mieten basierend auf Investitionskosten und Beurteilung der Rentabilität des Angebots
- Pricing von Dienstleistungen → Hilfe zur Preisgestaltung von zusätzlichen Dienstleistungen



Finanzplanung – Preisgestaltung von Mieten und Rentabilität von Projekten



Finanzplanung – Preisgestaltung von Mieten und Rentabilität von Projekten

Key Informationen – Basis für die Preisgestaltung

- Investitionssumme
 - Anzahl Wohnungen
 - Anzahl Parkplätze
 - Weitere Räumlichkeiten zur möglichen Vermietung
-
- Theoretisch bereits eine erste Beurteilung mit Hilfe von «Standardangaben» bei den weiteren Parametern möglich

Sprache auswählen:	Deutsch
Basisinformationen	
Datum:	27.10.2023
Unternehmen:	XY AG
Rechtsform:	Stiftung
Steuerpflichtig?	Nein
Kontaktperson:	Heinz Wickli
Telefon:	012 345 67 89
E-Mail:	heinzwickli@xy.ch
Projektbeschrieb:	Neubau Alterswohnungen & Zusatzräume
Definition Berechnung Wohnungsmiete:	Durchschnittsmiete pro Wohnung
Jahr der Inbetriebnahme:	2027
Total Investitionssumme in CHF:	20'000'000
Anzahl Wohnungen:	50
Anzahl Parkplätze (zu vermieten):	50
Vermietung weitere Räumlichkeiten? (Anzahl)	5
Art der Räumlichkeiten: 1	Büro 1
Art der Räumlichkeiten: 2	Büro 2
Art der Räumlichkeiten: 3	Lager 1
Art der Räumlichkeiten: 4	Lager 2
Art der Räumlichkeiten: 5	Verkaufsraum
Weitere Räumlichkeiten (Eigennutzung)?	Ja
Art der Räumlichkeiten (Eigennutzung):	Mehrzweckraum, Büros, Lager



Finanzplanung – Preisgestaltung von Mieten und Rentabilität von Projekten

Weitere Informationen – Basis für die Preisgestaltung

- Fremdfinanzierungsanteil Investitionssumme, Fremdkapitalzinssatz, jährliche Amortisationsrate
- Auslastung der Angebote
- Festsetzung Mietzins Parkplatz und Zusatzräume
- Höhe «indirekter» Personalkosten (Geschäftsführung, Verwaltung, TD, Hauswirtschaft etc.) im Zusammenhang mit dem Projekt

Total Investitionssumme in CHF:	20'000'000					
Eigenfinanzierung in CHF:	4'000'000					
Fremdfinanzierung in CHF:	16'000'000					
Total Finanzierung der Investitionssumme in CHF:	20'000'000					
Amortisation p.a. Fremdfinanzierung in CHF:		530'000	530'000	530'000	530'000	530'000

Abschreibungen						
Total Investitionssumme in CHF: 20'000'000						
	Dauer in Jahren	Abschreibung in CHF	Anteil in CHF	Anteil in %	Abschreibung p.a. in CHF	Kommentar
davon mit Abschreibungsdauer (in Jahren):	50	15'000'000	75%	300'000		
davon mit Abschreibungsdauer (in Jahren):	20	1'000'000	5%	50'000		
davon mit Abschreibungsdauer (in Jahren):	10	2'000'000	10%	200'000		
davon mit Abschreibungsdauer (in Jahren):			0%	-		
davon mit Abschreibungsdauer (in Jahren):			0%	-		
davon mit Abschreibungsdauer (in Jahren):	0	2'000'000	10%	-		
Total:		20'000'000	100%	550'000		

Zinsangaben		
	Zinssatz in % p.a.	Kommentar
Zinssatz p.a. Fremdfinanzierung:	3%	
Zinssatz p.a. Eigenfinanzierung:	2%	

Auslastung							
	Projektphase*	Jahr 2027	Jahr 2028	Jahr 2029	Jahr 2030	Jahr 2031	Kom
Auslastung Wohnungen in %:		80%	90%	95%	95%	95%	
Auslastung Parkplätze in %:		50%	100%	100%	100%	100%	
Jährliche Mieteinnahmen (100%-Auslastung) weitere Angebote (Vermietung):		100%	100%	100%	100%	100%	
Jährliche Mieteinnahmen (100%-Auslastung) weitere Angebote (Vermietung):		0%	100%	100%	100%	100%	
Jährliche Mieteinnahmen (100%-Auslastung) weitere Angebote (Vermietung):		100%	100%	100%	100%	100%	
Jährliche Mieteinnahmen (100%-Auslastung) weitere Angebote (Vermietung):		0%	100%	100%	100%	100%	
Jährliche Mieteinnahmen (100%-Auslastung) weitere Angebote (Vermietung):		0%	0%	100%	100%	100%	



Finanzplanung – Preisgestaltung von Mieten und Rentabilität von Projekten

Festsetzung kostendeckender Wohnungsmietzinse

- Basierend auf jährlichen Vollkosten unter Berücksichtigung der Auslastung

Erträge Wohnungen	Kommentar
Anzahl Wohnungen:	50
Annahme langfristige Auslastung Wohnungen in %:	95%
Durchschnittlich erforderlicher Mietertrag pro Wohnung pro Monat in CHF:	2'260

Vier verschiedene Detaillierungsstufen

- Standardberechnung – Annahme von Standardparametern (z.B. Zinssatz, Fremdfinanzierungsanteil)
- Effektive Parameter: Durchschnittsmiete pro Wohnung («Alle Wohnungen sind gleich»)
- Effektive Parameter: Wohnungsklassifikation einfach
- Effektive Parameter: Wohnungsklassifikation detailliert



Finanzplanung – Preisgestaltung von Mieten und Rentabilität von Projekten

Nutzen

- Fern von emotionalen oder schlecht messbaren Grössen eine finanzielle Beurteilung, ob mit den geplanten Investitionskosten ein Projekt finanztechnisch realisierbar ist
- ...resp. ob die künftigen jährlichen Vollkosten im Zusammenhang mit dem Projekt gedeckt werden können
- Auch unausgereifte Projekte können einfach und schnell auf ihre (finanzielle) Machbarkeit geprüft werden

Erfolgsrechnung	Projektphase	Jahr 2027	Jahr 2028	Jahr 2029	Jahr 2030	Jahr 2031	Kommentar
Ertrag Mietwohnungen		1'084'800	1'220'400	1'288'200	1'288'200	1'288'200	
Ertrag Parkplätze		45'000	90'000	90'000	90'000	90'000	
Übriger Ertrag		24'000	48'000	60'000	60'000	60'000	
Total Ertrag	-	1'153'800	1'358'400	1'438'200	1'438'200	1'438'200	
Personalaufwand	-	-188'300	-190'170	-192'040	-193'900	-195'770	
Sachaufwand	-	-140'000	-140'000	-140'000	-140'000	-140'000	
EBITDA	-	825'500	1'028'230	1'106'160	1'104'300	1'102'430	
Zinsaufwand		-472'050	-456'150	-440'250	-424'350	-408'450	
EBTDA	-	353'450	572'080	665'910	679'950	693'980	
Abschreibungen		-550'000	-550'000	-550'000	-550'000	-550'000	
Gewinn/Verlust	-	-196'550	22'080	115'910	129'950	143'980	
Mittelflussrechnung	Projektphase	Jahr 2027	Jahr 2028	Jahr 2029	Jahr 2030	Jahr 2031	Kommentar
Cashflow operativ	-	353'450	572'080	665'910	679'950	693'980	
Cashflow investiv	-20'000'000	-	-	-	-	-	
Free Cashflow	-20'000'000	353'450	572'080	665'910	679'950	693'980	
Cashflow finanziell	20'000'000	-530'000	-530'000	-530'000	-530'000	-530'000	
Total Cashflow	-	-176'550	42'080	135'910	149'950	163'980	
Cashflow kumulativ	-	-176'550	-134'470	1'440	151'390	315'370	



Preisgestaltung von Dienstleistungen



Preisgestaltung von Dienstleistungen

Key Informationen – Basis für die Preisgestaltung

- Welche Dienstleistungen wollen wir anbieten?
- Wollen wir die Dienstleistungen einzeln, im Paket oder gar als Teil der Wohnungsmiete anbieten?

Dienstleistungsangebot		
Dienstleistung	Angebot	Kommentar
Notrufsystem in der Wohnung:	Ist Teil der Wohnungsmiete	
Concierge-Dienst:	Wird als Teil eines Pakets angeboten	
Reinigungsleistungen:	Wird als Einzelleistung angeboten	
Wäschereileistungen:	Wird als Einzelleistung angeboten	
Hauswartungsleistungen:	Wird als Einzelleistung angeboten	
Personen-/Materialtransport	Wird als Einzelleistung angeboten	
Internet und Telefonie:	Wird als Teil eines Pakets angeboten	
IT-Supportleistungen:	Wird als Teil eines Pakets angeboten	
Begleitedienst:	Wird als Einzelleistung angeboten	
Anwesenheitskontrolle:	Wird als Einzelleistung angeboten	
Aktivierungsprogramm:	Wird als Einzelleistung angeboten	
Verpflegungsangebot:	Wird als Einzelleistung angeboten	
Mahlzeitenlieferung:	Wird als Einzelleistung angeboten	
Ernährungsberatung:	Wird nicht angeboten	
Vermietung Pflegebett:	Wird als Einzelleistung angeboten	
Vermietung Rollstuhl, Rollator:	Wird als Einzelleistung angeboten	



Preisgestaltung von Dienstleistungen

Weitere Informationen je Dienstleistung – Basis für die Preisgestaltung

- Beispiel „Notrufsystem & Bereitschaft“

Pricing Notrufsystem	Kommentar	Beispiel/Richtwert
Anschaffungskosten in CHF:	1'500'000.00	
Abschreibungsdauer in Jahren:	20	ARTISET Handbuch Anlagebuchhaltung für Alters- und Pflegeheime: Betriebs-einrichtungen, Sanitär-, Elektro-einrichtungen: Nutzungsdauer 20 Jahre.
Jährliche Unterhalts- und Wartungskosten in CHF:	2'000	Kosten für Unterhalt, Service- und Wartungsverträge etc.
Anzahl Wohnungen mit Notrufsystem:	50	
Jährliche Kosten pro Wohnung in CHF:	1'540.00	
Monatliche Kosten pro Wohnung in CHF:	128.33	
Pricing Bereitschaft Notruf	Kommentar	Beispiel/Richtwert
Annahme Anzahl Vollzeitstellen Bereitschaft total:	1.70	Achtung: Ferien- und Krankheitsabwesenheiten und somit Stellvertretungen müssen ebenfalls berücksichtigt werden.
Annahme Bruttojahreslohn Mitarbeiter/in Bereitschaft in CHF:	65'000.00	
Annahme Sozialkostenzuschlag in %:	15%	AHV/IV/EO/ALV, berufliche Vorsorge, evtl. KTG, UVG; in der Regel rund 12-20%.
Annahme Gemeinkostenzuschlag in %:	10%	Kosten für Verwaltung, Infrastruktur, Führung/Organisation, Dienstbekleidung etc.
Anzahl Wohnungen mit Notrufsystem:	50	
Jährliche Kosten pro Wohnung in CHF:	1'644.50	
Monatliche Kosten pro Wohnung in CHF:	137.04	
Total Kosten Notrufsystem & Bereitschaft	265.38	
Weitere anzurechnende Kosten in CHF:	10.00	
Erfassung Gewinn, Rundung in CHF:	0.60	
Leistung mehrwertsteuerpflichtig?	Nein	
Monatlicher Preis Notrufsystem & Bereitschaft pro Wohnung in CHF:	276.00	
Weitere Informationen	- Wenn das Notrufsystem separat fakturiert wird, dann muss der Betrag für das System bei der Berechnung von Wohnungsmieten ("Tool 1 Finanzplan Wohnen mit Dienstleistungen") abgezogen werden, damit er nicht auch Teil des Mietpreises ist und somit zweimal in die Preisgestaltung integriert wird.	



Preisgestaltung von Dienstleistungen

Weitere Informationen je Dienstleistung – Basis für die Preisgestaltung

- Beispiel „Wohnungsreinigung“

Pricing Reinigungsdienstleistung	Kommentar	Beispiel/Richtwert
Dienstleistungseinheit Reinigung:	60min	- Oftmals werden Reinigungsleistungen auch durch die Spitex angeboten (hauswirtschaftliche Leistungen); eine Abgrenzung zwischen betrieblicher Reinigungsleistung und Spitex-Reinigungsleistung ist zu berücksichtigen.
Annahme Bruttojahreslohn Reinigungskraft in CHF:	58'500.00	13 * CHF 4'500
Jahresarbeitszeit inkl. Ferien und Feiertagen in Stunden:	2'184	Bei 42h-Woche: 2'184h; Achtung: Eine Person ist nicht 2'184h pro Jahr effektiv einsetzbar, sondern es sind Ferien, Feiertage etc. inkludiert. Dies kann über den Gemeinkostenzuschlagssatz ausgeglichen werden.
Brutto-Stundensatz in CHF:	26.79	
Annahme Sozialkostenzuschlag in %:	15%	AHV/IV/EO/ALV, berufliche Vorsorge, evtl. KTG, UVG; in der Regel rund 12-20%.
Annahme Gemeinkostenzuschlag in %:	15%	Kosten für Verwaltung, Infrastruktur, Führung/Organisation, Dienstbekleidung etc.
Annahme Zuschlag für Reinigungsmaterial-/Reinigungsmittelkosten in %:	5%	Kosten für Reinigungsmaterial, Reinigungsmittel; Es ist zu definieren, ob das Reinigungsmittel vom Betrieb verwendet wird oder durch die Kundschaft zur Verfügung gestellt werden muss.
Kosten pro Stunde Reinigungskraft in CHF:	37.20	
Weitere anzurechnende Kosten in CHF:		
Erfassung Gewinn, Rundung in CHF:		
Leistung mehrwertsteuerpflichtig?	Ja	
Mehrwertsteuersatz in %:	7.70%	
Preis Reinigungsdienstleistung pro Stunde in CHF (exkl. MwSt):	37.20	
Mehrwertsteuer in CHF:	3.10	
Preis Reinigungsdienstleistung pro Stunde in CHF (inkl. MwSt):	40.30	
Weitere Informationen		
- Eine detaillierte Prozessbeschreibung (Besichtigung der Wohnung, Definition, was zu reinigen ist etc.) für den Ablauf zum Abschluss eines Reinigungsauftrags ist unumgänglich.		
- Oftmals werden Reinigungsleistungen auch durch die Spitex angeboten (hauswirtschaftliche Leistungen); eine Abgrenzung zwischen betrieblicher Reinigungsleistung und Spitex-Reinigungsleistung ist zu berücksichtigen.		



Preisgestaltung von Dienstleistungen

Unterschiedliche Angebotsvarianten

- Dienstleistung als Teil der Wohnungsmiete
- Dienstleistung als Einzelleistung
- Dienstleistung als Teil einer **Paketlösung**

Pricing Dienstleistungspaket								
Dienstleistung:	Preis pro Monat in CHF:	Preis pro Stunde in CHF:	Preis "pro Vorgang" in CHF:	Preis pro Kilogramm in CHF:	Preis pro Kilometer in CHF:	Annahme Häufigkeit der Leistung pro Monat:	Preis pro Monat in CHF (exkl. MwSt):	Kommentar
Notrufsystem & Bereitschaft:	276.00					1	276.00	
Concierge-Dienst:	290.00					1	290.00	
Internet/Telefonie inkl. WLAN:	44.15					1	44.15	
IT-Support:		47.15				0.5	23.58	
Zu-/Abschlag in CHF:								
Total Dienstleistungspaket:							633.73	



Preisgestaltung von Dienstleistungen

Nutzen

- Fern von emotionalen oder schlecht messbaren Grössen eine kostenbasierte Berechnung, zu welchem Preis die verschiedenen Dienstleistungen angeboten werden können (müssten)
- Möglichkeit, Einzeldienstleistungspreise oder monatliche Paketpreise zu definieren



Abschluss



Finanzieren von Betreutem Wohnen

Zusammenfassung

- Die Finanzierung der Leistungen im Zusammenhang mit Betreutem Wohnen unterscheiden sich vom stationären Pflegebetrieb
- Es ist deshalb zentral, kostendeckende und gleichzeitig dem Markt entsprechende Preise für Wohnen und Dienstleistungen anbieten zu können
- Mit Hilfe der Excel-Tools auf wohnformen-flex.ch lassen sich Preise schon in frühem Stadium kostenbasiert festlegen und Projekte in Bezug auf ihre Rentabilität prüfen
- Bereits im frühen Stadium von Bauprojekten lassen sich durch die Beurteilungs-Tools Indikationen zur Preisgestaltung und Rentabilität von Projekten geben
- Nutzen Sie die Angebote und probieren Sie sie aus!

FRAGEN?



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.

27. Oktober 2023

redi-treuhand.ch

