

Dr. Othmar Hausheer, hausheer@keller-beratung.ch

Anlagenutzungskosten im Alters- und Pflegeheim

Betreiber von Alters- und Pflegeheimen erstellen im Zusammenhang mit Ausbau- und Erneuerungsprojekten immer öfter sogenannte Businesspläne. Ein wichtiger Bestandteil des Businessplans ist die Plan-Erfolgsrechnung über mehrere Planjahre.

Diese zeigt auf, wie sich die Ertrags- und Aufwandsituation über die geplante Periode im Rahmen der getroffenen Planungsannahmen entwickelt. Dies hilft frühzeitig zu erkennen, welche Einflussfaktoren eine vergleichsweise grosse Wirkung auf die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens haben. So können z.B. gezielt die Chancen und Risiken von unterschiedlichen Bettenauslastungssituationen simuliert und abgeschätzt werden.

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, welche Jahreskosten mit der geplanten Investition verbunden sind und ob diese mit der Pensions- oder

Aufenthaltstaxe in den Einnahmen wieder generiert werden können.

Die Jahreskosten der Investition werden u.a. durch die Höhe des Investitionsbetrages pro Pflegeplatz getrieben. Nachstehende Tabelle zeigt die zu erwartenden Anlagenutzungskosten in Abhängigkeit des Investitionsbetrages pro Pflegeplatz. Folgt man den Empfehlungen im Handbuch Anlagebuchhaltung für Alters- und Pflegeheime von Curaviva Schweiz, welche für Immobilien eine 33jährige Nutzungsdauer vorsehen, ist im Falle einer Investition von 300'000 Franken pro Pflegeplatz mit Anlagenutzungskosten pro Pensionstag in der Grössenordnung von 40 Franken zu rechnen. Luxuriöser realisierte Alters- und Pflegeheime, z.B. in der Grössenordnung von 450'000 Franken pro Pflegeplatz, führen zu Anlagenutzungskosten im Bereich von 60 Franken. Dies entspricht einem Aufschlag von 50 % oder rund 7'000 Franken pro Jahr. Zu erwähnen ist, dass in diesen Kosten noch keine Zinskosten für das Grundstück und keinerlei Anlagenutzungskosten für Apparate, Mobiliar, EDV oder Fahrzeuge mitgerechnet sind. ◀

kalk. Abschreibungen und Zinsen pro Pflegeplatz (Fr.)					
	300'000	350'000	400'000	450'000	500'000
Investitionsbetrag pro Pflegeplatz	300'000	350'000	400'000	450'000	500'000
Abschreibungen Anteil Gebäude (80%), 33 Jahre	7'273	8'485	9'697	10'909	12'121
Abschreibungen Anteil allg. Betriebsinstallationen (20%), 20 Jahre	3'000	3'500	4'000	4'500	5'000
kalk. Abschreibungen, Total	10'273	11'985	13'697	15'409	17'121
kalk. Zinsen (1. Hypothek jeweilige KB); 2.5%	3'750	4'375	5'000	5'625	6'250
Total kalk. Kosten pro Jahr	14'023	16'360	18'697	21'034	23'371
Total kalk. Kosten pro Tag (97%ige Auslastung bzw. 354 Tage/Jahr)	40	46	53	59	66