

**ES BRINGT NICHTS,
AUF DER WAAGE DEN BAUCH EINZUZIEHEN.**

Wege zum Erfolg in der stationären Altenhilfe.

Ulrich Schartow

Geschäftsführer der IS Immobilien-Service GmbH
Ein Unternehmen der Bank für Sozialwirtschaft AG

**4. Benediktbeurer Zukunftsgespräche
26. Juni 2012**

Die Bank für Sozialwirtschaft AG



- Gründung: 1923
- Bilanzsumme: 6,2 Mrd. €
- Kundeneinlagen: 3,7 Mrd. €
- Kreditvolumen: 3,8 Mrd. €
- Mitarbeiter: 351
- Standorte in Deutschland sowie in Brüssel: 17

Stand: 31.12.2011

Wege zum Erfolg in der stationären Altenhilfe

1 Größe alleine: Weder Garant für Qualität noch wirtschaftl. Erfolg

2 Expansion von priv. Investoren und Betreibern

3 Die Politik: Ambulant vor stationär

4 Resümee

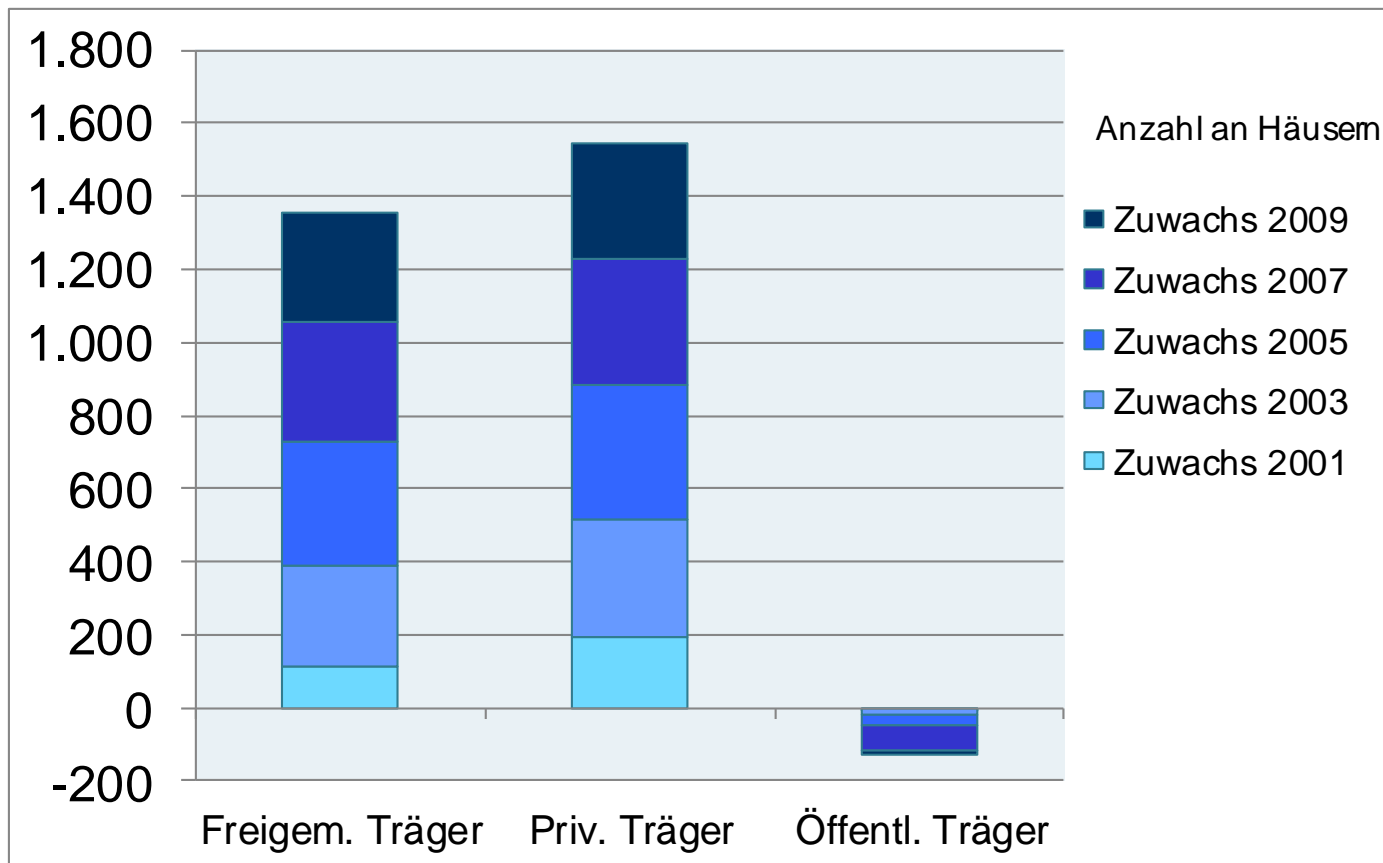
Betreiberlandschaft im Wandel: Wer wächst gewinnt?



Quelle: Eigene Darstellung; * Prognose lt. Ernst & Young, Pflegemarktstudie 2011

1 Größe alleine: Weder Garant für Qualität noch wirtschaftlichen Erfolg

Freigemeinnützige und Private Träger liegen klar vorne



Quelle: Eigene Darstellung nach www.gbe-bund.de

1 Größe alleine: Weder Garant für Qualität noch wirtschaftlichen Erfolg

Bessere MDK Pflegenoten = bessere Pflegequalität?

**Qualität der stationären P
Altenheim "Maria Rast"**

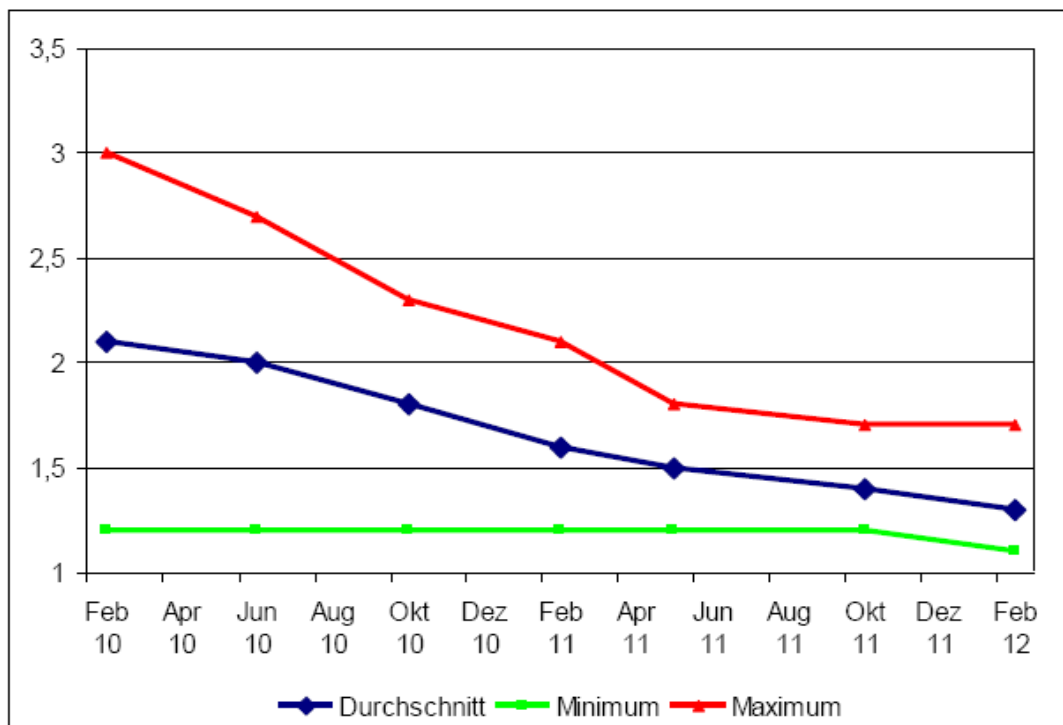
Langenbecker Str. 22040 Herford Tel.: 05521 9922-
bernd.sche.laskowski@eka-ev.de www.eka-ev.de

1,2 sehr gut	1,0 sehr gut	1,0 sehr gut

Erklärungen zum Bewertungssystem
Vergleichbare Leistungsangebote

MDK-Prüfung am

Anzahl der versorgten Bewohner:
Anzahl der in die Prüfung
einbezogenen Bewohner:
Anzahl der befugten Beworner:
Die Pflegeeinrichtung hat eine
Wiederholungsprüfung beantragt
Pflegeheime im Bundesland:
davon geprüft.



flageeinrichtung

Fax: 05221 9962-28
www.altenheim-rast.de

	Gesamtergebnis Gesamtergebnis (Gesamtergebnis)	
1,0 sehr gut	1,1 sehr gut	1,1 sehr gut

Landes-Zertifizierung
1,2
sehr gut

Konzepte der Pflegeeinrichtung
Weniger Leistungsangebote und Strukturen

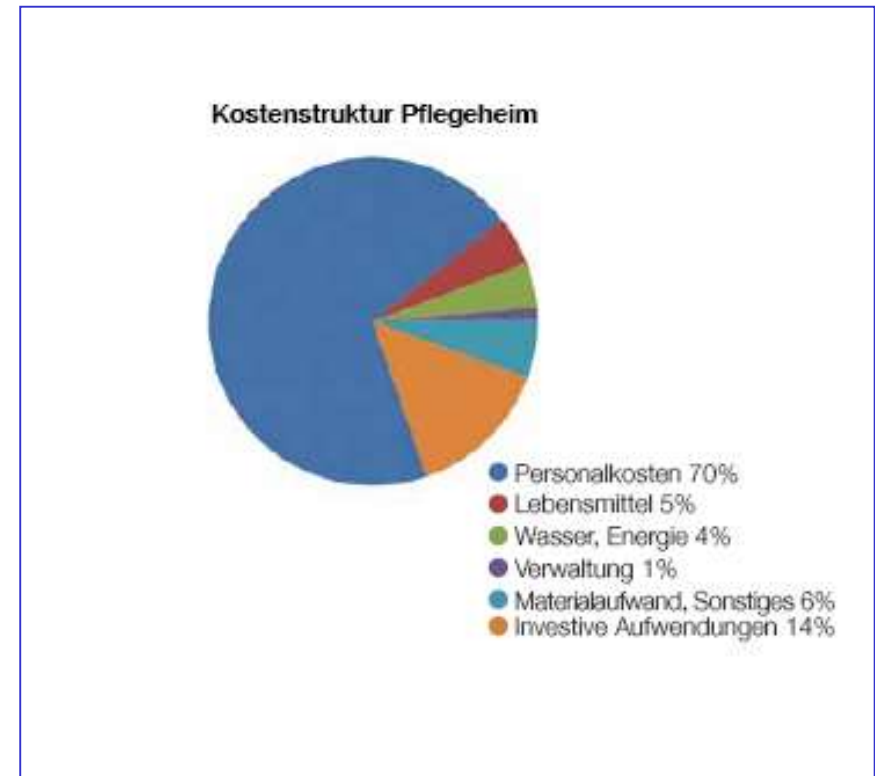
2011
97
10
10
Nein
1.225
1.319

Quelle: MDK Bayern, Dr. H. Gerber, MDK Kongress 2012

Kostenstrukturen bei Betreibern

Betriebsausgaben

	355	Summe
Belegungstage	355	
Wareneinkauf/Leistungen	309.000,00 €	309.000,00 €
Personalkosten		
Löhne und Gehälter	735.000,00 €	
ges. Soz. Aufwand	145.000,00 €	880.000,00 €
BGW PARITÄT VS Landesverband Schwerbehindertenabgabe Fortbildung	13.800,00 €	13.800,00 €
Abschreibungen Sachanlagen (50.000,00 € Mieterdarlehen)	150.000,00 €	150.000,00 €
Raumkosten	488.261,16 €	
Miete	342.261,16 €	
Heizung	48.000,00 €	
Strom	33.000,00 €	
Wasser/Abwasser	20.000,00 €	
Gebäudereinigung DGT	40.000,00 €	
Reinigungsmaterial	4.000,00 €	
Instandhaltung	1.000,00 €	
Sonstiges	10.000,00 €	
Grundstücksaufwendungen	6.100,00 €	
Versicherungen	8.500,00 €	
Instandhaltung Räume	35.000,00 €	
Kfz-Kosten	4.500,00 €	
Werbekosten	6.500,00 €	
Kosten Warenabgabe	46.000,00 €	
Fremdarbeiten/Betriebskosten	12.000,00 €	
sonstige Aufwendungen	12.000,00 €	618.861,16 €
		1.971.661,16 €
Betriebsergebnis vor Zinsen		90.759,03 €
Zinsen und ähnliche Erträge		3.000,00 €
Steuern		
Ergebnis		87.759,03 €



Kostenstruktur eines großen kirchlichen Trägers mit 53 Einrichtungen u. ca. 1.300 vollstationären Pflegeplätzen

Wege zum Erfolg in der stationären Altenhilfe

1 Größe alleine: Weder Garant für Qualität noch wirtschaftl. Erfolg

2 Expansion von priv. Investoren und Betreibern

3 Die Politik: Ambulant vor stationär

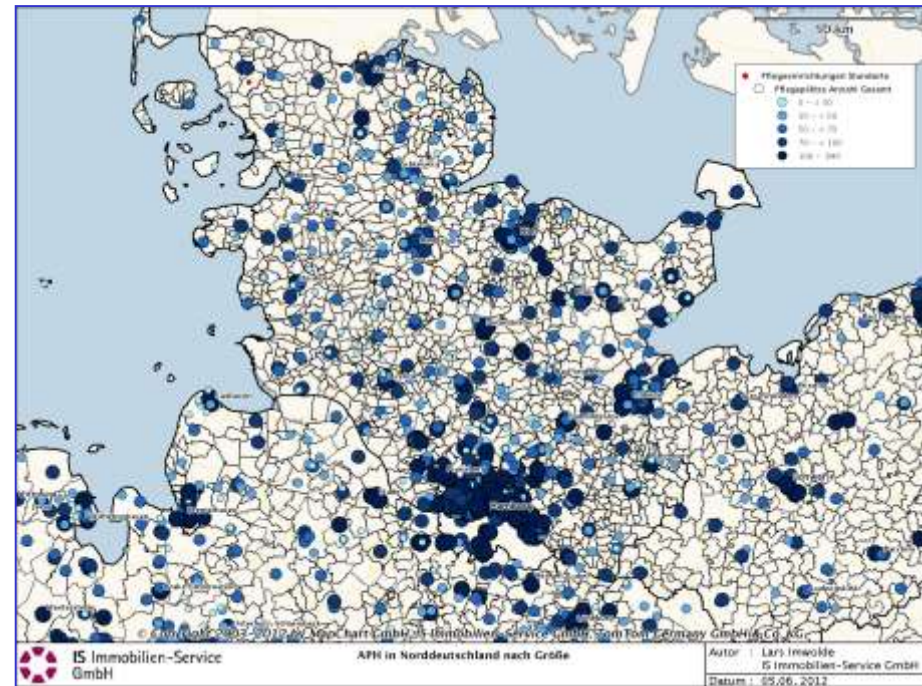
4 Resümee

Betreiber: Große Bekannte und kleine Unbekannte



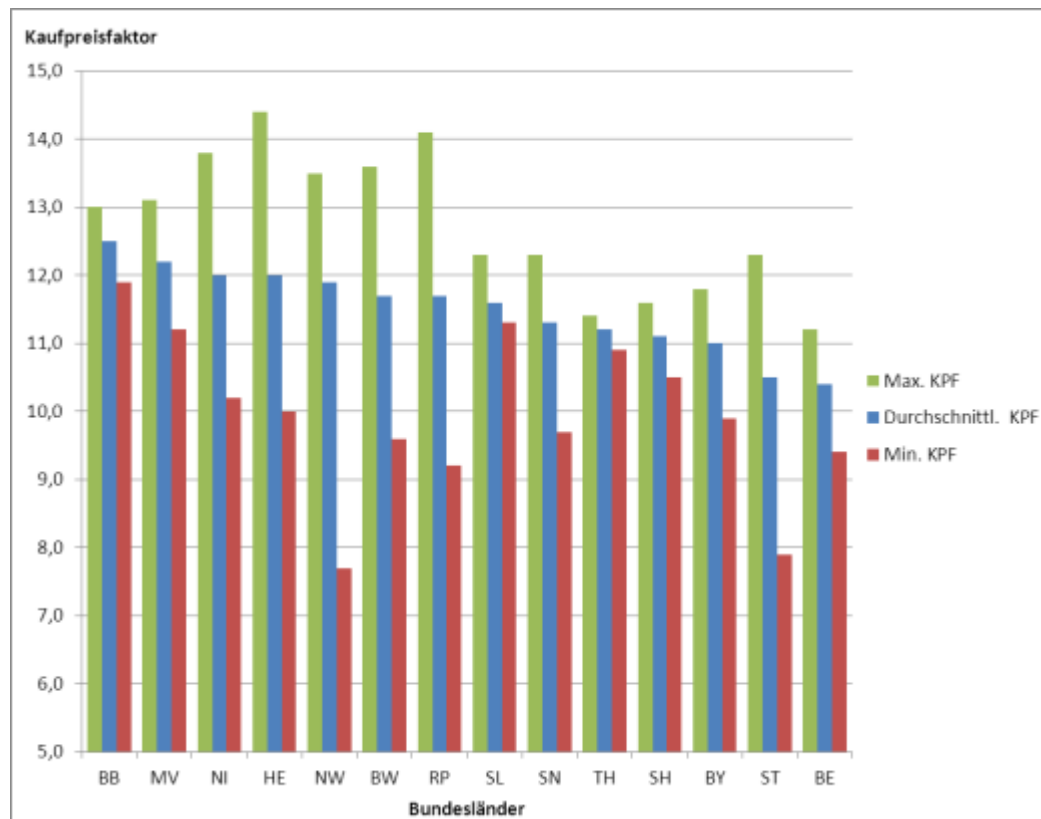
CAR€ Invest- Ranking 2012:

Platzierung 2012 (2011)	Träger/Betreiber von Pflegeeinrichtungen	Angaben für 2012 (2011)		Stationäre Pflege	Betreutes Wohnen
		Plätze + Apartments gesamt		Plätze* gesamt	Apartments** gesamt
1	(1) Pro Seniore Unternehmensgruppe	18.468	(18.491)	k. A.	k. A.
2	(2) Kursana	13.600	(13.600)	k. A.	k. A.
3	(5) Curanum	10.050	(9.353)	8.000	2.050
4	(4) Johanniter Seniorenhäuser	9.647	(9.571)	8.119	1.528
5	(7) Casa Reha	9.501	(8.771)	9.446	55
6	(6) Marseille-Kliniken	9.249	(8.907)	8.080	1.169
7	(8) AWO Westliches Westfalen	8.966	(8.436)	7.141	1.825
8	(10) Evangelische Heimstiftung***	8.376	(7.785)	6.935	1.299
9	(9) Vitanas + PFLEGEN & WOHNEN (1)	7.649	(8.050)	7.485	164
10	(11) Cura Gruppe + Maternus-Kliniken*** (2)	7.536	(7.525)	5.726	491



2 Expansion von priv. Investoren und Betreibern

Das Interesse von privaten Investoren am Pflegemarkt



Quelle: eig. Darstellung, Datenbestand der IS Immobilien-Service GmbH 2012

2 Expansion priv. Investoren und Betreibern

Private Investoren: Akteure mit unterschiedlichen Vorstellungen

Standort- und Betreiberprofile:

Investor A

- Mietlaufzeit > 15 Jahren
- namenhafte u. bonitätsstarke
Betreiberkette
- Investitionsvolumen über 7,5 Mio. €
- Standorte in Mittel- oder
Großstädten mit über 75.000 Einw.

Investor B

- Übernahme mit oder ohne Betreiber
(Personalübernahme garantiert)
- Erweiterungs- /Ausbaufähigkeit
- APH in Citylagen ab 50 Plätze
- APH in Nicht-Citylagen ab 80 Plätze
- Interesse an projektierten APH

Wege zum Erfolg in der stationären Altenhilfe

1 Größe alleine: Weder Garant für Qualität noch wirtschaftl. Erfolg

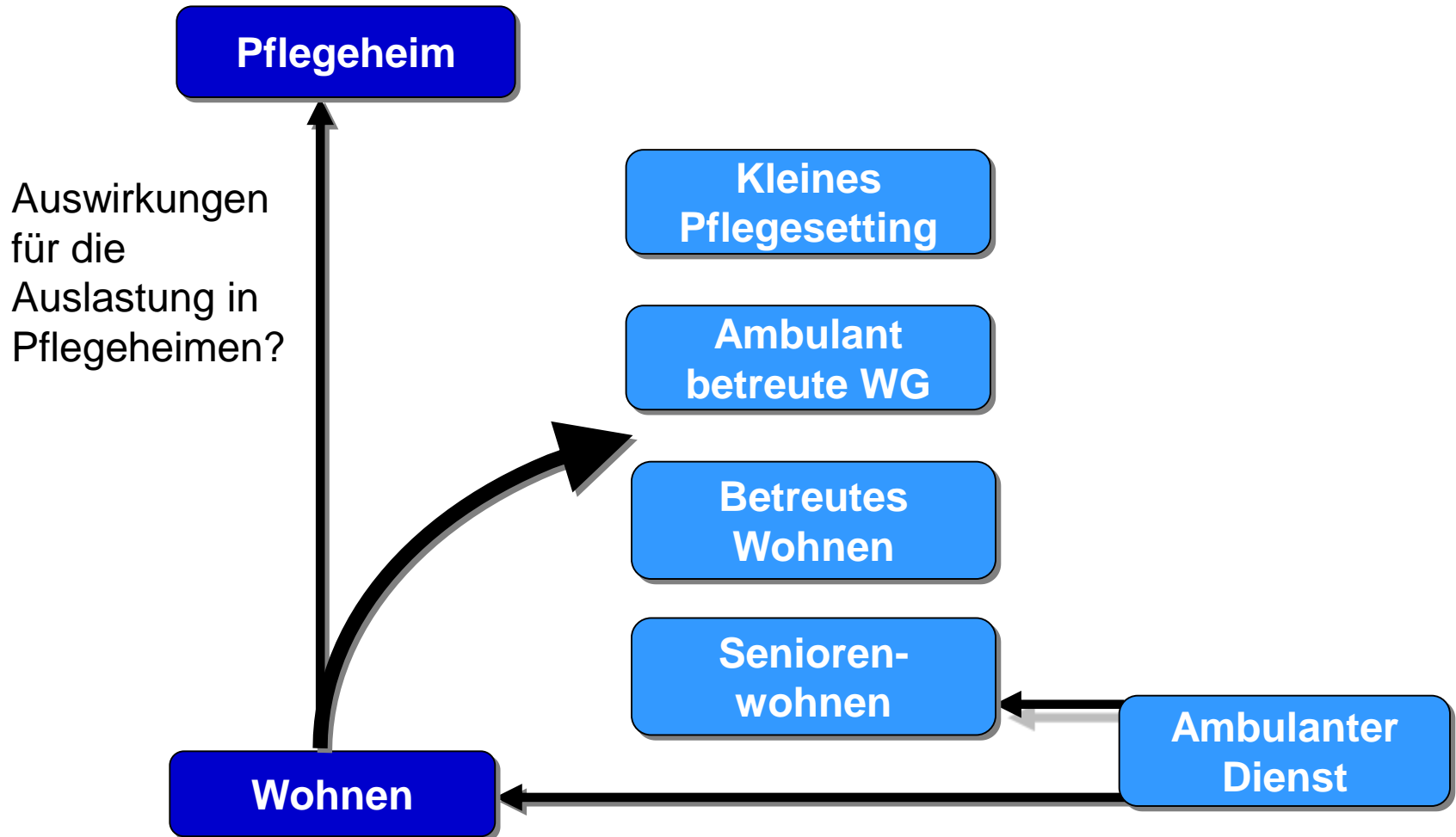
2 Expansion von priv. Investoren und Betreibern

3 Die Politik: Ambulant vor stationär

4 Resümee

3 Die Politik: Ambulant vor stationär

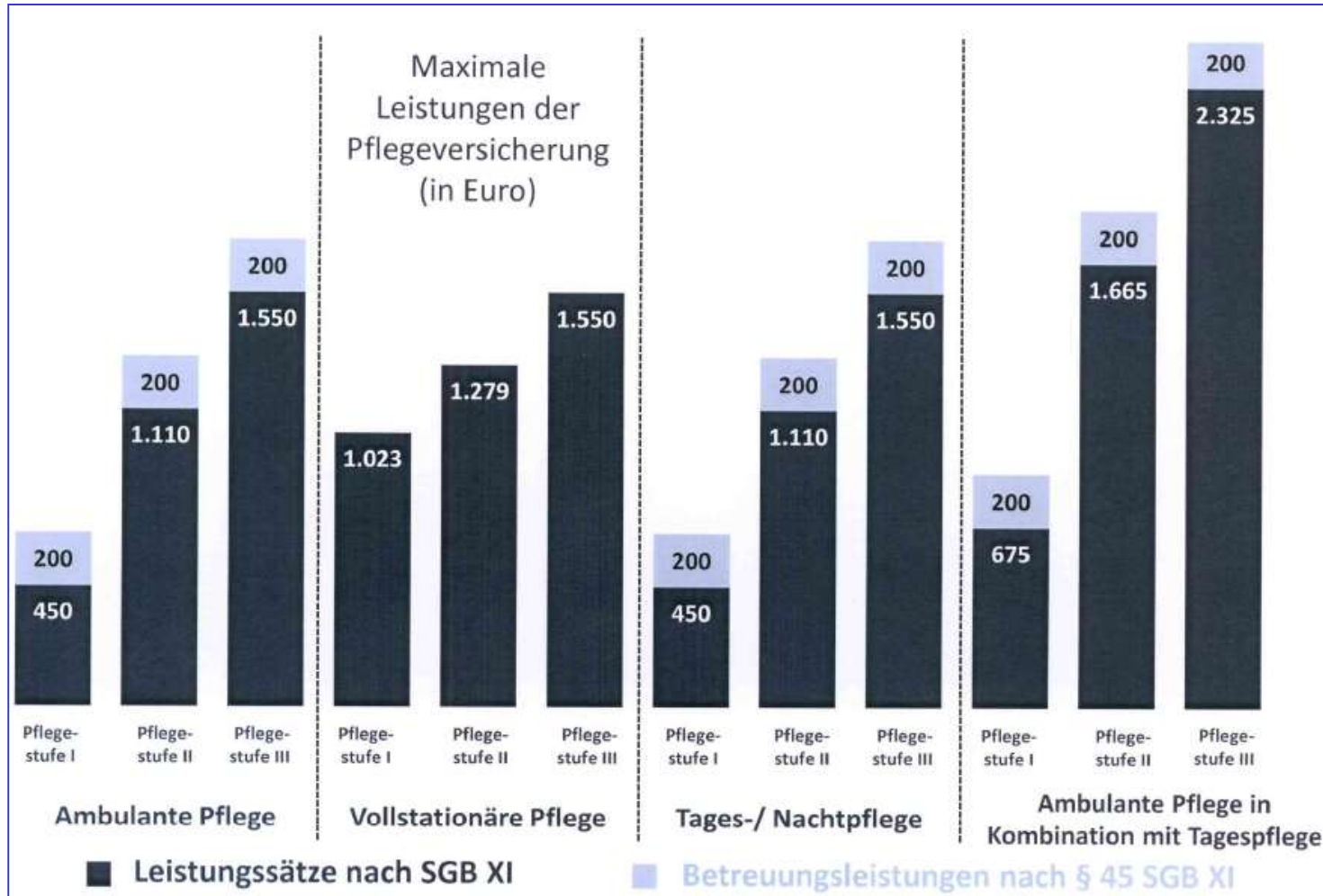
Neue Angebotsarchitektur für Wohnen und Pflege



Quelle: Eigene Darstellung

3 Die Politik: Ambulant vor stationär

Ambulant erreicht stationär – die neuen Leistungssätze des SGB XI



Quelle: Darstellung BfS Research

Wege zum Erfolg in der stationären Altenhilfe

1 Größe alleine: Weder Garant für Qualität noch wirtschaftl. Erfolg

2 Expansion von priv. Investoren und Betreibern

3 Die Politik: Ambulant vor stationär

4 Resümee

- **Die Konsolidierung im Pflegeheimmarkt wird sich fortsetzen: die Großen werden weiter wachsen**
- **Angebotsarchitektur für Senioren: Spezialisierung oder Komplettangebote bieten Chancen**
- **Der Markt ist in Bewegung: Zeit zum Handeln**

ABER: Es bringt nichts,
auf der Waage den Bauch einzuziehen.



Danke für Ihr Interesse!

Ulrich Schartow
Geschäftsführer

IS Immobilien-Service GmbH

Telefon: 0221.97 356 491

Email: u.schartow@sozialbank.de

Internet: www.sozialbank.de

