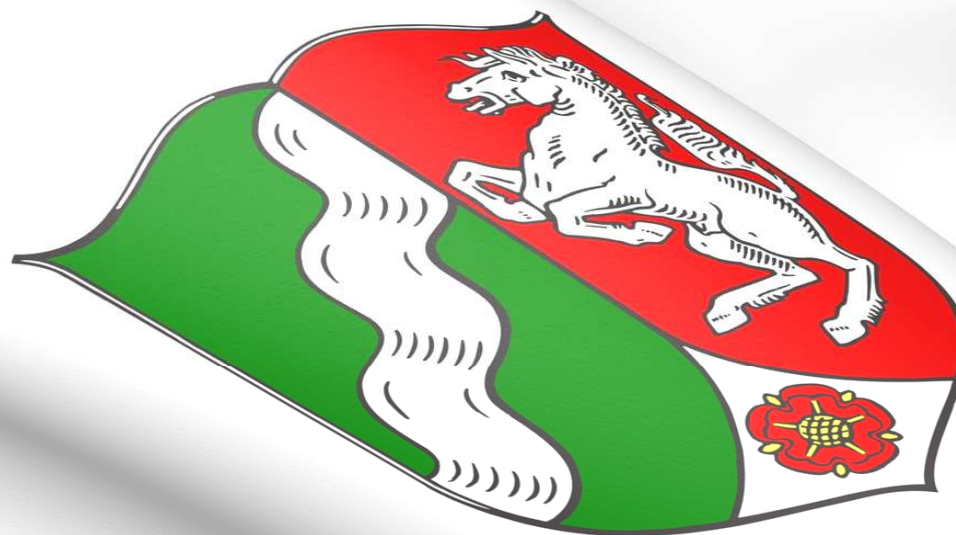


Umsetzung der Durchführungsverordnungen als Bestandteile des **GEPA NRW**



10. Juni 2015

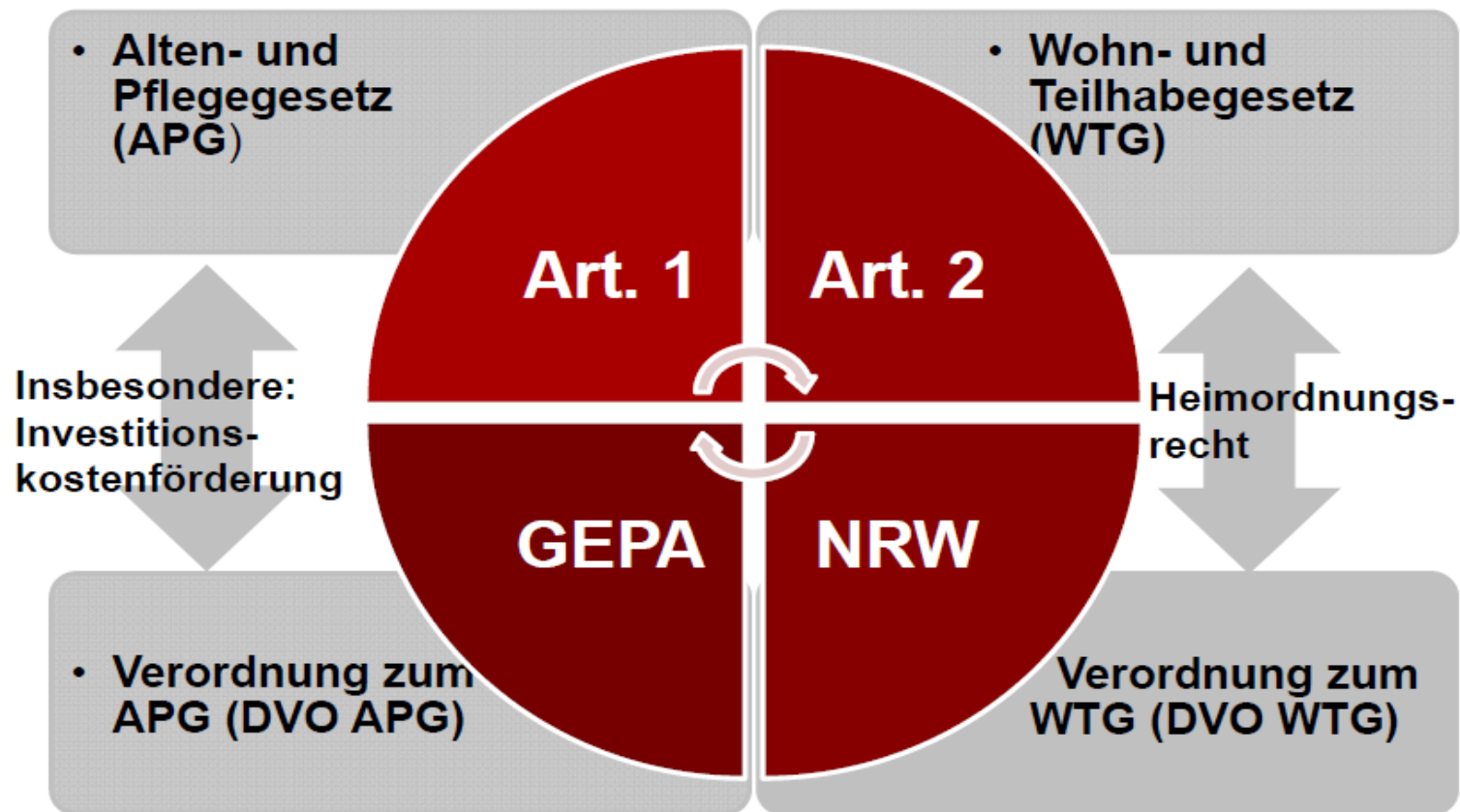
Dr. Christoph Tettinger
Geschäftsführer
CBT-Caritas Betriebsführungs- und
Trägersgesellschaft mbH, Köln

1. DVO: Inhalte und wirtschaftliche Implikationen
2. Wirtschaftliche Optimierung als notwendige Reaktion auf Gewinnerzielungsverbot im Investbereich
 - 2.1. Operative Optimierung
 - 2.2. Investive Optimierung
3. Bauliche Anpassungen an das WTG
 - 3.1. Entwicklung eines Modellhauses für Ersatzneubauten
 - 3.2. Umbau von Bestandsimmobilien am praktischen Beispiel
4. Fazit / Ausblick

1. DVO: Inhalte und wirtschaftliche Implikationen

Darstellung der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen

Das neue GEPA NRW vereint das Landespflegegesetz & das Wohn- und Teilhabegesetz in einem Gesetz



1. DVO: Inhalte und wirtschaftliche Implikationen

Anforderungen an die stationäre Altenhilfe:

Auszug

Gegenüberstellung der grundsätzlichen Anforderungen an Bestandsimmobilien und Neubauten

Bestandsimmobilien	Neubau
<ul style="list-style-type: none">➤ Bestandsschutz: Platzzahl➤ 80% Einzelzimmer-Quote➤ Anforderungen an Bad-Qualitäten (Tandembäder zulässig)	<ul style="list-style-type: none">➤ Max. Platzzahl: 80➤ 100% Einzelzimmer-Quote➤ Anforderungen an Bad-Qualitäten (Einzelbäder)
<ul style="list-style-type: none">➤ Wohnfläche im EZ mind. 14 qm (ohne Bad)➤ Keine Durchgangszimmer➤ Vermeidung langer Flure➤ Maß an Gemeinschaftsfläche (5 qm je Bewohner; davon mind. 3 qm Wohngruppen-Raum)➤ Max. Gruppengröße 36 Bewohner/innen➤ Keine Unterschreitung von 45 qm NGF je Nutzer➤ Angepasste Innentemperatur in Individual- und Gemeinschaftsbereichen	

1. DVO: Inhalte und wirtschaftliche Implikationen

2. Wirtschaftliche Optimierung als notwendige Reaktion auf Gewinnerzielungsverbot im Investbereich

2.1. Operative Optimierung

2.2. Investive Optimierung

3. Bauliche Anpassungen an das WTG

3.1. Entwicklung eines Modellhauses für Ersatzneubauten

3.2. Umbau von Bestandsimmobilien am praktischen Beispiel

4. Fazit / Ausblick

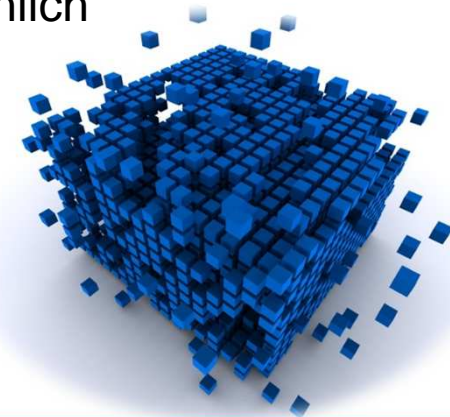
2. Wirtschaftliche Optimierung als notwendige Reaktion auf Gewinnerzielungsverbot im Investbereich

Operative Implikationen:

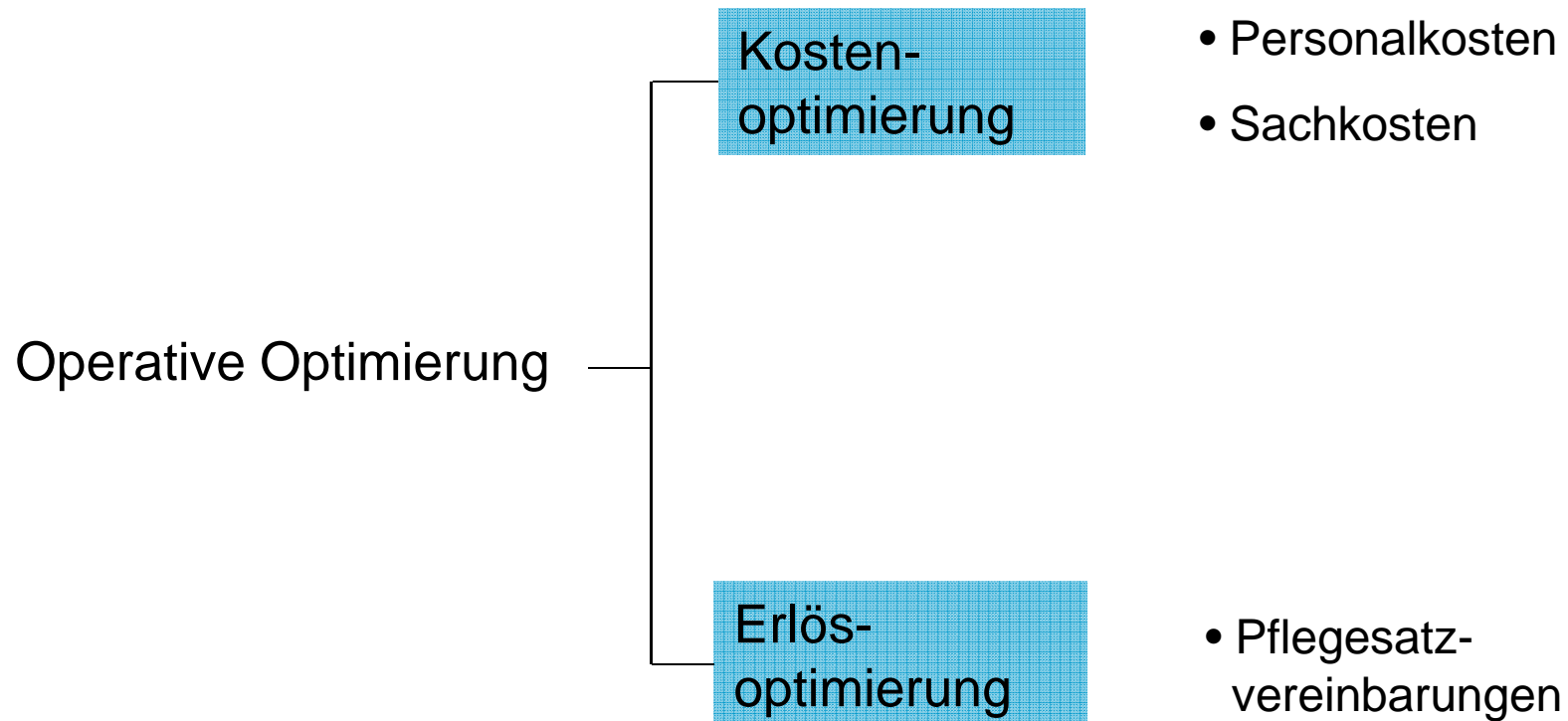
- Verminderte Wirtschaftlichkeit durch Platzzahlabbau (Flächenzuwachs pro Bewohner)
- Geschäftsstellenumlage steigt

Investive Implikationen:

- Rückgang der IK-Erlöse infolge Neuberechnung wahrscheinlich
- Minderung der Ertragswerte der Bestandsimmobilien infolge Platzzahlabbau
- Eingeschränkter Zugang zum Kapitalmarkt



2.1. Operative Optimierung



2.1. Operative Optimierung

Erläuterung: Pflegesatzverhandlungen

Durchführung
Pflegesatzverhandlungen

vollständiges
Unterlassen

ab und zu
verhandeln

kontinuierliche
Verhandlungen

Zitat

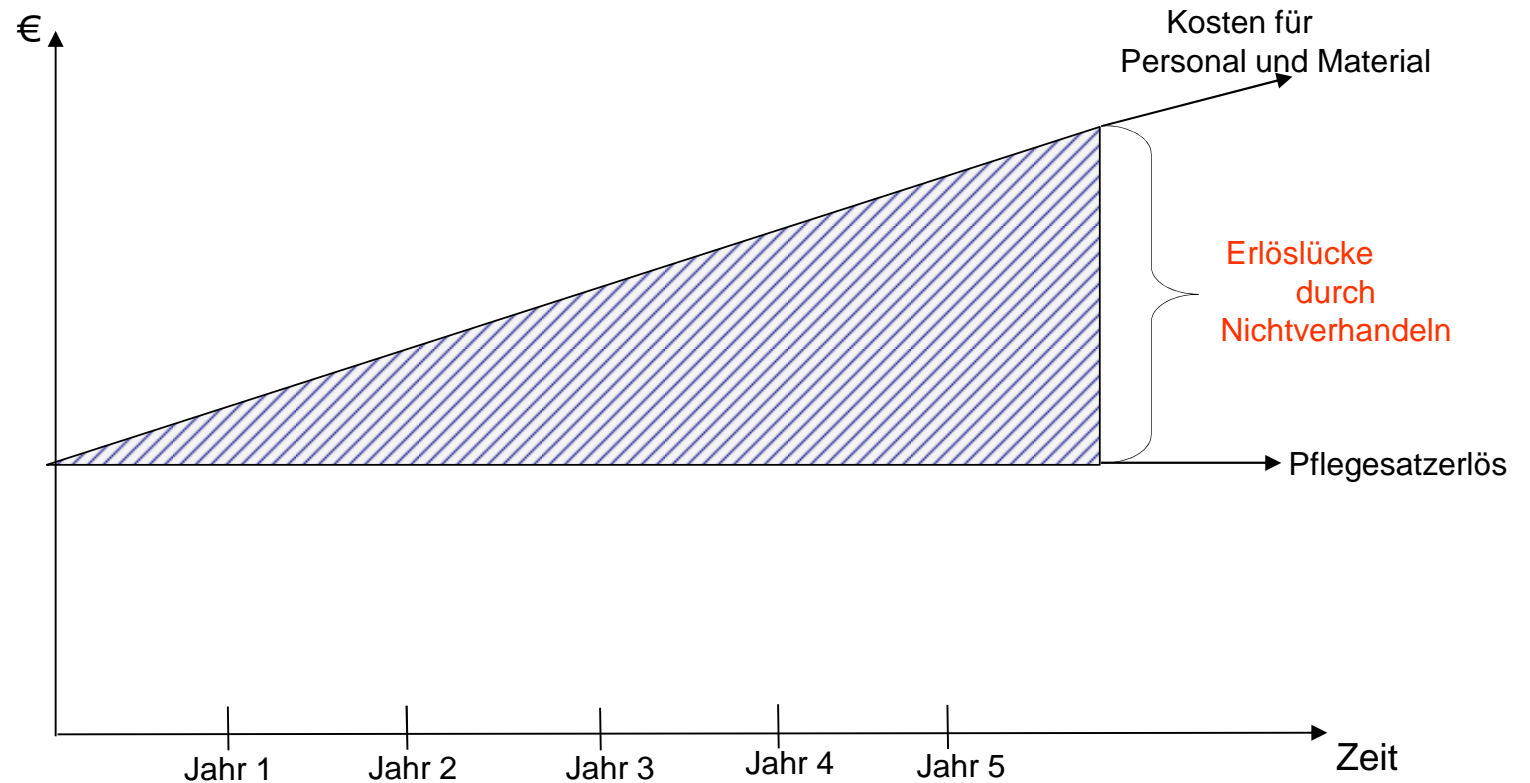
„Wir verhandeln lieber nicht, weil wir sonst im Wettbewerb zu teuer werden“

„Jetzt können wir mal wieder etwas riskieren“

„Wir haben nichts zu verschenken“

2.1. Operative Optimierung

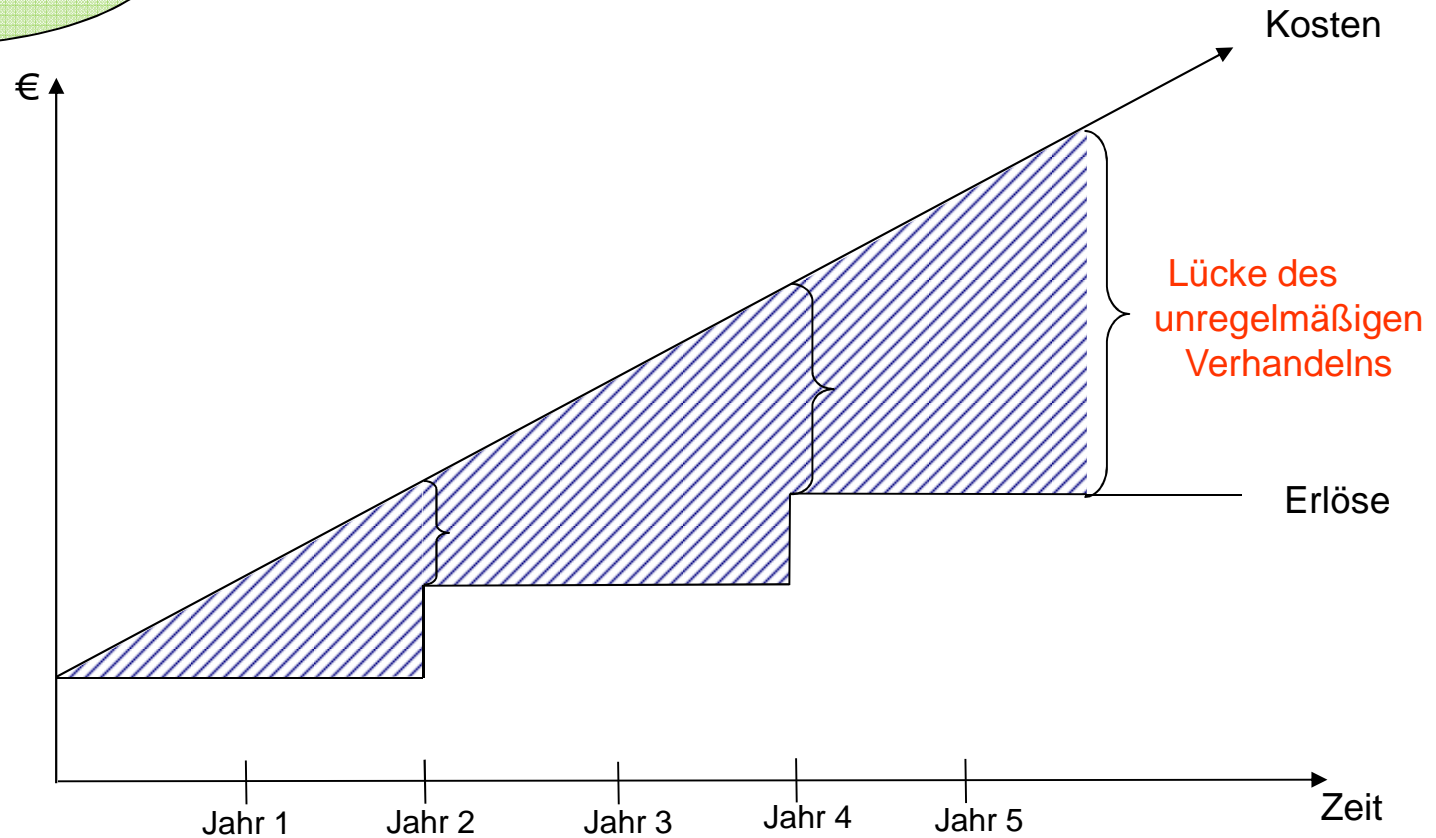
Szenario:
„Vollständiges Unterlassen“



2.1. Operative Optimierung

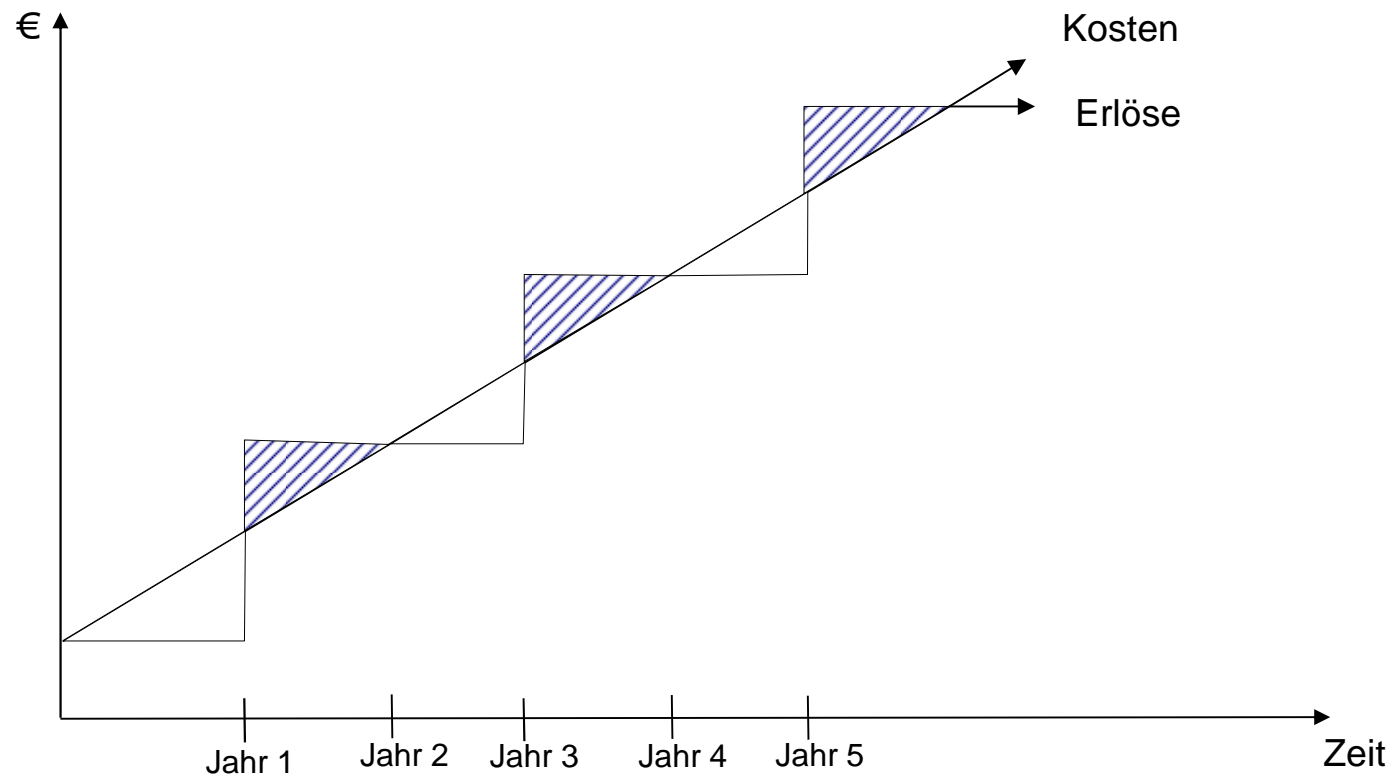
Szenario:
„ab und zu verhandeln“

Bsp.: Verhandlung alle zwei Jahre



2.1. Operative Optimierung

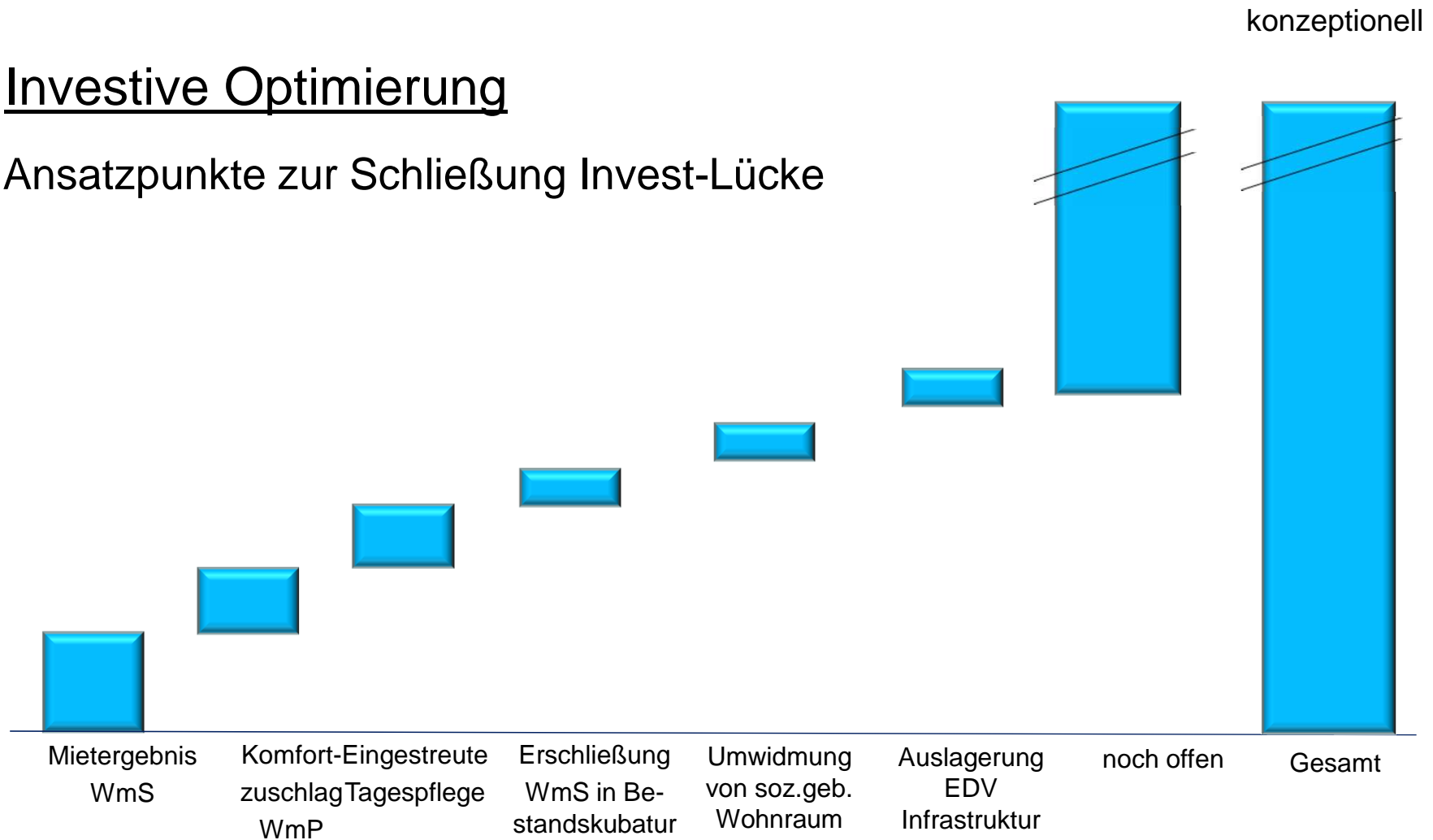
Szenario:
„kontinuierlich verhandeln“



2.2. Investive Optimierung

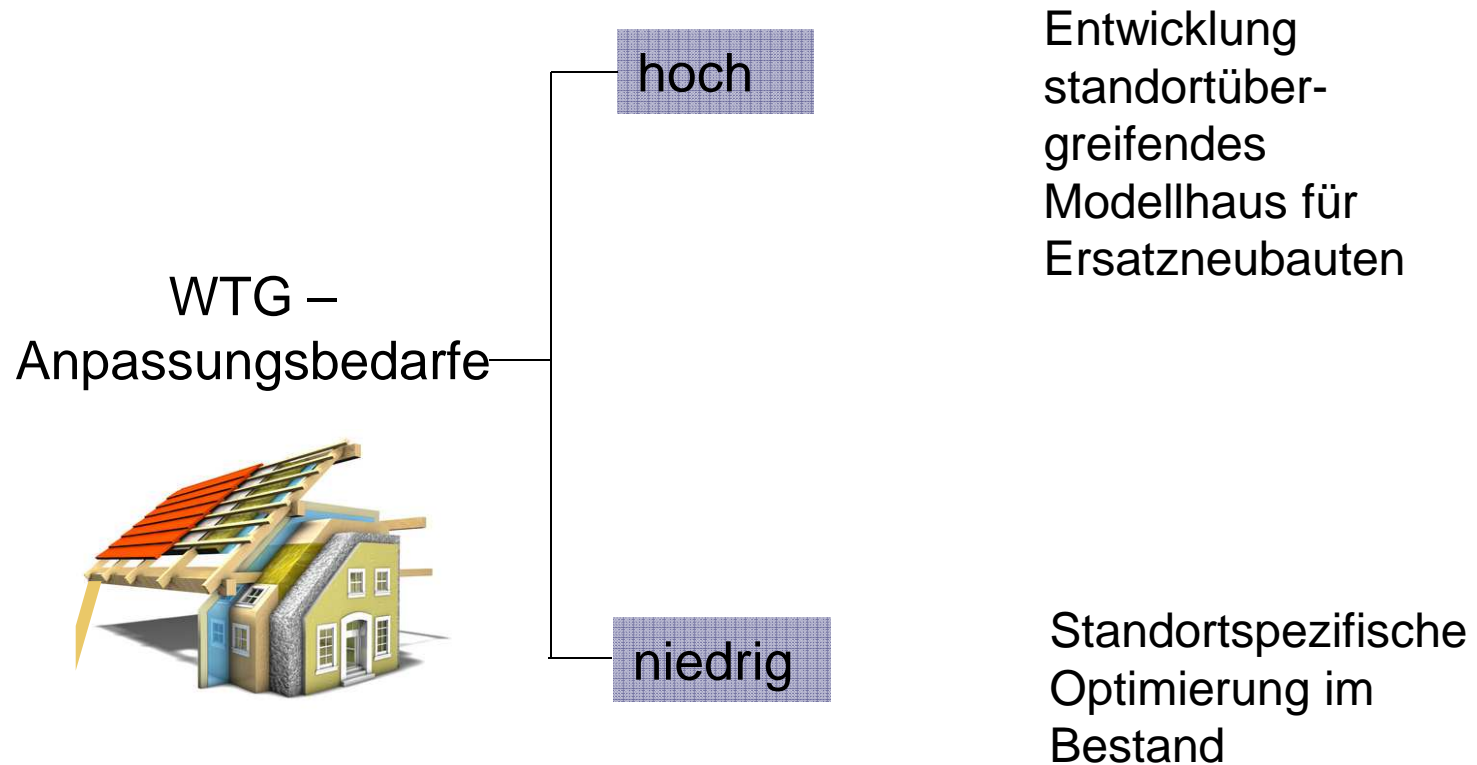
Investive Optimierung

Ansatzpunkte zur Schließung Invest-Lücke



1. DVO: Inhalte und wirtschaftliche Implikationen
2. Wirtschaftliche Optimierung als notwendige Reaktion auf Gewinnerzielungsverbot im Investbereich
 - 2.1. Operative Optimierung
 - 2.2. Investive Optimierung
3. Bauliche Anpassungen an das WTG
 - 3.1. Entwicklung eines Modellhauses für Ersatzneubauten
 - 3.2. Umbau von Bestandsimmobilien am praktischen Beispiel
4. Fazit / Ausblick

3. Bauliche Anpassung an das WTG



3. Bauliche Anpassung an das WTG



Aktuelle Situation:

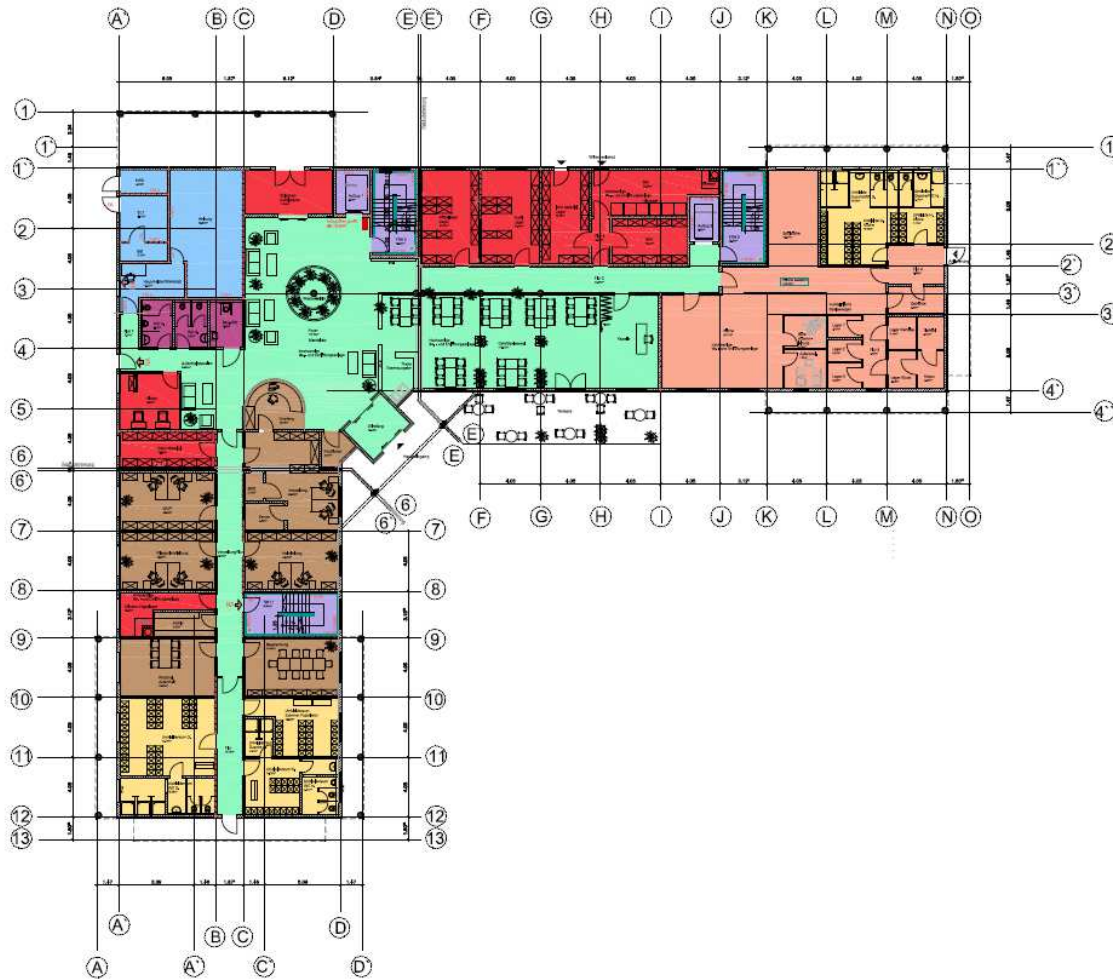
Wohnhaus	Sollplätze gesamt	Einzelzimmer Anzahl	Doppelzimmer Anzahl	Einzelzimmer quote in %
CBT-Wohnhaus Katharinenstift	66	66	0	100%
CBT-Wohnhaus Upladin	225	211	7	97%
CBT-Wohnhaus An St. Georg	76	60	8	88%
CBT-Wohnhaus St. Franziskus	100	72	14	84%
CBT-Wohnhaus Zur Heiligen Familie	78	52	13	80%
CBT-Wohnhaus Peter Landwehr	165	101	32	76%
CBT-Wohnhaus Margaretenhöhe	144	88	28	76%
CBT-Wohnhaus St. Lucia	108	60	24	71%
CBT-Wohnhaus St. Michael	96	52	22	70%
CBT-Wohnhaus St. Johannes	64	32	16	67%
CBT-Wohnhaus Edith Stein	155	77	39	66%
CBT-Wohnhaus Peter Hofer	115	51	32	61%
CBT-Wohnhaus St. Monika	120	48	36	57%
CBT-Wohnhaus Emmaus	100	30	35	46%
Gesamt	1612	1000	306	77%
		Zielwert pro Wohnhaus:		80%

Aktuell:

- 9 Häuser sind bzgl. der EZ-Quote nicht WTG-fähig
- Bei vollständiger Umwidmung von DZ in EZ – Gesamtplatzverlust von **über 100 Plätzen**

3.1. Entwicklung eines Modellhauses

EG



3.2. Umbau von Bestandsimmobilien am praktischen Beispiel



3.2. Umbau von Bestandsimmobilien am praktischen Beispiel

WTG-Ertüchtigung am Beispiel Emmaus:



Ausgangslage

Einzelzimmer 30

Doppelzimmer 35

WmS 45

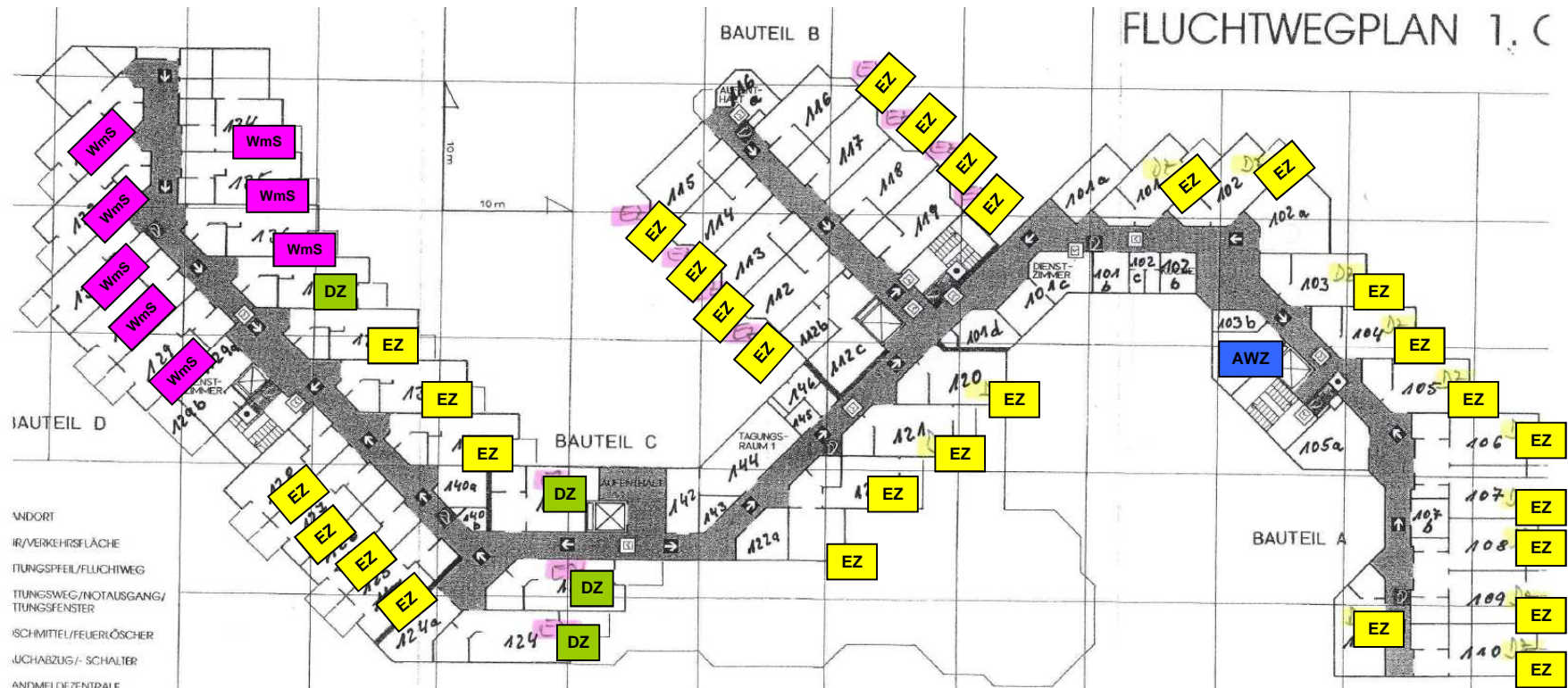
(Wohnen mit Service)

aktuelle Einzelzimmerquote von 46% bei 100 Plätzen

in gleichem Gebäude integriert

3.2. Umbau von Bestandsimmobilien am praktischen Beispiel

Stationärer Platzzahlerhalt unter Berücksichtigung der 80-20-Regelung in Gesamtkubatur



Im 1. OG bleiben **8 Wohnungen** (WmS) erhalten, **1 Ausweichzimmer**, sowie
34 Bewohnerappartements: **30 Einzelzimmer** und **4 Doppelzimmer** (WmP)

1. DVO: Inhalte und wirtschaftliche Implikationen
2. Wirtschaftliche Optimierung als notwendige Reaktion auf Gewinnerzielungsverbot im Investbereich
 - 2.1. Operative Optimierung
 - 2.2. Investive Optimierung
3. Bauliche Anpassungen an das WTG
 - 3.1. Entwicklung eines Modellhauses für Ersatzneubauten
 - 3.2. Umbau von Bestandsimmobilien am praktischen Beispiel
4. Fazit / Ausblick

- Ein Altenhilfeträger sollte sich sowohl investiv als auch operativ auf die APG-DVO vorbereiten.
- Die wirtschaftlichen Implikationen sind enorm und werden von Seiten der Politik und Träger unterschätzt.
- **Es bleibt abzuwarten, ob bzw. wie lange Träger in der Lage sein werden, unter diesen Rahmenbedingungen erfolgreich zu sein.**



7. Benediktbeuren ZukunftsGespräche

Dr. Christoph Tettinger
Geschäftsführer
CBT-Caritas Betriebsführungs- und
Trägergesellschaft mbH, Köln

Sekretariat:
s.schubert-artel@cbt-gmbh.de
0221 – 92 444 903

www.cbt-gmbh.de

