

ment and EDP have to be included in corporate planning. These items will be compared with the budgeted earnings over the coming years. All segments have to have indices and reference data.

Corporate planning of an old people's and nursing home consists of the following elements:

- budgeted balance sheets,
- budgeted P&L a/c,
- budgeted cash flows,
- staffing and staff planning,
- indices

The company data should be based on monthly, quarterly and annual estimates for a multi-year period.

Step 4: Financing concept

Financing is decisive for establishing or expanding growth-orientated old people's and nursing homes. Reputable banks and professional investors will only finance projects based upon sound planning and a refined financing concept.

For funding a new building or an annex, banks, on the old people's and nursing homes market, demand equity of at least 20% to 30%. If there is insufficient equity, more partners and investors have to be won over.

The remainder has to be financed by a long-term loan and grants. The loan's term should never be much shorter than the real estate's depreciation period.

Step 5: Business plan and procurement of funds

The results of steps 1-4 are to be taken down in writing and systematically integrated into a business plan complemented by the operator's and management's personal data. This is the basis for the realisation of the intended growth. In case the investment project is not sustainably profitable in the business plan or the banks' knock-out criteria are not met, it should rather not be submitted to an investor and/or a bank. If the knock-out and profitability criteria are met but equity doesn't suffice, the business plan has first to be presented to potential investors. Only when these have agreed should the business plan be filed at a bank specialising on such business. The realisation proper can only start with a written loan commitment by the bank.

Step 6: Fine-tuning and realisation

After the loan commitment has come in, fine-tuning and the realisation of the afore-mentioned steps starts. First, an auditable realisation schedule has to be drawn up showing the available resources and time for each step. The subsequent fine-tuning focuses on details of the construction project and the equipment in cooperation with manufacturers plus staff planning (recruitment, training, advanced training). The investments to be made have to be monitored and managed.

Conclusion

The capacity to acquire equity and external capital and to realise the investment projects efficiently is a decisive factor of success of old people's and nursing homes. This compendium, based upon an extensive and successful consultancy plan, is supposed to reveal how an operator of an old people's or nursing home may fully utilise his investment financing potential.

If an operator comes up with the required conditions in terms of business and organisation and sticks to the afore-mentioned rules, he will lay the foundations for a successful business financing. Only then will he be able to realise the project and trigger a future-orientated and sound company growth.

Translation: Vestido AG

THEMA:

Aus eins mach zwei

Neues Konzept für Seniorenwohnen in Berlin Prenzlauer Berg



Wandelbare Wohnungen als architektonisches Konzept für eine Gesellschaft im Wandel.

Im Berliner Bezirk Pankow plant die Seniorenstiftung Prenzlauer Berg ein Seniorenwohnheim, das neue Maßstäbe in puncto Flexibilität setzen soll: Nach den Plänen des Berliner Architekten Eckhard Feddersen können altengerechte Zwei-Zimmer-Wohnungen im Bedarfsfall mit geringem Aufwand in zwei getrennte Pflegezimmer umgewandelt werden.

Die Erkenntnis, dass sich der zunehmende Anteil älterer Menschen an der

Pflegeheime mit zusammen 300 Plätzen betreibt. Ein drittes Gebäude – ebenso wie die beiden sanierten Häuser ein in den achtziger Jahren als so genanntes Feierabendheim errichteter Plattenbau – will die Stiftung nun abreißen und durch einen Neubau nach Plänen des Berliner Büros

Feddersen Architekten ersetzen. Die Abrissarbeiten sollen in diesem Herbst beginnen; die Fertigstellung des Neubaus ist laut Architekt Eckhard

Feddersen für Ende 2005 geplant.

An der Gürtelstraße soll jedoch kein weiteres Pflegeheim entstehen, sondern ein Gebäude mit 161 Eineinhalb- bis

»Mit geringem Aufwand wird eine Wohnung in zwei getrennte Pflegezimmer umgestaltet.«



Gesamtbevölkerung zu einer zentralen Aufgabe entwickelt, setzt sich auch in der Immobilienwirtschaft durch. „Im Mittelpunkt dieser Neuorientierung“, sagt Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende des Berliner Beratungsunternehmens *empirica* und Mitglied des Rats der Immobilienweisen, „steht eine stärkere Betonung des eigenständigen Wohnens in Kombination mit individuellen und bedarfsgerechten Hilfe- und Pflegeleistungen.“

Aus der Küche wird das Bad

Genau dieses Modell will die Seniorenstiftung Prenzlauer Berg, Berlin, mit ihrem Projekt eines Seniorenwohnheims realisieren, bei dessen Entwicklung *empirica* beratend tätig ist. Standort des Vorhabens ist die an der Grenze der beiden zum Bezirk Pankow gehörenden Stadtteile Prenzlauer Berg und Weißensee gelegene Gürtelstraße, wo die Seniorenstiftung bereits zwei

Schon Sie Ihre Kräfte!*

*** Achten Sie beim Einkauf von Pflegebetten nicht allein auf den Tagespreis.** Und glauben Sie nicht allen Versprechungen von Verkäufern. Vor allem dann nicht, wenn man Ihnen weismachen will, das Billige sei gut genug.

Schnäppchen sind nicht umsonst billiger als Funktionalität in bester Qualität. Und Funktionalität ist wichtig und wird immer wichtiger bei Pflegebetten. Sie unterstützt die Eigenmobilisation der Bewohner und entlastet damit in hohem Maße Ihre Pflegekräfte.

Noch mehr aber erleichtern perfekte Funktionalität und absolute Stabilität von Pflegebetten die Arbeit. Das fördert die Arbeitsmoral und mindert die Fluktuation. **Da ist der wenig höhere Einkaufspreis für Völker Pflegebetten wirklich bestens angelegt.**



VÖLKER
Bessere Betten

Mehr Infos zu diesem Thema unter www.bessere-betten.info
Kostenloses Service-Telefon: 0800-VÖLKER

Bitte umblättern/Please

Eine 2-Zimmer-Wohnung mit 48 m².

Nähe zu Pflegeheim nötig

Funktionieren kann das an der Gürtelstraße geplante Prinzip nach den Erkenntnissen der empirica-Chefin indes nur, weil in unmittelbarer Nähe bereits die beiden Pflegeheime existieren. Dadurch ist zum Beispiel die Großküche bereits vorhanden, die auch die Mieter der Wohneinheiten und die Bewohner der Pflegezimmer bekochen kann. Auch für die allfällig nötig werdende Tag- und Nacht-Betreuung existiert die Grundstruktur dank der Pflegeheime bereits: „Ich habe“, so Krings-Heckemeier, „ein System, an das ich andocken kann.“

Um ein solches Projekt zum Erfolg zu bringen, muss man laut Feddersen jedoch noch andere Punkte beachten. Weil beispielsweise für ältere Menschen das Sicherheitsgefühl einen großen Stellenwert einnimmt, ist der Neubau U-förmig konzipiert. Am schnellsten



TOPIC

New concepts

The Seniorenstiftung (a senior citizens' foundation) is planning a senior citizens' residence which is supposed to set new standards in terms of flexibility: According to the plans by architect Eckhard Feddersen, two-room apartments suitable for the elderly can be converted into two separate nursing rooms without much trouble. The increasing proportion of elderly people in the population total has now also found expression in real estate business. "This realignment," says Marie-Therese Krings-

»Die Senioren wollen zwar mitten im Leben sein, aber dennoch ruhig wohnen«

way, and the balcony can be accessed from both rooms. The wall between the two rooms can be easily moved. And in order to have both rooms have their own bathrooms, the kitchen is simply turned into a bathroom.

It's all designed in a way making for low costs for such a conversion. "We put in concealed sockets which can be used to connect nursing equipment, if need be," Feddersen says. The current legislative debate is also forthcoming in that regard for in future there will no longer be any difference between in-patient and out-patient nursing rates – which, according to Krings-Heckemeier, will necessitate structural modifications in nursing facilities at any rate.

According to empirica's boss, the principle obtaining at Gürtelstraße will only work because it is so very close to the two nursing homes nearby. These provide the catering facilities which can also be used by both the independent and nursed residents plus the necessary day and night-care: "I have a system ready here," says Krings-Heckemeier, "I can draw upon."

In order to make such a project successful, Feddersen says, some other issues have to be taken into consideration. Elderly people need, for example, a sense of security, which means a U-shaped new building because, as the architect specialising on senior citizens' buildings found, units in the U's inner part are the most popular. The explanation: "People want to have light opposite without having the feeling of being observed." Also important are the surroundings. "Senior citizens," says the empirica researcher, "want to be in the midst of things, while still living in a quiet neighbour-

hood." This criterion is certainly met by the new project: There is much greenery, but it is still in walking distance of Berliner Allee with all its shops and tram lines.

Krings-Heckemeier assumes the apartments to be rented out within 18 months. According to empirica data, facilities in Prenzlauer Berg and neighbouring boroughs which combine independent

living with services are fully utilised – with the exception of buildings not fully suitable for the elderly or not combined with an in-patient nursing ward. In future, the demand even ought to rise because currently there is a fairly small number of senior citizens in Prenzlauer Berg, says Krings-Heckemeier, but in about twenty years the situation will be very different indeed.

Translation: Vestido AG ■

THEMA:

Wertlose Untersuchungen

Das DIPF des Hochstaplers Dieter Neander

Mit Schlagzeilen wie „Basale Stimulation mit einem Bett? Pflegeforscher melden Bedenken an.“ mischte Neander im Oktober letzten Jahres die Branche auf. Er hinterfragte: „Doch lassen sich Belege dafür finden, dass die neuen Betten tatsächlich stimulierend wirken?“ Nein, war die Antwort des DIPF. Schlimmer noch: „In einer derzeit laufenden Untersuchung deuten sich eher Nachteile dieser neuen Betten an: die Bewohner scheinen sich weniger zu bewegen ...“. Nun liegen gut ein Jahr nach Einführung des Völker MiS® Mikro-Stimulations-Systems außerordentlich positive Berichte, auch in der Fachpresse, vor. Irritiert auch durch die Kritik angesehener Fachleute wie Prof. Christel Bienstein, die die Basale Stimulation in die Pflege einführte, stellte Neander seine Vergleichsuntersuchungen im Juni dieses Jahres vor. Nach seiner Voruntersuchung wurden 24 Frauen im Alter von 75,2 +/- 3,9 Jahren, Pflegestufe 3, Braden-Einstu-

fung 13–14, in wöchentlichen Blocks in ihren gewohnten Betten beobachtet, dann Messungen in einem neuen „normalen“ Pflegebett durchgeführt, dann die Studie in den „alten“ Betten wiederholt und schließlich Messungen im (Völker) Pflegebett mit MiS® durchgeführt. Dabei hätten keinerlei Stimulationen bei den Probanden festgestellt werden können. Allerdings stellte Neander seinen „triangulatorischen Prüfmethoden-Mix“, selbst in Frage: Vielleicht lasse sich ja unter Einbeziehung anderer/weiterer Methoden ein messbarer Nachweis für oder wider eine (Basale) Stimulation finden? Fragwürdig wurde die gesamte Arbeitsweise von Neander schließlich vom zeitlichen Ablauf her. Für die gesamte Dauer der Vorstudie nannte er mehr als 6 Monate: Bei seiner Vorveröffentlichung Anfang Oktober hätte er deswegen im März mit der Arbeit beginnen müssen, Völker Pflegebetten mit MiS®-Liegefläche gingen aber erst im Mai in Produktion.

Heiko Heine ■



Die Rückansicht des geplanten Baus.

vermieten lassen sich, wie der auf Seniorenmobilien spezialisierte Architekt festgestellt hat, nämlich diejenigen Einheiten, die sich im Inneren des „U“ befinden. Die Erklärung: „Man will gegenüber Licht sehen, aber nicht beobachtet werden.“

Gute Marktchancen

Wichtig ist ferner das Umfeld. „Die Senioren“, sagt die empirica-Forscherin, „wollen zwar mitten im Leben sein, aber dennoch ruhig wohnen.“ Dieses Kriterium trifft auf das geplante Seniorenwohnheim zu: Es liegt im Grünen, aber trotzdem in fußläufiger Distanz zur Berliner Allee mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und Straßenbahnlinien.

Krings-Heckemeier rechnet damit, dass die Wohneinheiten innerhalb von 18 Monaten vergeben sein werden. Anlagen in Prenzlauer Berg und den angrenzenden Stadtteilen, die selbstständiges Wohnen mit Dienstleistungen kombinieren, sind nach empirica-Recherchen zu 100 % ausgelastet – mit Ausnahme jener Objekte, die nicht konsequent altengerecht gestaltet oder nicht mit einer stationären Pflegestation verbunden sind. In Zukunft dürfte die Nachfrage sogar noch steigen: Noch lebten nämlich relativ wenige Senioren in Prenzlauer Berg, sagt Krings-Heckemeier – aber in zwanzig Jahren werde das ganz anders aussehen.

Christoph Hanzlíker ■

Heckemeier, chair of the Berlin consultancy empirica and member of the council of real estate experts, "focuses on a stronger emphasis on independent living in combination with assistance and nursing meeting individual needs." It is such a model which the Seniorenstiftung, wants to realise..

The project's site is Gürtelstraße in East Berlin. Here, the foundation already operates two nursing homes with a total of 300 places. A third building – just like the two renovated houses a building made from prefabricated slabs in the 80's as a so-called "leisure home" – is now supposed to be demolished and replaced by a new building designed by Berlin architect Feddersen. The demolishing is going to start this autumn and Eckhard Feddersen wants to finish the new building in late 2005.

However, Gürtelstraße will not see another nursing home but a building with 161 one-and-a-half-room to three-room apartments of between 41 and 76 sq m. The future residents may either live totally independently or get services rendered according to their needs. The special feature of Feddersen's concept is that residents who one day may be in need of nursing don't have to move: The dwelling units are designed in a fashion which makes for easy conversion into two separate nursing rooms. The elaborate ground plan provides for access to both rooms in the two-room apartments from the hall-



Kooperationsangebot „Wohnen im Alter“

Die Konzeption eines Wohnangebotes für Ältere umfasst komplexe Fragestellungen unterschiedlichster Kompetenzen.

Durch den Zusammenschluss und die Synergie von erfahrenen Partnern auf ihren jeweiligen Spezialgebieten - Marktanalyse, Architektur und Recht - entsteht ein individuelles und bedarfsgerechtes Beratungsangebot sowohl im Neubau wie im Bestand. Es richtet sich an Investoren, Wohnungsunternehmen, Kommunen und Betreiber von Senioreneinrichtungen.

Baustein A
Marktpotenziale für das Wohnen im Alter
>> empirica

- Standort- und Konkurrenzanalyse
- konkrete Nachfrage für das Objekt
- erzielbare Preise, Vermarktungszeit, Konzeption

Baustein B
Konzeption im Neubau und bautechnische Objekteinschätzung im Bestand
>> feddersenarchitekten

- Gebäudestruktur Bestand/ Konzeption Neubau:
- Grundriss
- Sanitär
- Balkon
- Erschließung
- Wohnumfeld

Baustein C
Rechtliche Fragen
>> RA Stephan Bultmann SNP, im Auftrag von empirica/ feddersenarchitekten

- rechtliche Gestaltung der Vertragsbeziehungen
- Kooperationsvertrag
- Miet- und Dauernutzvertrag
- Betreuungsvertrag

empirica

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier
KurlGstendamm 234
10719 Berlin
Fon: 030 / 884 795-0
Fax: 030 / 884 795-17
www.empirica-institut.de
berlin@empirica-institut.de

feddersenarchitekten

Eckhard Feddersen
reuchlinstrasse 10-11
10553 berlin
tel 030 - 34 99 08 0
fax 030 - 34 99 08 88
ecfe@feddersen-architekten.de
www.feddersen-architekten.de

S-N-P | SCHLAWIEN • NAAB

PARTNERSCHAFT

Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer

Stephan J. Bultmann
Friedrichstrasse 45
10969 Berlin
Phone: 0049/30/25378013
Fax: 0049/30/25378050
stephan.bultmann@schlawien-naab.de
www.schlawien-naab.de