

**Zahlenmaterial zur Genossenschaft Alterszentrum Birmensdorf Aesch  
(Details zum approximativen Businessplan, überarbeitete Version W. Haab vom 29.3.07)**

**Kommentar:**

- Die Zahlen beziehen sich auf ein **APH für 52 Personen**, die geschätzten Kosten sind unter "BKP-Annahmen" anhand der "Weisung" eingesetzt
- Der Objektwert ergibt sich zu **20.5 Mio. CHF (inkl. Land)**, die Baukosten BKP 1-9 betragen dementsprechend rund 17.2 Mio. CHF. Resultierende Kosten pro Bett von ~ 400 TCHF sind hoch.
- Wichtig: Alle Werte sind grob geschätzt - detailliertere Schätzungen sind erst anhand eines Architekturwettbewerbs möglich
- Die wichtigsten Annahmen sind unter "Parameter-Eingabe" aufgeführt. Die Tabellen beziehen ihre Eingabeparameter ab dieser Tabelle (es können somit diverse Varianten durchgerechnet werden).
- Für die bankseitige Finanzierung wird eine Hypothek für ~ 65% des Objektwerts vorgesehen.
- Unter "Personal-ZH" wird die voraussichtlich benötigte personelle Ausstattung aufgeführt. Der Stellenspiegel pro Bett und die Saläre sind dem regionalen Bild angepasst worden (Input Peter Heinzer, 17.11.2006)
- Unter Berücksichtigung der Personalkosten wird eine "Betriebsrechnung" für die ersten zehn Betriebsjahre erstellt (d.h. inkl. Anlaufphase). Die Rechnung kann ausgeglichen gestaltet werden, wenn die Grundtaxe auf 120 CHF/Tag beträgt (liegt unter den Werten moderner Heime in der Umgebung). Der End-Auslastungsgrad wurde mit 94% angesetzt .
- Unter der Annahme einer Zunahme der Auslastung von 84% auf 94% wird eine "Anlaufphase Betriebsrechnung" angesetzt, wobei die Kosten unabhängig von der Belegung angenommen worden sind.
- Die Einnahmen wurden unter einer groben Schätzung der verrechenbaren Pflegekosten nach BESA-Stufen berechnet (in allen BESA-Stufen sind etwa gleich viel Bewohner)
- Die Plan-ER und -Bilanz resumieren die Input-Tabellen. Es zeigt sich, dass mit der Grundtaxe von 120.- CHF/Tag bereits ab 3. Jahr mit der Rückzahlung der Gemeindedarlehen begonnen werden könnte. Der Erneuerungsfonds von 1% BKP 1-9 p.a. wird vom ersten Jahr an geäufnet.
- Präponderanz von Betriebskosten über Investitionskosten).