



# IS Calculator

Das Berechnungsinstrument für  
Pflegeheimsanierungen



IS Immobilien-Service  
GmbH

Die IS Immobilien-Service GmbH gehört zum Unternehmensverbund der Bank für Sozialwirtschaft AG. Unser Aufgabenschwerpunkt liegt in der Beratung, Bewertung und Analyse von Immobilieninvestitionen im Segment Gesundheits- und Sozialwirtschaft.

Unser Dienstleistungsportfolio verstehen wir als qualifizierte Grundlage von Entscheidungen, die in Ihrem Unternehmen eine strategische Tragweite aufweisen.

## Die IS Immobilien-Service GmbH





## Der IS Calculator

**B**eim IS Calculator werden die potenziellen Baukosten für geplante Sanierungs-/Umgestaltungsmaßnahmen berechnet und detaillierte Auswertungen der mit dem Sanierungsprojekt verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen bereitgestellt.

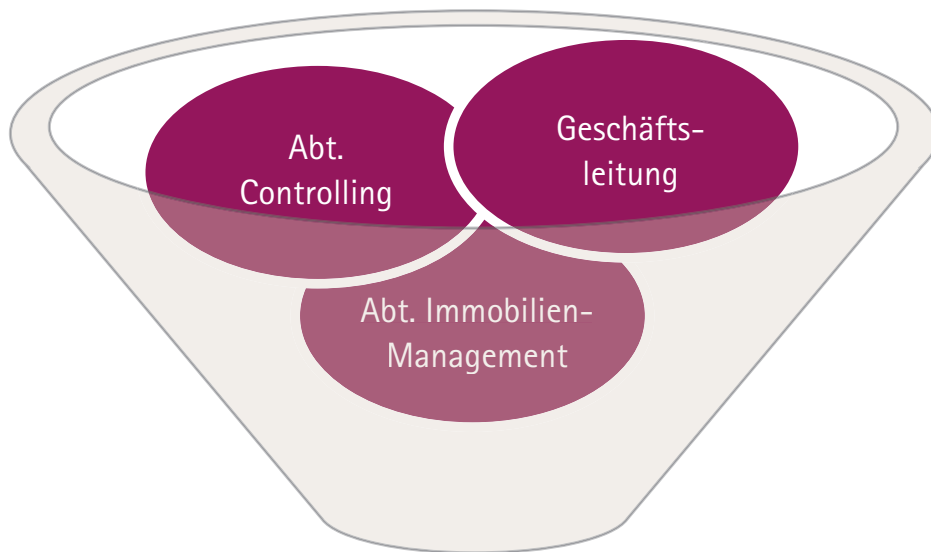
Sie legen dazu die Rahmenbedingungen der Sanierung und Finanzierung fest. Entsprechend dem gewählten Sanierungsumfang und der erstellten Finanzierungsplanung erfolgt eine abschließende Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Projektvorhabens.

Profitieren Sie von dem in langen Jahren angesammelten Wissen um die Besonderheiten von Sozialimmobilien und unseren Erfahrungen aus der Begleitung zahlreicher realisierter Pflegeheimsanierungen im gesamten Bundesgebiet!

**Wie Sie den IS Calculator für sich gewinnbringend nutzen können?  
Sie rufen die Internetadresse [www.is-calculator.de](http://www.is-calculator.de) auf, melden sich an und los geht's!**



Objektzustand ist nicht mehr zeitgemäß bzw.  
gesetzliche Anforderungen werden nicht erfüllt



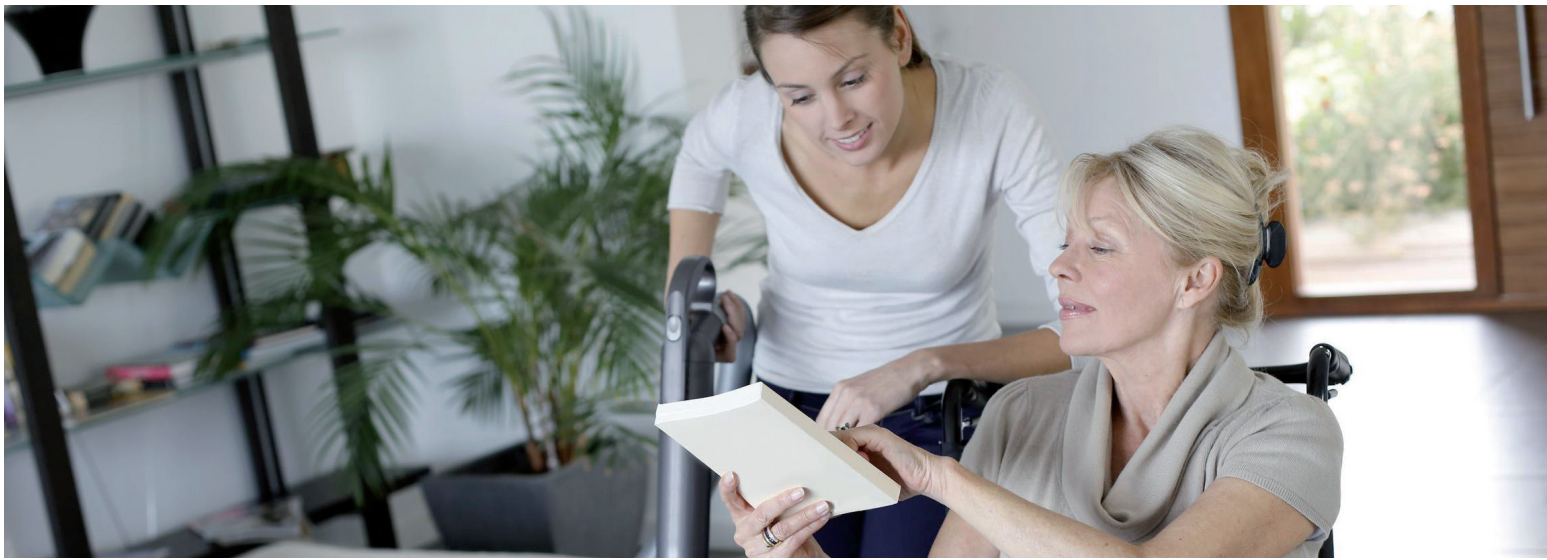
Strukturierte Planung der  
Sanierungsmaßnahmen und -kosten



Nachhaltige und zukunftsfähige  
Aufstellung des Objektes

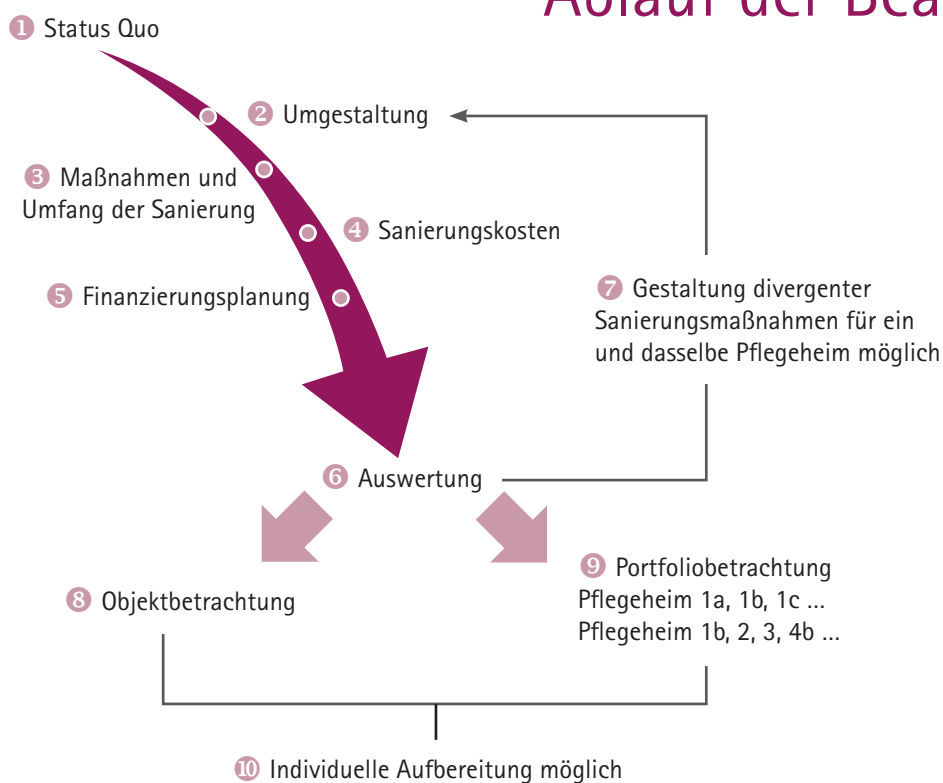
## Ihre Vorteile

- ➔ **Stringente, praxisnahe Systematik**  
für die Basisplanung von Sanierungsmaßnahmen, da Programmierung aus Echtfällen heraus erfolgte
- ➔ **Kostengünstig**  
da für Basisplanung zunächst das unternehmenseigene Knowhow statt teuren externen Beraterwissens genutzt wird
- ➔ **Erschließung des Eigentümer-Knowhows**  
durch Hebung und Verknüpfung der vorhandenen Kenntnisse zu Immobilien und Controlling
- ➔ **Reduktion der Komplexität**  
von Portfoliobetrachtungen durch eigenständige Gestaltung und Zusammenführung beliebiger Sanierungsvarianten
- ➔ **Einfache Handhabung**  
durch einen als Web-Anwendung vordefinierten Bearbeitungsprozess
- ➔ **Planungssicherheit**  
durch Herausarbeiten der finanziellen Auswirkungen aller geplanten Sanierungsmaßnahmen



- 1 **Status Quo-Aufnahme** Ihres Bestandsobjektes/ Ihrer Bestandsobjekte (z. B. Flächenangaben und -nutzung)
- 2 Festlegung der individuellen **Umgestaltung** des Objektes (Flächenumnutzung, Komplett- oder Teilsanierung, Neubau und/ oder Abriss)
- 3 Bestimmung der **Sanierungsmaßnahmen** und Definition des **Sanierungsumfanges**
- 4 Ermittlung der **Sanierungskosten**
- 5 Erstellung einer **Finanzierungsplanung**
- 6 Wirtschaftliche **Auswertung** des Projektvorhabens (mit Exportfunktion)
- 7 **Abweichende Planung** für ein und dasselbe Objekt möglich (Modifizierung der Schritte 2–6)
- 8 **Betrachtung des einzelnen Objektes** nach Sanierung
- 9 **Vergleich mehrerer Sanierungsvarianten** eines Objektes oder Gegenüberstellung verschiedener Objekte
- 10 **Grafische Auswertungen** und individuelle Gestaltung der u. a. als Excel Dokument zur Verfügung gestellten Daten

## Ablauf der Bearbeitung



# Eingabemaske



Mit Hilfe des vorgegebenen Bearbeitungsprozesses navigieren Sie sicher durch das System und behalten immer den Überblick, wo Sie sich gerade befinden. Sie können die Bearbeitung

jederzeit unterbrechen und später direkt am letzten bearbeiteten Punkt fortfahren. Zahlreiche Tooltips unterstützen Sie mit Erläuterungstexten zum Verständnis der einzelnen Datenfelder.

IS Immobilien-Service GmbH

7/10 Objekte angelegt

FAQ »

Glossar »

Tarif ändern »

Max Mustermann »

1. Standort ✓

2. Flächen und Baukosten ↓

3. Finanzierung

4. Zwischenbericht

5. Auswertung

2.1 IST-Flächen erfassen ✓

2.2 IST-Zustand erfassen ✎

2.3 IST-Bewirtschaftungskosten erfassen

2.4 SOLL-Zustand erfassen

2.5 Baumaßnahmen auswählen

**Restbuchwert des Objekts (Gesamt) ?**

Restbuchwert Gebäude

 €

Restbuchwert Außenanlagen

 €

**Angaben Altenpflegeheim**

**Bewohnerzimmer**

Hinweis: Optionale Felder sind mit eine (\*) markiert.

Anzahl Einzelzimmer (EZ)	Anzahl Doppelzimmer (DZ)	Anzahl 3-Bett-Zimmer (DBZ) (*)	Anzahl 4-Bett-Zimmer (VBZ) (*)	Gesamtanzahl Zimmer
<input style="width: 80%;" type="text" value="88"/>	<input style="width: 80%;" type="text" value="28"/>	<input style="width: 80%;" type="text" value="0"/>	<input style="width: 80%;" type="text" value="0"/>	= 116
Einzelzimmer-Quote 75,86 %	Anzahl Pflegeplätze 144	Fläche je Bewohner ? 55,57 m²/BGF	Fläche je Bewohner ? 39,76 m²/NGF	

**Ermittlung des gemittelten Investitionskostensatzes gemäß §82 SGB XI ?**

Einzelzimmer (EZ)	erhobener Investitionskostensatz im Einzelzimmer	<input style="width: 80%;" type="text" value="88"/> *	z.B. 20,00 €	$= 3.424,00 \text{ €} / 144 = 23,78 \text{ €}$
Doppelzimmer (DZ)	erhobener Investitionskostensatz im Doppelzimmer	<input style="width: 80%;" type="text" value="56"/> *	z.B. 10,00 €	
Dreibettzimmer	erhobener Investitionskostensatz im Dreibettzimmer	<input style="width: 80%;" type="text" value="0"/> *	z.B. 20,00 €	
Vierbettzimmer	erhobener Investitionskostensatz im Vierbettzimmer	<input style="width: 80%;" type="text" value="0"/> *	z.B. 10,00 €	

**Restbuchwerte ?**

Gebäude: Restbuchwert Anteil APH	+	Aussenanlagen: Restbuchwert Anteil Miete	+	Mobilien: Restbuchwert Anteil APH	=	Summe Restbuchwerte Anteil Miete
<input style="width: 90%;" type="text" value="8.866,03"/> €		<input style="width: 90%;" type="text" value="0,00"/> €		<input style="width: 90%;" type="text" value="0,00"/> €		= 8.866,03 €

# Teilauswertung

Das Auswertungs-Modul verschafft Ihnen einen schnellen Überblick über die von Ihnen erfassten Eingaben und die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Kostenrahmen,

die Finanzierung und die Wirtschaftlichkeit. Die Exportfunktion ermöglicht Ihnen eine Weiterverarbeitung der Daten auch außerhalb des IS Calculators.

IS Immobilien-Service GmbH

7/10 Objekte angelegt
FAQ »
Glossar »

Tarif ändern »
Max Mustermann »

?
14
📄
🖨️
📤
📁
🗑️

1. Standort ✓

2. Flächen und Baukosten ✓

3. Finanzierung ✓

4. Zwischenbericht ✓

5. Auswertung ↓

5.1 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung APH ✓

5.2 Bilanzbetrachtung ✓

5.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Miete ✓

5.4 SOLL / IST Vergleich ✎

5.5 Investitionsprognose

**SOLL-IST-Vergleich**

Auf dieser Auswertungsseite erfolgt zunächst eine Gegenüberstellung der IST-Daten des Bestandsobjektes mit dem geplanten SOLL-Zustand, getrennt nach APH und Miete (falls vorhanden und/oder geplant). Diese beiden Vergleichsbereiche werden in der Rubrik Finanzsituation zusammengeführt, um ein Gesamtbild von den wesentlichen Finanzkennziffern zu erhalten. Abschließend werden die ermittelten Baukosten nach Kostengruppen sowie je m² NGF/ BGF/ vermietbare Gesamtfläche aufgeschlüsselt. Bitte beachten Sie, dass den ausgewiesenen SOLL-Werten kalkulatorische Berechnungen zu Grunde liegen, die eine erste Einschätzung geben sollen, aber noch kein endgültiges Ergebnis darstellen.

**Altenpflegeheim**

	IST-Situation		SOLL-Situation	
<b>Objektangaben</b>				
Anzahl Pflegeplätze	144,00		36,00	
Einzelzimmerquote	75,86	%	100,00	%
Gesamtfläche NGF	5.725,00	m²	1.530,00	m²
NGF / Pflegeplatz	39,76	m²	42,50	m²
Gesamtfläche BGF	8.002,60	m²	1.800,00	m²
<b>IK-Satz</b>	<b>23,78</b>	€	<b>0,00</b>	€
<b>Bewirtschaftungskosten p.a.</b>				
Verwaltungskosten	0,00	€	0,00	€ ?
Betriebskosten	2.589,67	€	647,42	€ ?
Instandhaltungskosten	212.985,53	€	Jahr 1-4: 0,00	€ ?
			ab Jahr 5: 0,00	€
<b>Anteilige (Rest-)Buchwerte</b>				
Gebäude	3.856.047,97	€	867.328,91	€ ?
Außenanlagen	32.964,00	€	32.964,00	€ ?
Mobilien	0,00	€	0,00	€ ?

**Miete**

	IST-Situation		SOLL-Situation	
<b>Objektangaben</b>				
Anzahl Mieteinheiten	1		79	
Vermietbare Gesamtfläche	16,00	m²	4.665,75	m²
Gesamtfläche NGF	16,00	m²	5.287,85	m²
Gesamtfläche BGF	18,40	m²	6.221,00	m²
<b>Kaltmiete pro m²/Stellplatz p.M.</b>				
Wohnen	0,00	€	13,60	€
Gewerbe	4,35	€	4,35	€
Stellplätze	0,00	€	0,00	€

Detailinformationen zum  
IS Calculator erhalten Sie unter  
[www.is-calculator.de](http://www.is-calculator.de) und bei der



## IS Immobilien-Service GmbH

Wörthstraße 15–17  
50668 Köln  
Telefon 0221 97356-491  
Telefax 0221 97356-249  
[is@sozialbank.de](mailto:is@sozialbank.de)  
[www.sozialbank.de](http://www.sozialbank.de)

Geschäftsführung: Ulrich Schartow  
Handelsregister: Köln HRB 21977  
Steuernummer Organträger: 215/5924/0732

## Kontakt

---

### Geschäftsstellen

**Berlin**

[bfsberlin@sozialbank.de](mailto:bfsberlin@sozialbank.de)

**Brüssel**

[bfsbruessel@sozialbank.de](mailto:bfsbruessel@sozialbank.de)

**Dresden**

[bfsdresden@sozialbank.de](mailto:bfsdresden@sozialbank.de)

**Erfurt**

[bfs Erfurt@sozialbank.de](mailto:bfs Erfurt@sozialbank.de)

**Essen**

[bfsessen@sozialbank.de](mailto:bfsessen@sozialbank.de)

**Hamburg**

[bfshamburg@sozialbank.de](mailto:bfshamburg@sozialbank.de)

**Hannover**

[bfs hannover@sozialbank.de](mailto:bfs hannover@sozialbank.de)

**Karlsruhe**

[bfskarlsruhe@sozialbank.de](mailto:bfskarlsruhe@sozialbank.de)

**Kassel**

[bfskassel@sozialbank.de](mailto:bfskassel@sozialbank.de)

**Köln**

[bfskoeln@sozialbank.de](mailto:bfskoeln@sozialbank.de)

**Leipzig**

[bfsleipzig@sozialbank.de](mailto:bfsleipzig@sozialbank.de)

**Magdeburg**

[bfsmagdeburg@sozialbank.de](mailto:bfsmagdeburg@sozialbank.de)

**Mainz**

[bfsmainz@sozialbank.de](mailto:bfsmainz@sozialbank.de)

**München**

[bfsmuenchen@sozialbank.de](mailto:bfsmuenchen@sozialbank.de)

**Nürnberg**

[bfsnuernberg@sozialbank.de](mailto:bfsnuernberg@sozialbank.de)

**Rostock**

[bfsrostock@sozialbank.de](mailto:bfsrostock@sozialbank.de)

**Stuttgart**

[bfsstuttgart@sozialbank.de](mailto:bfsstuttgart@sozialbank.de)

### Impressum

**Bank für****Sozialwirtschaft AG**

Wörthstraße 15–17  
50668 Köln  
Telefon 0221 97356-0  
Telefax 0221 97356-219  
[bfs@sozialbank.de](mailto:bfs@sozialbank.de)

**Vorstand:**

Prof. Dr. Dr. Rudolf  
Hammerschmidt  
Dietmar Krüger

**Aufsichtsratsvorsitzender:**

Prof. Dr. Friedrich Vogelbusch

**Handelsregister:**

Köln HRB 29259  
Berlin HRB 64059

**Umsatzsteuer-ID:**

DE 136634199

**Aufsichtsbehörde:**

Bundesanstalt für  
Finanzdienst-  
leistungsaufsicht  
Graurheindorfer Straße 108  
53117 Bonn

[www.sozialbank.de](http://www.sozialbank.de)

[www.spendenbank.de](http://www.spendenbank.de)

[www.eufis.de](http://www.eufis.de)

[www.bfs-service.de](http://www.bfs-service.de)