



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

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

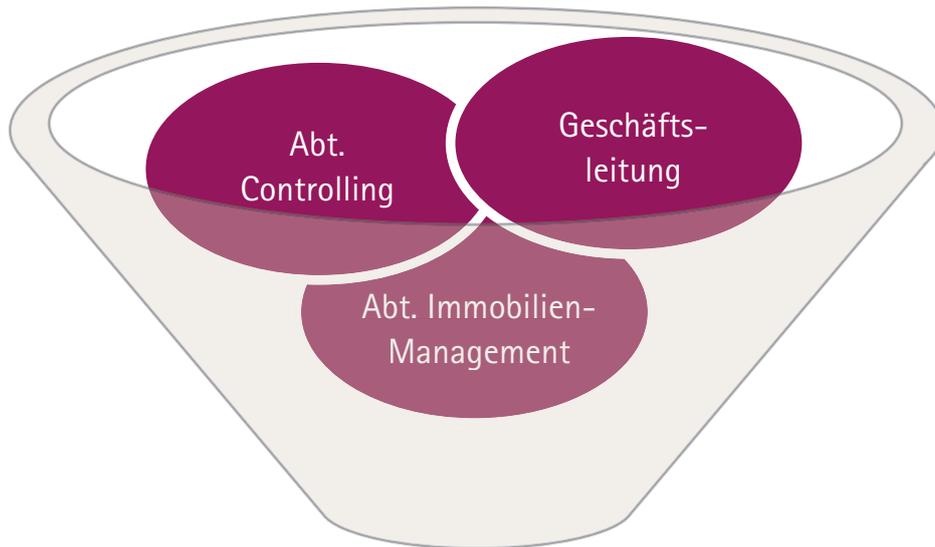
Sie legen dazu die Rahmenbedingungen der Sanierung und Finanzierung fest. Entsprechend dem gewählten Sanierungsumfang und der erstellten Finanzierungsplanung erfolgt eine abschließende Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Projektvorhabens.

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 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

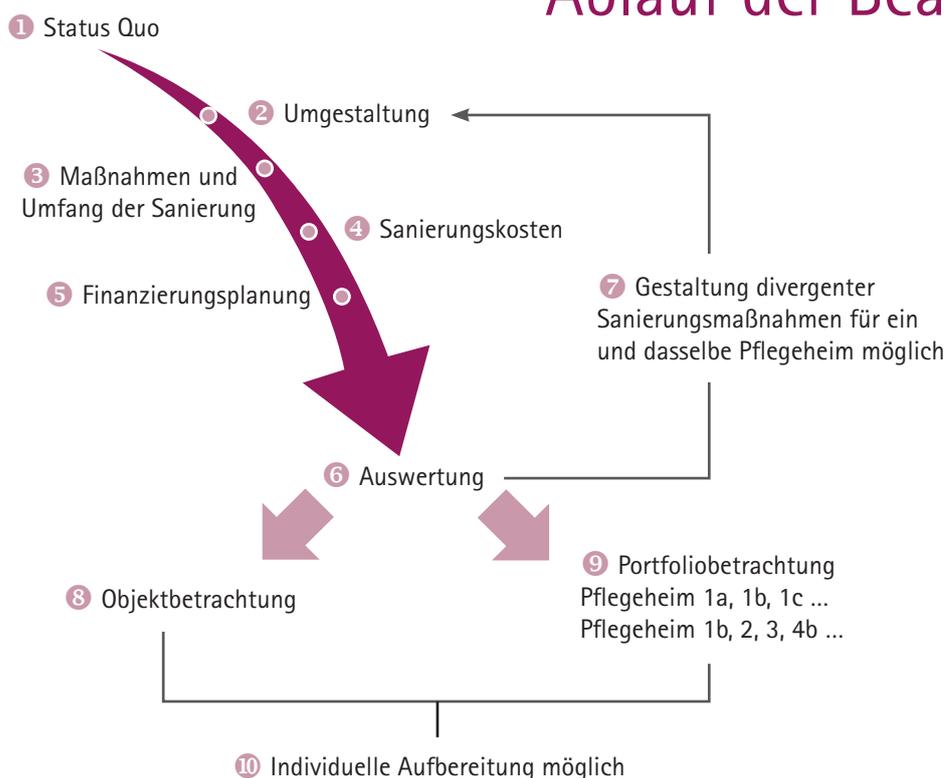
Ihre Vorteile

- ➔ **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	€	} =	Summe IK aller Pflegeplätze	/	Anzahl Pflegeplätze	=	gemittelter IK-Satz
<input style="width: 80%;" type="text" value="88"/>		z.B. 20,00	€						
Doppelzimmer (DZ)	*	erhobener Investitionskostensatz im Doppelzimmer	€						
<input style="width: 80%;" type="text" value="56"/>		z.B. 10,00	€						
Dreibettzimmer	*	erhobener Investitionskostensatz im Dreibettzimmer	€		= 3.424,00 €				
<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	€						= 23,78 €

Restbuchwerte ?

Gebäude: Restbuchwert Anteil APH	+	Aussenanlagen: Restbuchwert Anteil Miete	+	Mobilien: Restbuchwert Anteil APH	€	=	Summe Restbuchwerte Anteil Miete
8.866,03 €		0,00 €		<input style="width: 80%;" 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
Objektangaben		
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
IK-Satz	23,78 €	0,00 €
Bewirtschaftungskosten p.a.		
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 €
Anteilige (Rest-)Buchwerte		
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
Objektangaben		
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
Kaltmiete pro m²/Stellplatz p.M.		
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 und bei der



IS Immobilien-Service GmbH

Wörthstraße 15–17
50668 Köln
Telefon 0221 97356-491
Telefax 0221 97356-249
is@sozialbank.de
www.sozialbank.de

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

Kontakt

Geschäftsstellen

Berlin

bfsberlin@sozialbank.de

Brüssel

bfsbruessel@sozialbank.de

Dresden

bfsdresden@sozialbank.de

Erfurt

bfs Erfurt@sozialbank.de

Essen

bfsessen@sozialbank.de

Hamburg

bfs hamburg@sozialbank.de

Hannover

bfs hannover@sozialbank.de

Karlsruhe

bfskarlsruhe@sozialbank.de

Kassel

bfskassel@sozialbank.de

Köln

bfskoeln@sozialbank.de

Leipzig

bfsleipzig@sozialbank.de

Magdeburg

bfsmagdeburg@sozialbank.de

Mainz

bfsmainz@sozialbank.de

München

bfsmuenchen@sozialbank.de

Nürnberg

bfsnuernberg@sozialbank.de

Rostock

bfsrostock@sozialbank.de

Stuttgart

bfsstuttgart@sozialbank.de

Impressum

Bank für**Sozialwirtschaft AG**

Wörthstraße 15–17
50668 Köln
Telefon 0221 97356-0
Telefax 0221 97356-219
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

www.spendenbank.de

www.eufis.de

www.bfs-service.de