



► Nr. VO/2025/14031  
öffentlich

Lübeck, 26.02.2025

**Vorlage  
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
2.000.1 - Stabsstelle Sonderaufgaben

Bearbeitung: Bianca Hartfuß (E-Mail: bianca.hartfuss@luebeck.de Telefon: 122 - 4488)

**Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:Innen-Einrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.04.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.05.2025	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
20.05.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.05.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft nimmt die Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:Innen-Einrichtungen (SIE) und das damit verbundene Gesamtfinanzierungskonzept (Anlage Bericht nebst Anlagen) zustimmend zur Kenntnis.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
2.520 SIE	Zustimmung
KWL GmbH	Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja  
Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche sind nicht betroffen

Die Maßnahme ist:

neu  
freiwillig  
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja s. VO/2025/14031-1
<input type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

**Begründung:**

Mit Beschluss vom 29.02.2024 beauftragte die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck die Verwaltung zur Vorlage eines Gesamtfinanzierungskonzepts im Hinblick auf die Umsetzung der Neubauplanungen im Rahmen der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE).

Der beigefügte Bericht nebst Anlagen setzt diesen Beschluss um und stellt sowohl die finanziellen Auswirkungen der gesamthaften Umsetzung der Neubauplanungen dar als auch die Möglichkeiten, die sich daraus für die Erreichung der weiteren Ziele der Konzeption 2030 ergeben.

Wie aus dem Bericht ersichtlich, beabsichtigen die SIE im Rahmen einer schrittweisen Umsetzung der strategischen Neuausrichtung als nächste Schritte den Eintritt in ein Planerwahlverfahren und die Ausschreibung von Planungsleistungen zunächst für die Objekte Neue Mitte Moisling und Elswigstraße.

Hierbei soll trotz der momentan bestehenden Unsicherheit betreffend die Förderfähigkeit einer Begegnungsstätte im Rahmen der Städtebauförderung die Einrichtung Neue Mitte Moisling weiterhin mit der Begegnungsstätte geplant werden.

Die hierfür seitens der Verwaltung veranschlagten Kosten werden in einem gesonderten Bericht dargestellt.

**Anlagen:**

- Fortschreibung/Bericht
- Anlage 1, Rahmenterminplan
- Anlage 2, Gesamtkostenrahmen
- Anlage 3, Zahlen Gesamtprojekt
- Anlage 4, „Beispielhaus“
- Anlage 5, Strategie SIE

Senatorin Pia Steinrücke



SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN  
DER HANSESTADT LÜBECK

# Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck

## Fortschreibung Konzeption 2030

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Wirtschaft & Soziales  
Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck

Fbl2@luebeck.de; info@aph-luebeck.de  
www.luebeck.de; www.aph-luebeck.de

Lübeck, März 2025

Zu: VO 2022/11544, VO 2024/12936-1

## Konzeption 2030

### I. Ausgangslage:

#### 1. Beschluss der Bürgerschaft

Am 29.02.2024 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den folgenden Beschluss (s.a. VO2024/12936-1):

*„1. Die Bürgerschaft bekennt sich zur Notwendigkeit der strategischen Neuausrichtung der SeniorInneneinrichtungen SIE angesichts einer drohenden Pflegelücke in Lübeck. Neben dem im o.a. Bericht genannten Ziel der Reduzierung des Zuschussbedarfes verfolgt die Bürgerschaft mit dieser Neuausrichtung zudem ebenfalls das Ziel bezahlbarer Entgelte für die Bewohnerinnen und Bewohner.*

*2. Vor der Einleitung weiterer Planungsschritte wird der Bürgermeister daher beauftragt, der Bürgerschaft folgende Finanzkennzahlen der strategischen Neuausrichtung vorzulegen. Hiervon ausgenommen sind die mit der Vorlage (VO/2024/12943) beauftragten Vorermittlungen für die Pflegeeinrichtung im Bereich der Neuen Mitte Moisling:*

- a. Der externe Finanzierungsbedarf der SIE für die gesamthafte Umsetzung der strategischen Neuausrichtung.*
- b. Die Auswirkungen auf die Entgelte der Bewohnerinnen und Bewohner.*
- c. Die Auswirkungen auf die Jahresergebnisse der SIE.*

*Dabei ist sowohl der in dem o.a. Bericht genannte Planungsstand zu berücksichtigen wie auch ein zusätzliches Szenario, das sich an dem ursprünglich beschlossenen Marktanteil der SIE von 20% orientiert (VO/2022/11554).*

*Die Investitionskostenschätzungen der vorliegenden Machbarkeitsstudien sind hierfür als Basis zu verwenden und - ggf. in angepasster Form - für die Objekte zu extrapolieren, für die noch keine Kostenschätzungen vorliegen. Alle getroffenen Annahmen sind explizit transparent zu machen.*

*3. Zur gesamthafte Schließung der in den kommenden Jahren drohenden Pflegelücke wird die Verwaltung beauftragt, eine Steuerungsgruppe Pflege einzuberufen, in der neben Verwaltung und Politik die Träger freier Wohlfahrtspflege, private Anbieter sowie die für die Pflege in der Hansestadt Lübeck sonst noch relevanten Vereine, Verbände, Träger und Akteure vertreten sind. Erstes Ziel für diese Steuerungsgruppe ist die Erarbeitung einer umfassenden Strategie zur Schaffung der in Lübeck notwendigen Pflegeplätze gemäß Pflegebedarfsplanung.“*

Diese Fortschreibung konzentriert sich auf die Aufgabenstellungen zu 1. und 2.  
Die Einberufung der Steuerungsgruppe Pflege wird parallel betrieben.

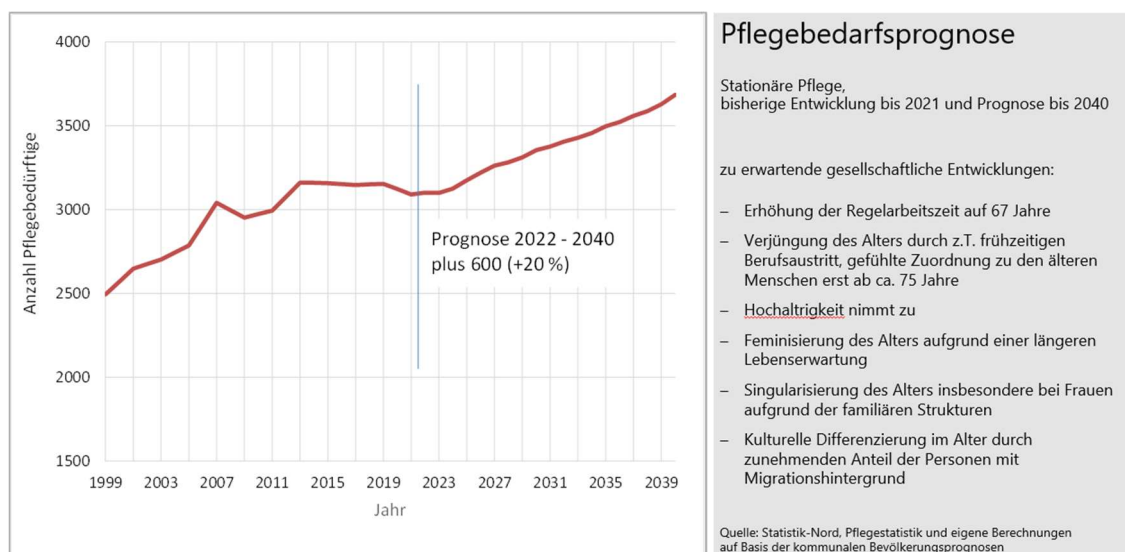
## 2. Umsetzung des Auftrags

In Umsetzung des Auftrags der Bürgerschaft wurden in Zusammenarbeit mit der KWL die folgenden Schritte begangen:

- a) Priorisierung der in der Vorlage 2024/12936 aufgezeigten möglichen Neubauvorhaben,
- b) Überarbeitung der auf Basis der Machbarkeitsstudien von Drees und Sommer vorhandenen Raumkonzepte,
- c) Erarbeitung eines Raumkonzepts für das Vorhaben Neue Mitte Moising,
- d) Ermittlung überschlägiger Herstellungskosten,
- e) Erstellung von Bauzeitenplänen,
- f) Erstellung von Mittelabflussplänen,
- g) Erarbeitung eines Umzugskonzepts, dass darauf fußt, dass zum Zeitpunkt eines notwendigen Leerzuges eines Gebäudes bereits ein Neubau auf einem anderen Grundstück zur Verfügung steht, so dass die Bewohnenden für die Dauer der Erstellung des Neubaus auf „Ihrem“ Grundstück hier einziehen können,
- h) Darstellung der Auswirkungen der Umsetzung des Konzepts auf die Jahresergebnisse der SIE insgesamt und auf die einzelnen Häuser in einem Worst-, Best- und Realistic-Case-Szenario, wobei sich die einzelnen Szenarien anhand der angenommenen Auslastungszahlen unterscheiden,
- i) Überarbeitung und Anpassung der Verschriftlichung der Konzeption entsprechend der getroffenen Annahmen.

Mit Stand Ende November 2024 lag somit ein Gesamtkonzept vor, welches unter anderem aufzeigte, wie aus Sicht der SIE eine Neubaukonzeption aussehen könnte, wie ein mögliches Umzugskonzept und welche finanziellen Auswirkungen die Umsetzung der baulichen Kapazitätserweiterungen bis zum Jahr 2034 jeweils hätte.

Darstellung 1: **angenommene Bedarfsentwicklung**



### 3. Überprüfung des Ergebnisses

Um diese Konzeption und das dazu gehörende Zahlenwerk validieren zu lassen, beauftragte die Verwaltung die Curacon GmbH, ein auf die Gesundheits- und Sozialwirtschaft spezialisiertes Beratungsunternehmen, mit einer Überprüfung auf Plausibilität.

Curacon bestätigte zunächst in einer von ihr erstellten Markt- und Wettbewerbsanalyse, dass die Anzahl der pflegebedürftigen Menschen in Lübeck bis 2040 ansteigen wird bei gleichzeitiger prognostischer Abnahme der Einwohnenden. Es sei ein Zuwachs an Pflegebedürftigen für die Zukunft festzustellen bei gleichzeitig steigender Attraktivität von Betreutem Wohnen bzw. ambulanter Betreuungsformen. Seitens der SIE wird jedoch davon ausgegangen, dass es aufgrund des demografischen Wandels weiterhin einen hohen Bedarf an stationären Pflegeplätzen geben wird.

Gleichzeitig definierte Curacon Risiken, die aus ihrer Sicht bei der Konzeption noch beachtet werden müssen und gab Hinweise, an welchen Stellen das Konzept nachzubessern sei.

Curacon hat im Wesentlichen in den folgenden Bereichen Bedarf zur Nachbesserung gefunden:

- a) Leistungsspektrum: In der Gesamtkonzeption Stand November 2024 wurden keine Annahmen für Einnahmen aus der Vermietung von Räumlichkeiten getroffen, die gemäß den Planungen an Externe vermietet werden sollen (Fußpflege, Friseur, Praxisräumlichkeiten...).
- b) Umzugskonzept: Curacon zeigte auf, dass im Umzugskonzept keine Risiken „eingepreist“ wurden, die sich aus Bauzeitenverzögerungen, mangelnder Bereitschaft zu Umzügen, Abwanderungen und Kostensteigerungen ergeben könnten.
- c) Des Weiteren gab Curacon zu bedenken, dass aus den vorgelegten Zahlen die konkreten Auswirkungen auf die Entgelte für die Bewohnenden nicht ersichtlich seien.
- d) Zeitschiene der Bauvorhaben: Curacon bemängelte die vorgelegte Zeitschiene der Bauvorhaben als zu knapp und ohne Darstellung von Verzögerungen.
- e) Refinanzierbarkeit der Bauvorhaben: Die Refinanzierbarkeit der Bauvorhaben ist laut Curacon nicht hinreichend sicher vorhersehbar aufgrund fehlender Datengrundlagen z.B. hinsichtlich der Kostenübernahme durch die Bewohnenden, Zinsentwicklung, Fördermitteln.
- f) Personal: Aus Sicht von Curacon erscheint die Möglichkeit, den mit der Steigerung der Anzahl der Pflegeplätze notwendig einhergehenden Zuwachs an Personal zu generieren, nicht realistisch.

### 4. Überarbeitung

Das Konzept wurde daraufhin überarbeitet und hierbei auf die von Curacon genannten Aspekte wie folgt eingegangen:

- Zu a) Die in den Anlagen aufgeführten Zahlen berücksichtigen nun auch die Erzielung von Mieteinnahmen für die jeweils zur Vermietung vorgesehenen Gebäudeteile. Hierbei ging die Verwaltung von einem Mietpreis in Höhe von 12 €/m<sup>2</sup> für Gewerbeflächen (Kiosk, Friseur) und 15 €/m<sup>2</sup> für Praxisflächen aus.
- Zu b) Die Berechnung geht weiterhin von Umzügen im dafür veranschlagten Zeitfenster aus. Die Hinweise von Curacon fließen ins Risikomanagement der SIE ein.
- Zu c) Für den gesamten Betrachtungszeitraum ist in der Tat keine genaue Vorausplanung der Entgelte möglich. Ein Risiko, dass Kosten nicht vollständig anerkannt und über Entgelte refinanziert werden können, besteht grundsätzlich immer; in den heutigen Gebäuden wird es bereits realisiert. Das Zahlenwerk gibt den heutigen Erkenntnisstand wieder. Die Berechnung wird schrittweise nachgeschärft werden, die nächste Maßnahme hierfür ist die Vergabe der ersten Leistungsphasen nach HOAI. Dies ist der Grund, weshalb im Anschluss an die Kenntnisnahme dieses Konzepts die Ausschreibung für die Beauftragung der Planungsleistungen Leistungsphasen 1-9 und in Anwendung eines stufenweisen Verfahrens die anschließende Beauftragung der Ausarbeitung der Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) für die Objekte Neue Mitte Moisling und Elswigstraße auf den Weg gebracht werden sollen. Zu dieser Thematik wurde bereits im Ausschuss für Soziales im November ausgeführt.
- Zu d) Die Zeitschiene für die Bauvorhaben wurde gegenüber derjenigen aus November 2024 entzerrt. Die neue Zeitschiene bildet die Grundlage für die hier vorgelegten Zahlen.
- Zu e) Variable wie die Entwicklung des Zinsniveaus können grundsätzlich nicht für die nächsten Jahrzehnte vorausgesagt werden. Die hier in das Zahlenwerk eingepflegten Annahmen für zu zahlende Zinsen basieren auf Bankengesprächen und auf Zinskonditionen für Kommunalkredite (Stand Februar 2025), abgefragt bei dem Bereich Haushalt und Steuerung der Hansestadt Lübeck. Die Möglichkeit, Fördermittel zu erhalten, wird bei Beginn der Maßnahmen geprüft werden, ist aber aus Vorsichtsgründen im Zahlenwerk nicht eingepreist (Chance).
- Zu f) Die SIE sind sich der Herausforderungen, die die Gewinnung von Personal mit sich bringt, sehr bewusst. Neubauten als attraktive Arbeitsorte sind auch insoweit sinnvoll. Zu diesem Themenkomplex wird weiter unten unter III. noch ausgeführt.

Die Konzeption 2030 ist ein *strategisches* Instrument. Die Umsetzung erfolgt in Schritten, wobei neue Erkenntnisse jeweils in die Planung der Folgeschritte einfließen. Das stellt bereits eine Risikosteuerungsmaßnahme dar. Risiken bestehen bei jeder unternehmerischen Tätigkeit und müssen entsprechend gemanagt werden.

In Erfüllung des Auftrags der Bürgerschaft findet sich nachfolgend in Teil II. + Anlagen eine gesamthafte Darstellung der möglichen finanziellen Auswirkungen der kompletten Umsetzung der Neubauplanungen, während in Teil III. auf die weiteren Aspekte der Neuausrichtung eingegangen und in Teil IV. ein Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise gemacht wird.

## II. Finanzielle Auswirkungen einer gesamthaften Umsetzung der Neubauplanungen

Die SIE sind mit einem Anteil von rund 20% der Pflegeplätze eine tragende Säule der pflegerischen Versorgung für die Bürgerinnen und Bürger Lübecks. Die Bürgerschaft hat sich sowohl im November 2022 als auch im Februar 2024 zu diesem wichtigen Bestandteil kommunaler Daseinsvorsorge bekannt.

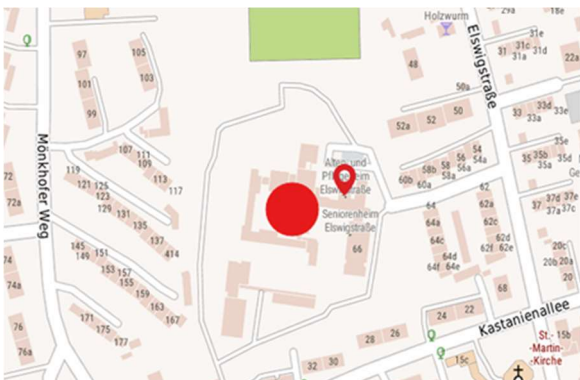
Das Neubauprogramm bietet die Möglichkeit, diesen Anteil auch bei steigendem Bedarf zu halten. Ein schrittweises Vorgehen wird es ermöglichen, bei sich ändernden Bedarfen oder finanziellen Rahmenbedingungen nachzusteuern.

In einem ersten Schritt haben die SIE, die bis dahin Mieterin von nicht mehr zeitgemäßen Gebäuden der städtischen Stiftung „Vereinigte Testamente“ waren, diese Liegenschaften in ihr Betriebsvermögen übernommen.

Dem Auftrag aus der Bürgerschaft folgend wurde die Neubauplanung anhand der vorliegenden Machbarkeitsstudien des Büros Drees & Sommer weiterentwickelt. Diese mit Hilfe der KWL vorgenommene Weiterentwicklung übernimmt die Annahmen der Machbarkeitsstudien nicht „eins zu eins“, sondern berücksichtigt sowohl zeitliche als auch preisliche Entwicklungen und solche, die sich im Rahmen der Bearbeitung als zu optimieren herausstellten.

Darstellung 2:

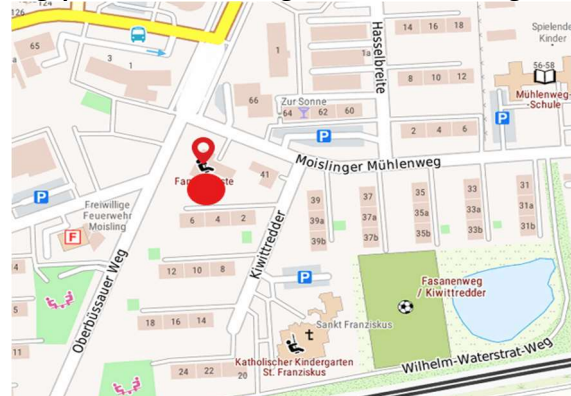
**Lageplan Neubau SIE Elswigstraße**



Quelle: <https://geoportal.smart-hl.city>

Darstellung 3:

**Lageplan Neubau Moisling (Neue Mitte Moisling)**



### 1. Welche baulichen Maßnahmen sieht die Strategie vor?

- Errichtung eines Neubaus in der „Neuen Mitte Moisling“ mit 130 Plätzen.
- Errichtung eines Neubaus am Standort Elswigstraße mit 140 Plätzen.
- Errichtung eines Neubaus am Standort Dreifelderweg/Wattstraße mit 140 Plätzen.
- Errichtung eines Neubaus am Standort Dornbreite mit 140 Plätzen.
- Wiederbelegung des HGH mit 77 Plätzen.
- Nichtverlängerung des Mietvertrages in der Solmitzstraße.

-Prassekstraße: Perspektivisch Nutzung des Grundstücks für Betreutes Wohnen.

-Am Behnckenhof: Fortführung nach Sanierung mit 150 Plätzen.

Ausgehend von der Tatsache, dass der Standort „Am Behnckenhof“ entgegen der ursprünglichen Konzeption aus 2022 erhalten bleibt, erübrigen sich damit die Überlegungen zu Ausschreibung und Erwerb eines weiteren Neubaus auf fremdem Grundstück.

Eine aus den vorgenannten Annahmen resultierende mögliche Kapazitätsübersicht findet sich in der nachfolgenden Tabelle. Sie stellt ausdrücklich eine Grobübersicht dar, die so nur dann Geltung erlangen könnte, wenn es zu einer Umsetzung des Konzepts in seiner Gesamtheit unter Berücksichtigung des in *Anlage 1* beigefügten Bauzeitenplans käme, bei der alle oben aufgeführten möglichen Bauvorhaben realisiert und die einzelnen Baumaßnahmen ineinandergreifen würden.

Es handelt sich bei dieser Tabelle nicht um eine detaillierte Darstellung der Belegungszahlen zum Zeitpunkt möglicher Baumaßnahmen. So sind in der Tabelle die Jahre der Bauphasen mit „0“ angegeben, obgleich es unterjährig auch in solchen Jahren in den Leerzugsphasen noch Belegung geben wird. Eine detailliertere Belegungsplanung wird in den tabellarischen Aufzeichnungen im Anhang berücksichtigt, die die finanziellen Auswirkungen aufzeigen.

Untenstehende Tabelle zeigt, dass sich mit der Umsetzung aller oben genannten Maßnahmen im Jahre 2036 rund 21% des derzeit prognostizierten Gesamtbedarfs der stationären Pflege darstellen ließen. Sie ist jedoch nicht statisch zu verstehen, sondern kann und wird natürlich immer wieder den aktuellen Gegebenheiten und Erkenntnissen angepasst.

Darstellung 4: **Platzverteilungsplanung auf Standorte**

Standort	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Am Behnckenhof</b>	123	101	0	0	150	150	150	150	150	150	150	150
<b>Elswigstraße</b>	72	72	72	72	72	72	140	140	140	140	140	140
<b>Neue Mitte Moising</b>	0	0	0	0	0	130	130	130	130	130	130	130
<b>Dreifelderweg</b>	70	70	70	70	70	70	0	0	140	140	140	140
<b>Dornbreite</b>	75	75	75	75	75	75	75	75	75	0	0	140
<b>HGH</b>	41	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
<b>Prassekstraße</b>	70	70	70	70	70	70	70	0	0	0	0	0
<b>Solmitzstraße</b>	104	104	104	104	104	104	104	104	50	0	0	0
<b>Kapazität</b>	555	569	468	468	618	748	746	676	762	637	637	777
<b>prognost. Bedarf</b>	3250	3350	3450	3550	3600	3657	3657	3657	3657	3657	3657	3657
<b>Anteil in %</b>	17,1%	17,0%	13,6%	13,2%	17,2%	20,5%	20,4%	18,5%	20,8%	17,4%	17,4%	21,2%

## 2. Wie sieht eine mögliche Belegung während der Baumaßnahmen aus?

Die unter 1. aufgezeigten Baumaßnahmen können zeitlich so gelegt werden, dass die Bewohner:innen der SIE während der Bauphasen in anderen Häusern untergebracht werden können.

Am Standort Elswigstraße kann es ausweislich der Machbarkeitsstudie möglich sein, auf dem Gelände zu bauen und gleichzeitig im Bestandsgebäude Pflege bei Rückbau des betreuten Wohnens zu bleiben. Die Bewohner:innen könnten daher direkt nach Fertigstellung in den Neubau umziehen.

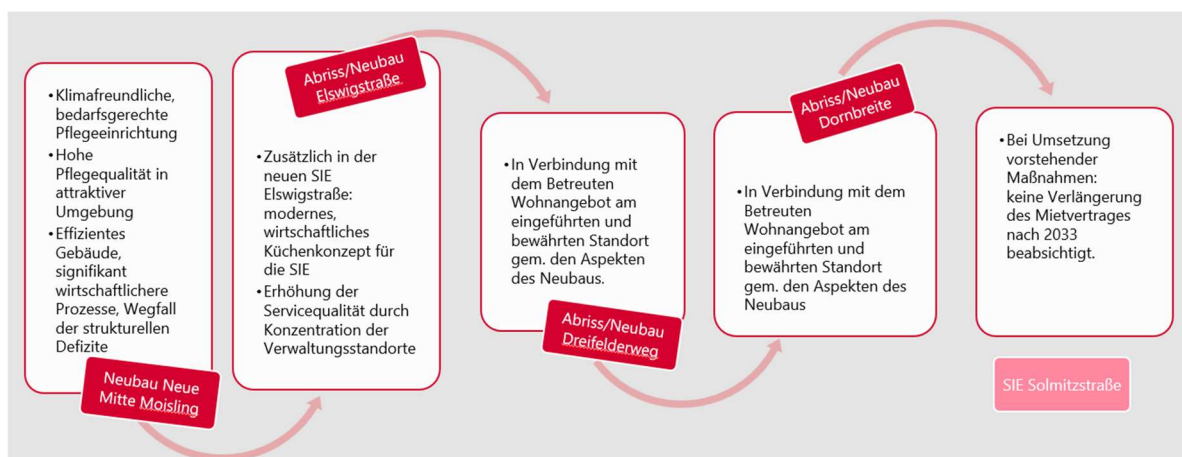
Nach Fertigstellung der SIE Elswigstraße könnte am Standort Dreifelderweg/ Wattstraße neu gebaut werden. Die dort lebenden Bewohner:innen inklusive der Hauptverwaltung könnten in die fertig gestellte SIE Elswigstraße umziehen oder, sofern es dann dort noch freie Kapazitäten gibt, in eine nach derzeitigem Planungsstand gegebenenfalls fertig gestellte Einrichtung in der Neuen Mitte Moising.

Nach Fertigstellung der SIE Dreifelderweg/Wattstraße könnte mit dem Neubau an der Dornbreite begonnen werden; die Bewohner:innen der SIE Dornbreite könnten in die SIE Dreifelderweg ziehen.

Die Machbarkeitsstudien von Drees & Sommer zeigten bei den beiden letzten Einrichtungen, dass ein Neubau der Pflegeeinrichtung parallel zur Erhalt des Pflegebetriebs nicht ohne zusätzlichen Aufwand mit einem Interimbau möglich ist. Um optimal die Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück zu positionieren (unabhängig von dem Bestand) und Kosten für den Interimbau zu sparen, wurde jeweils die Variante 2 aus der Machbarkeitsstudie weiterverfolgt.

Da der Sanierungsbeginn für das HGH zeitlich noch nicht feststeht, muss hierauf anlassbezogen reagiert werden. Die SIE gehen jedoch aufgrund der mit den Neubauten einhergehenden steigenden Kapazitäten davon aus, die Bewohner:innen bei Bedarf in anderen Häusern der SIE unterbringen zu können. Die Annahmen in der Tabelle zum HGH sind daher bitte sowohl in zeitlicher Hinsicht als auch in Bezug auf die Platzzahl noch als Platzhalter zu verstehen.

Darstellung 5: **Die Umsetzung der geplanten (Ersatz-) Neubauten erfolgt schrittweise. Dies ermöglicht regelmäßig Reaktionen und fachliche Steuerungen bei Änderungen der wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Rahmenbedingungen**



### **3. Welcher bauliche Standard sollte sinnvollerweise realisiert werden?**

Die Gebäude sollen im „Effizienzhaus 55 Standard“ nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet werden. Eine Kombination aus moderner Dämmtechnik, dem Einsatz von Wärmepumpen (während fossile Brennstoffe lediglich zur Abdeckung von Spitzenlasten eingesetzt werden), leistungsfähiger Heiztechnik und hochwertigen Fenstern ermöglicht Gebäude mit reduziertem CO<sub>2</sub>-Ausstoss, optimierten Energiekosten und hoher Wohnqualität.

Die hier vorgelegten Berechnungen und Kosten gehen von Einzelzimmern mit einer Größe von 16 m<sup>2</sup> aus; bei der Neuen Mitte Moisling von 15 m<sup>2</sup>. Heimrechtlich gefordert sind derzeit Zimmer mit einer Größe von mindestens 14 m<sup>2</sup>.

Die unterschiedlichen Zimmergrößen beruhen darauf, dass es einerseits das erklärte Ziel der SIE ist, den Bewohnenden einen bestmöglichen Standard zu bieten, die Gebäude andererseits jedoch auch wirtschaftlich betrieben werden müssen. Ursprünglich war das Ziel der SIE, Zimmer mit einer Größe von mindestens 19 m<sup>2</sup> zu ermöglichen, um den Bewohnenden einen bestmöglichen Standard zu bieten. Diese Zimmergröße war auch noch in den vorangegangenen Machbarkeitsstudien von Drees und Sommer aufgezeigt. Im Rahmen der Fortschreitung der Planung und der weiteren Überprüfung der baulichen Gegebenheiten an den Standorten zur Vorbereitung der Ausschreibung der Planungsleistungen, sind die Zimmergrößen wirtschaftlich optimiert und an die baurechtlichen Möglichkeiten angepasst worden. Somit wird die Planung je nach Standort mit einer Zimmergröße von 15 m<sup>2</sup> bzw. 16 m<sup>2</sup> fortgeführt und liegt damit weiterhin leicht oberhalb der heimrechtlich geforderten Zimmergröße.

Für den Standort Elswigstraße ist eine zentrale Küche angedacht, von der aus die anderen Standorte beliefert werden können. Die zu beliefernden Standorte werden daher mit sogenannten Vorhalteküchen geplant. Die Kosteneinsparungen, die sich aufgrund dieser Vorgehensweise ergeben werden, sind derzeit nicht sicher bezifferbar, da die Einrichtung einer Zentralküche sowohl Auswirkungen auf das einzusetzende Personal als auch auf die Kosten für Energie haben wird. Sie sind daher in den Tabellen zu den Finanzen nicht eingepreist (Chance).

### **4. Wieviel werden die Neubauten voraussichtlich kosten?**

In Zusammenarbeit mit der KWL wurden die Raumprogramme von Drees & Sommer angepasst, beziehungsweise für das Objekt Neue Mitte Moisling ein eigenes Raumprogramm entwickelt und eine Grobkostenschätzung vorgenommen.

Durch eine intensive Auseinandersetzung mit den Raumprogrammen der einzelnen Gebäude konnte es gelingen, für die Neubauten Elswigstraße, Dornbreite und Dreifelderweg insgesamt Einsparungen in Höhe von rund 18 Millionen € gegenüber den Machbarkeitsstudien von Drees & Sommer darzustellen. Hierbei ist zu bemerken, dass die Machbarkeitsstudie bei der Elswigstraße einen Summenfehler enthielt. Würde man die

korrigierte Summe von Drees & Sommer zugrunde legen, käme man auf Einsparungen in Höhe von rund 20 Mio. €.

Die aktuelle Grobkostenschätzung für die einzelnen Gebäude findet sich in *Anlage 2 (Gesamtkostenrahmen)*, sie berücksichtigen jährlich 5%ige Preissteigerungen bis zur Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes.

## **5. Wie wirken sich die Baumaßnahmen finanziell aus, welche Annahmen wurden bei den Berechnungen getroffen?**

- In der beigefügten *Anlage 3 (Zahlen Gesamtprojekt)* finden sich eine Übersicht „SIE gesamt“ sowie jeweils ein Tabellenblatt für jede Einrichtung- im Altbestand und- sofern geplant- für einen Neubau. Des Weiteren findet sich ein Tabellenblatt zu den Verwaltungsumlagen.

Bei den einzelnen Einrichtungen findet sich oben jeweils das Jahr, die Bettenzahl der Einrichtung entsprechend der Kapazitätsplanung anhand der angedachten Umzugskaskade sowie darunter die angenommene Auslastung und die sich daraus ergebende Platzzahl.

- In der Summe der Erträge finden sich unter anderem allgemeine Pflegeleistungen, Erträge aus Unterkunft und Verpflegung und Investitionskosten, die sich anhand der Platzzahlen errechnen. Hierbei entspricht die Erhöhung der Pflegesätze in den Jahren 2023 und 2024 den realen Erhöhungen, danach orientiert sie sich an den Personalkosten.
- Die Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten sowie die sonstigen betrieblichen Erlöse basieren auf den Erfahrungswerten der letzten Jahre, die den aktuellen Gegebenheiten entsprechend hochgerechnet wurden.
- Bei den Personalkosten wurde ab dem Jahr 2026 eine 4%ige Steigerung inklusive der Stufensprünge des TVöD angenommen. In den Jahren 2024 und 2025 ist die Steigerung höher (5,5 %), da das Personalbemessungsgesetz (PeBemG) in der Pflege umgesetzt wird. Die Steigerung erfolgt hierbei pauschal ohne Berücksichtigung des Pflegegradmixes und der damit verbundenen Änderung der Verteilung der Qualifikationsniveaus, da diese Parameter im betrachteten Zeitraum nicht prognostizierbar sind.
- Die Steigerung der Kosten für Lebensmittel sowie die allgemeine Inflation wurden ab 2025 mit 3% p.a. angenommen.
- Bei Wasser, Energie und Brennstoffen wird von Steigerungen in Höhe von 7% jährlich ausgegangen.
- Die Effizienzsteigerung bei den Energiekosten wird perspektivisch dazu führen, dass diese in vollem Umfang durch die Kostenträger anerkannt werden, so dass das sich derzeit immer wieder ergebende diesbezügliche Delta schwinden wird.

- Die Zinsen wurden aufgrund des Finanzmittelbedarfs mit 3,39% p.a. berechnet. Nach Eröffnung wird eine Tilgung in 25 Jahren angestrebt. Es wurde eine 100-prozentige Fremdfinanzierung zugrunde gelegt. Fördermittel, vergünstigte Darlehen und andere kostensenkende Einflüsse sind in den Tabellen nicht berücksichtigt, werden jedoch bei jedem Neubau gesondert überprüft werden.
- Die Verwaltungsumlage orientiert sich an der Platzkapazität der Einrichtungen. Die Verwaltungskosten werden durch die Anzahl der Plätze geteilt und dann nach Platzzahl auf die Häuser verteilt. Hierbei wird die Kapazität und nicht die reale Belegung zugrunde gelegt, um einen Anreiz für eine möglichst hohe Auslastung zu geben.
- Der Ansatz beim Wirtschafts- und Versorgungsdienst basiert auf der Annahme, dass durch optimierte Zuschnitte und Raumplanung der Aufwand für die Hauswirtschaft sowohl im Bereich der Reinigung, als auch im Bereich Küche sinkt. Dieser Ansatz findet sich in den Personalkosten und im Wirtschaftsbedarf (8d) wieder.
- Für die Abschreibung wurde eine Abschreibungsdauer von 40 Jahren angenommen.

## **6. Wie werden die Neubauten refinanziert?**

Die Refinanzierung der Neubauten erfolgt über den Investkostenanteil, welcher wie bisher auch durch die Bewohnenden zu tragen ist; es handelt sich also nicht um Investitionen, die in Konkurrenz zu aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Vorhaben (Investitionsliste) stehen. Der Wirtschaftsplan inklusive Investitionen und mögliche Kreditaufnahmen des Betriebes SIE unterliegt einem separaten Genehmigungsprozess durch die Kommunalaufsicht

Bei dem Investkostenanteil (auch „I&I-Kosten“ oder „Investitions- und Instandhaltungskosten“ genannt) handelt es sich um eine der drei Säulen bei der Finanzierung von stationärer Pflege. Die beiden anderen Säulen bilden die Kosten für Unterkunft & Verpflegung sowie der Pflegesatz (also die Kosten für die eigentliche Pflege).

Kalkuliert wurde so, dass alle Bewohnenden dieselben Kosten tragen, unabhängig davon, ob sie diese Kosten selbst aufbringen können oder ob sie durch den Sozialhilfeträger erbracht werden. Denn die SIE sehen sich weiterhin in der Verantwortung, auch solche Menschen bei sich aufzunehmen, die die Kosten für ein Pflegeheim nicht selbst bestreiten können. Gleichzeitig sollen durch die Aufnahme dieser Menschen aber auch nicht diejenigen stärker belastet werden, die die Kosten für ihre Pflege selbst finanzieren können.

Die momentan grob ermittelten Baukosten beinhalten für jedes Jahr bis zur Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes eine 5% ige Preissteigerung und liegen oberhalb der zurzeit akzeptierten Grenze der Sozialhilfeträger.

Würde beispielsweise das Gebäude in der Neuen Mitte Moisling heute gebaut werden, so würden sich für dieses die Zahlen schlechter darstellen, als in der Anlage 3 ersichtlich. Eine Beispielrechnung hierzu befindet sich in *Anlage 4 (Beispielhaus)*.

Angenommen wurde für dieses ein anerkannter Investkostensatz in Höhe von 26 €, da dies momentan der höchste Betrag ist, der (Quelle: Pflegelotse 13.03.2025) in der Hansestadt Lübeck anerkannt wurde.

Letztlich wird es eine bundes- und landespolitische Entscheidung sein, wie mit den immer weiter steigenden Kosten (auch Baukosten) in der Pflege umgegangen wird. Die SIE gehen davon aus, dass die anzuerkennenden Kosten im Laufe der kommenden Jahre steigen werden:

Grundsätzlich erfolgt die Berechnung des Investkostenanteils seitens der Sozialhilfeträger bei Vorlage konkreter Planungen im Rahmen des Abschlusses des für den jeweiligen Betrieb notwendigen Versorgungsvertrages. Anerkannt werden hierbei definierte Maximalraumbedarfe je Bewohner:in.

Diese sind im Unterschied zu den Bestandsgebäuden mit den geplanten Neubauprojekten gegeben.

Die hierbei vom jeweiligen Leistungsträger akzeptierten Baukostenhöchstwerte basieren auf § 2 der Landespflegegesetzverordnung (LPflegeGVO), der unter anderem festlegt, dass die Baukostenhöchstwerte *“... unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen sowie der tatsächlichen Kostenentwicklung fortzuschreiben.”* sind. *“Dabei ist der vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales bekanntgegebene Baukostenindex gem. § 85 Abs. 3 SGB IV zu beachten”...*) (§ 2 Abs. 7 LPflegeGVO).

Der Baukostenhöchstwert pro Platz liegt bei vollstationärer Pflege seit November 2024 bei 169.000 € zzgl. Ausstattung 8.850 €, also insgesamt bei 177.850 €. Legt man diese Zahlen zugrunde, so könnte man Stand heute ein Gebäude refinanzieren, das rund 22 Mio € kostet.

Die Fortführung des Betriebs der SIE ist in eine langfristige Strategie eingebunden, die in einem ersten Schritt (Ersatz-)Investitionen unausweichlich macht.

Mit dem heutigen Gebäudebestand wird sich der jährliche Zuschussbedarf der SIE weiter vergrößern.

Gleichzeitig ist zu sagen, dass die oben getätigten Aussagen zur Refinanzierbarkeit der Neubauten auf der Planung mit Kosten beruhen, die erst zum Zeitpunkt des Baubeginns mit hinreichender Sicherheit vorhergesagt werden können.

Neben der Entwicklung der Baukosten und der anzuerkennenden Baukostenhöchstwerte spielt bei der Frage der Refinanzierbarkeit jedoch auch die Zinsentwicklung eine wesentliche Rolle. Dies sind die Risiken, die sich im Rahmen der langfristigen Strategie ergeben. Auch aus diesem Grunde ist im Rahmen der Verfolgung der Gesamtstrategie ein schrittweises Vorgehen sinnvoll.

Um die derzeit nur grob ermittelten Baukosten weiter zu konkretisieren, ist es notwendig, Planungskosten zu investieren, um zumindest die Leistungsphasen 1 und 2 beauftragen zu können. Zwar sieht die Strategie den Neubau von vier Einrichtungen vor; es sollen jedoch zunächst nur die beiden zeitlich zuerst angedachten Neubauten Elswigstraße und Neue Mitte Moising betrachtet werden.

Innerhalb einer solchen Ausschreibung wird dann auch vorgegeben werden, dass Vorschläge für Kosteneinsparungen gemacht werden. Diesbezüglich wurden auch in den letzten Monaten verschiedene Varianten durchgerechnet; gleichwohl ist es aus Sicht der SIE unter dem Aspekt der Kostensicherheit jetzt angebracht, konkrete Gebäude vorplanen zu lassen, statt ausschließlich mit Zahlen aus einem Raumprogramm zu agieren.

## **7. Wie wirkt sich die Neubaustrategie auf die Entgelte für die Bewohner:innen aus?**

Mit Vorliegen der Planungen gemäß der Leistungsphasen 1 und 2 kann erstmalig eine grobe Prognose dazu erfolgen, wie sich die Neubauten auf die Entgelte für die Bewohnenden auswirken werden. Sicherlich werden die SIE bei den Verhandlungen mit den Leistungsträgern jedoch eine stärkere Position innehaben, wenn sie Entgelte für moderne, energieeffiziente Gebäude verhandeln, die die vorgesehenen Maximalraumbedarfe berücksichtigen und nicht für solche, die weder energetisch noch vom Zuschnitt her auf dem Stand der Zeit sind.

## **III. Betrachtung der weiteren Aspekte der Konzeption 2030**

Die Konzeption 2030 der SIE sieht vor, dass die SIE in den Stand versetzt werden, sich zu einem integrierten Pflegebetrieb zu entwickeln, der ein möglichst breit gefächertes Angebot an Pflege- und Betreuungsleistungen anbietet, um den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen. Aufeinander aufbauende Komponenten sollen den Übergang in die pflegerische Versorgung modular gestaltbar machen. Für einen modernen Pflegebetrieb, der breiter aufgestellt ist, werden sich mehr Menschen interessieren. Ein weiterer wichtiger Baustein im Rahmen der Konzeption 2030 ist daher eine Erweiterung des Leistungsangebots der SIE.

Die Raumprogramme sämtlicher Neubauten sehen vor, dass am jeweiligen Standort **Tagespflege** angeboten wird. Dies ermöglicht einen aktiven Austausch von Bewohner:innen des Quartiers mit Bewohner:innen der Einrichtung und kann dazu beitragen, Hemmschwellen abzubauen bei Menschen, die sich mit dem Gedanken tragen, in eine Senior:inneneinrichtung zu ziehen. Zudem ermöglicht die Tagespflege als Betreuungsform der teilstationären Pflege den Gästen, möglichst lange in ihrem eigenen Zuhause zu leben und gleichzeitig tagsüber in einem geschützten Umfeld Kontakte zu anderen Menschen zu pflegen.

Doch auch die **Nachtpflege** bildet einen wichtigen Baustein im erweiterten Betreuungsangebot der SIE. Hier ist der Bedarf als deutlich geringer anzusehen, als bei der Tagespflege. Nachtpflege ist daher bisher ausschließlich am Standort Elswigstraße vorgesehen mit 10 Plätzen. Bei größerem Bedarf ermöglichen es die neuen Gebäude, auch an anderen Standorten Nachtpflege zu etablieren.

Die Anzahl der Pflegeplätze im **gerontopsychiatrischen Bereich** wird durch die erweiterten Kapazitäten im Behnckenhof um 10 Plätze steigen. Sollte der Bedarf wachsen, so können Räumlichkeiten in anderen Einrichtungen entsprechend angepasst werden.

Die am Standort Solmitzstraße angebotene **Regenbogenpflege** hat sich im Laufe der Jahre etabliert. Die SIE sehen sich in der Verantwortung, allen Pflegebedürftigen ein selbstbestimmtes Leben in einer diskriminierungsfreien Umgebung zu ermöglichen. Die Regenbogenpflege soll daher nach einer möglichen Aufgabe des Standorts Solmitzstraße voraussichtlich am Standort Dreifelderweg weitergeführt werden.

Sämtliche Neubauten sehen Räume für eine Arztpraxis, Physiotherapie, Friseur, Fußpflege oder ähnliche **Dienstleistungen** vor. Des Weiteren soll es in jeder Einrichtung einen Kiosk geben, in dem die Bewohner:innen Dinge des täglichen Lebens erwerben können. Diese Einrichtungen sollen offen und nutzbar sein für alle Menschen im Quartier, so dass hier ein Austausch stattfinden kann und gleichzeitig eine Aufwertung des Quartiers stattfindet.

Die in der Ursprungskonzeption angedachte Entwicklung von **Wohngruppenkonzepten** findet sich in den Raumplänen der Neubauten dergestalt wieder, dass es für jeweils 10 Zimmer pro Etage einen zusätzlichen gemeinsamen Aufenthaltsraum geben wird, so dass sich hier die Kontakte in kleineren Gruppen unkompliziert vertiefen können und es gleichzeitig keine Hemmschwellen für die Bewohner:innen anderer Etagen oder Bereiche gibt, sich gegenseitig zu besuchen.

Die SIE sehen weiterhin den Bedarf, das Angebot an **Betreutem Wohnen** im Stadtgebiet auszuweiten. Aufgrund der Gegebenheiten auf den Grundstücken wird es jedoch notwendig sein, das Betreute Wohnen an den Standorten für die Zeiten der Neubauphasen auszusetzen und den Bewohnenden Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen (z.B. in Abstimmung mit der Trave). Am Standort Prassekstraße soll nach Aufgabe der dortigen Einrichtung Betreutes Wohnen neu etabliert werden. Des Weiteren wird nach wie vor angestrebt, Betreutes Wohnen auch auf den anderen Grundstücken der SIE neu zu errichten. Noch nicht geklärt ist die Frage, wie dies letztendlich baulich, rechtlich, finanziell und praktisch abzubilden ist. Die SIE sehen sich hier in der Verantwortung, tragbare Lösungen zu finden und werden zeitnah in Gespräche mit Investoren gehen.

Die strategische Neuausrichtung der SIE und eine damit zusammenhängende bedarfsorientierte Kapazitätserweiterung kann nicht gesehen werden, ohne auch die **Entwicklung der SIE als Arbeitgeberin** zu betrachten.

Wie unter Punkt I.3.f) bereits aufgezeigt, wurde die Gewinnung und das Halten qualifizierten Personals als ein Risiko bei der Umsetzung der strategischen Neuausrichtung angesehen.

Diese Herausforderung haben auch die SIE erkannt:

Um die zu erwartenden demographisch bedingten Mitarbeiterabgänge insbesondere ab den Jahren 2032 und 2033 mit jeweils ca. 20 Abgängen und einen spätestens ab 2029 zu erwartenden Mitarbeitermehrbedarf, resultierend aus der steigenden Platzzahl, möglichst präzise bestimmen zu können, erstellten die SIE zum Jahresende 2024 eine Fluktuationsprognose nach Häusern und Berufsfeldern bis 2034.

Zum Jahresbeginn 2024 wurde zudem das interne Bewerbungsmanagement personell und strukturell neu aufgestellt.

In dem Bewusstsein, dass qualitativ gute Pflege nur gelingen kann, wenn ausreichend zufriedenes und motiviertes Personal diese Pflege leistet, entwickelten die SIE ein Personalkonzept, welches regelmäßig überprüft und angepasst wird. Mit diesem verfolgen die SIE das Ziel, langfristig eine attraktive Arbeitgebermarke aufzubauen, qualifiziertes Personal erfolgreich auf dem Arbeitsmarkt anzusprechen oder eigens im Rahmen von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen zu qualifizieren sowie ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das zur Identifikation des Personals mit den SIE als Arbeitgeberin beiträgt.

Hierbei sehen die SIE sich derzeit mit drei größeren Aufgabenfeldern konfrontiert: Dem demografischen Wandel, der zeitnahen Gewinnung qualifizierten Personals bei der (Wieder)-Besetzung vakanter Stellen und der Gesunderhaltung des bestehenden Personals.

Bei der Personalgewinnung setzen die SIE insbesondere auf eine Ausbildungsoffensive, bei der die Zielsetzung lautet, jährlich mindestens 15 Pflegefachkräfte auszubilden. Im Bereich der Hauswirtschaft beträgt das Besetzungsziel 8 Stellen pro Jahr. Um diese Ziele zu erreichen, steigern die SIE seit 2022 die Anzahl der jährlichen Auszubildenden zu Pflegefachkräften, arbeiten gezielt mit Schulen zusammen, nehmen an Messen teil, beteiligen sich an der jährlichen Jobralley, betreiben und betreiben Werbung an verschiedenen Orten und mit Hilfe verschiedener Medien (Print, Online, „analoge“ Werbeträger). Auch ist der Aufbau eigener Netzwerkstrukturen zu potenziellen Auszubildenden im Ausland auf den Weg gebracht. Zusätzlich zu der eigenen Ansprache von Fachkräften auf dem Arbeitsmarkt wurde eine Kooperation mit einer Recruiting Firma eingegangen. Zudem wurden mit der Wirksamkeit der neuen Pflegepersonalbemessungsverordnung nach derzeitigem Stand 20 unqualifizierte Mitarbeiterinnen höher qualifiziert.

Die Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung des Personals müssen aus der Sicht der SIE darauf abzielen, positive und gesunde Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden zu schaffen. Abgeschlossen wurde eine Dienstvereinbarung „Sonderleistungen“, die unter anderem die Teilnahme an vergünstigten Sportprogrammen ermöglichen soll. Mit dieser Dienstvereinbarung werden weiterhin Instrumente eingeführt, die ausfallbedingte Vakanzen im Dienstplan effizienter abstellen sollen und damit zur psychischen Gesunderhaltung der Mitarbeitenden beitragen können.

Durch Veranstaltungen wie die Ehrung der Auszubildenden bei bestandenen Prüfungen, das jährlich stattfindende Sommerfest, die Durchführung von Betriebsausflügen oder auch die einrichtungsübergreifende Teilnahme am Stadtwerke Lübeck Marathon sollen die Mitarbeitenden Wertschätzung erfahren und ihre Identifikation mit den SIE vertiefen. Die Entwicklung eines Leitbildes zur wertschätzenden Kommunikation dient ebenfalls diesem Ziel.

Notwendig zur (Gesund)-Erhaltung des Personals ist es insbesondere, *zusätzliche* Arbeitsbelastungen bei der (Wieder)-Besetzung vakanter Stellen oder ausgefallenem Personal

abzufedern. Hierfür wird mit Zeitarbeitsfirmen kooperiert und es wurde ein interner Springerpool eingerichtet, dessen Ausweitung angedacht ist.

Als weitere wichtige Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung des Personals sind die Förderung von Weiterbildung und Qualifikation zu nennen. Die durch die SIE eröffnete Möglichkeit, sich intern „auf der Karriereleiter“ nach oben bewegen zu können, ist ein Vertrauensbeweis gegenüber den Mitarbeitenden und sichtbare Wertschätzung ihrer Arbeit. Die SIE führen daher interne Ausschreibungen durch, um die Weiterbildung zur Pflegedienstleitung oder Einrichtungsleitung zu ermöglichen.

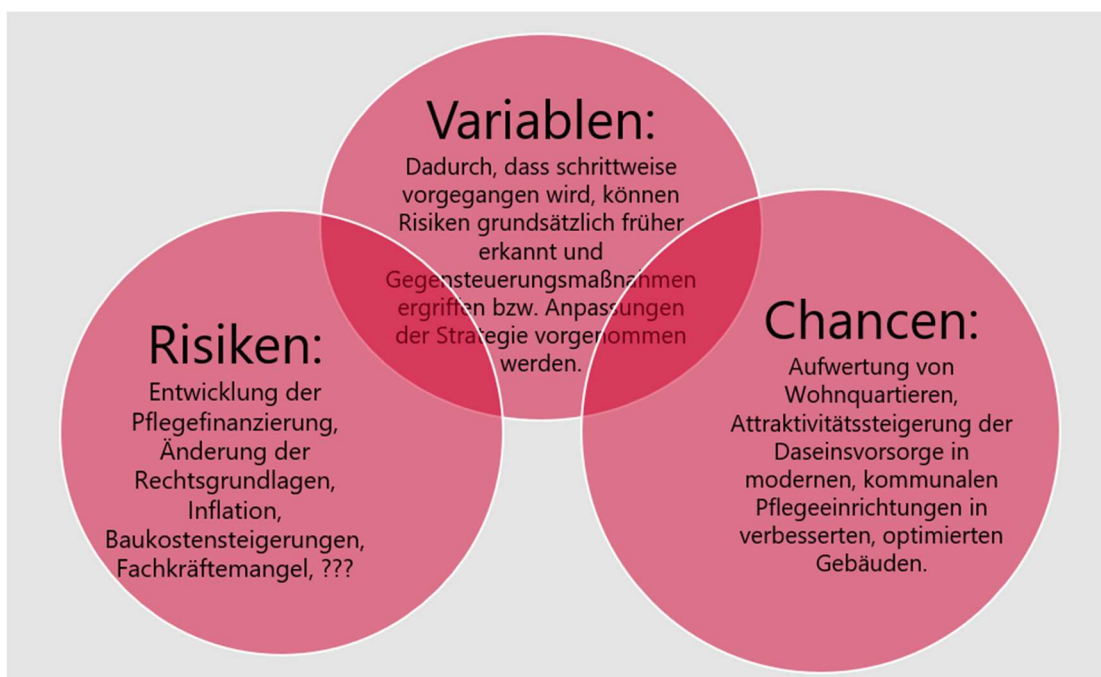
#### IV. Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

Wie alle Anbieter von pflegerischen Leistungen sehen sich die SIE derzeit vielfältigen Herausforderungen gegenüber, denen sie sich stellen müssen und wollen.

Die Umsetzung des Neubauprogramms wird die SIE –bei allen bereits dargestellten Unwägbarkeiten, die eine langfristige Strategie mit sich bringt- am Ende dazu befähigen, qualitativ hochwertige Pflege in zeitgemäßen Häusern zu gewährleisten bei gleichzeitiger Entlastung des städtischen Haushalts und der Möglichkeit, das Leistungsangebot auszuweiten.

Die Beibehaltung des bisherigen Gebäudebestands hingegen wird aus Sicht der SIE mittelfristig dazu führen, dass einzelne Einrichtungen aufgrund des baulichen Zustands geschlossen werden müssen. Gleichzeitig wird sich das Delta bei der Refinanzierung und damit der Zuschussbedarf vergrößern.

Darstellung 6: **Die SIE wollen und müssen sich vielfältigen Herausforderungen stellen!**



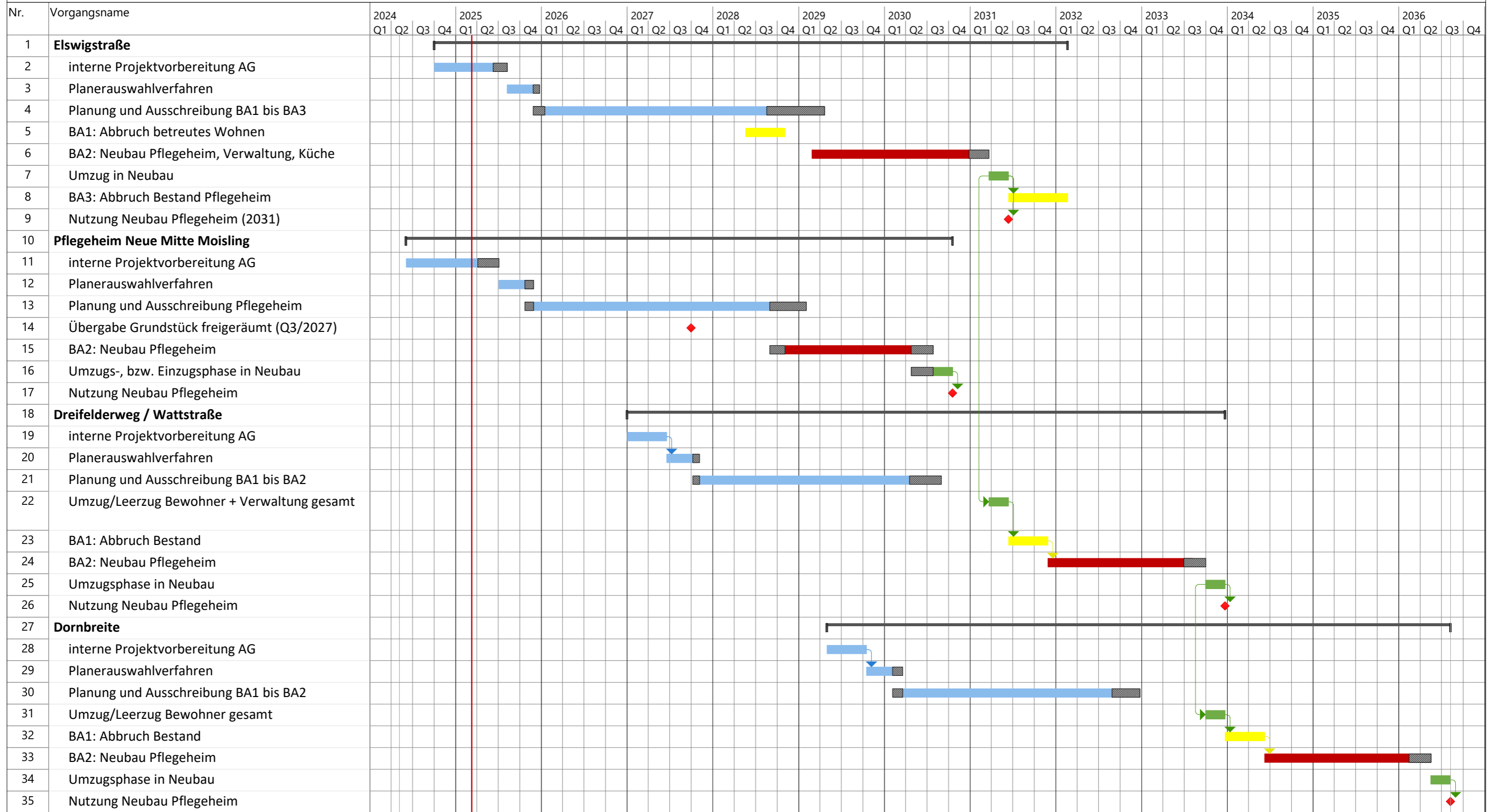
Es werden daher die folgenden nächsten Schritte vorgeschlagen:

1. Um konkretere Aussagen zu den Kosten und die Auswirkungen der Neubauplanungen auf die Entgelte der Bewohnenden zu erlangen, werden Planungsleistungen (Leistungsphasen 1 bis 9) für die Objekte Neue Mitte Moisling und Elswigstraße ausgeschrieben und im Wege einer stufenweisen Beauftragung zunächst die Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) erarbeitet. Die Ergebnisse der Leistungsphase 2 werden sodann den politischen Gremien vorgestellt und Beschlüsse zur weiteren Vorgehensweise eingeholt.

Die Planungen für die Begegnungsstätte in der Einrichtung „Neue Mitte Moisling“ werden hierbei mit ausgeschrieben, um handlungsfähig zu sein, wenn das Grundstück bereitsteht und offene Fragen in Bezug auf eine Förderung geklärt sind

2. Für jeden weiteren möglichen Neubau werden die SIE einen gesonderten Beschluss einholen. Die entsprechende Vorlage wird jeweils aktuelle Aussagen zum prognostizierten Bedarf an Pflegeplätzen, zur Personal- bzw. Fachkräftesituation und zu den finanziellen Auswirkungen enthalten. Auch sollen bis dahin vorliegende Ergebnisse aus der Steuerungsgruppe Pflege mit in die Betrachtungen einfließen. Die Tabelle auf Seite 7 ist hierbei also als strategische Grundausrichtung zu verstehen, die immer wieder angepasst werden wird.

gez. Steinrücke



Project: Simple Project Plan Date: Mon 10.03.25	Task		Puffer / Risiko		Inactive Milestone		Manual Summary		Deadline	
	Milestone		Abbruch Bestand		Inactive Summary		Start-only		Progress	
	Summary		Bauphase		Manual Task		Finish-only		Manual Progress	
	Project Summary		Umzug		Duration-only		External Tasks			
	Puffer / Risiko		Inactive Task		Manual Summary Rollup		External Milestone			

**2201 Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck**

**Standort Neue Mitte Moisling** (Flächenansatz aus Anlage 1 der Städtebaulichen Rahmenplanung)

**Investitionskostenschätzung**

Stand 11.07.2024

Preisbasis brutto, mit 19% Mehrwertsteuer

		Pflege	
Art der Baumaßnahme	Neubau Pflege		
Ansatz kalkulierte Umsetzung auf	2027 --> 2028 (zeitl. Preisanpassung bleibt bestehen)		
Berücksichtiger Flächenansatz:			
BGF Pflege Gesamt (Grundfläche):	m² BGF		7.679
BGF Begegnungsstätte Gesamt (Grundfläche):	m² BGF		577
BGF Tiefgarage 28 Stellplätze Gesamt (Grundfläche):	m² BGF		783
AF Gesamt (Außenanlagen):	m² AF		1.041
GF Gesamt (Grundstücksfläche)	m² GF		3.400
GF Ansatz für KG 200 (Grundstücksfläche)	m² GF		3.400
Ansatz Kostenkennwerte			
Kostenansatz GF KG 200			50 €
Kostenansatz BGF KG 300 Pflege			1.565,00 €
Kostenansatz BGF KG 300 Begegnungsstätte			1.350,00 €
Kostenansatz BGF KG 400 Pflege			579,00 €
Kostenansatz BGF KG 400 Begegnungsstätte			300,00 €
Kostenansatz BGF KG 300/400 Tiefgarage			1.195,00 €
Kostenansatz AUF KG 500			126 €
KGR 100 - Grundstück	nicht berücksichtigt		
KGR 200 - Vorbereitende Maßnahmen			170.000
KGR 200 - Herrichten			170.000 €
KGR 200 - Abbruch			- €
KGR 300/400 - Bauwerk			18.351.909 €
KGR 300 - Baukonstruktionen Pflege			12.017.635 €
KGR 400 - Technische Anlagen Pflege			4.446.141 €
KGR 300 - Baukonstruktionen Begegnungsstätte			778.950 €
KGR 400 - Technische Anlagen Begegnungsstätte			173.100 €
KGR 300/400 - Bauwerk/Technische Anlagen Tiefgarage			936.083 €
KGR 500 - Außenanlagen und Freiflächen			131.166
KGR 600 - Ausstattung und Kunstwerke			-
Kosten KGR 200/500 (brutto)			
Stand Q1 2023			18.653.075 €
KGR 700 - Baunebenkosten	25%		4.620.769 €
Kostenvarianz (auf KG200-700)	20%		4.654.769 €
GESAMTKOSTEN (brutto) inkl. Honorare/Varianz Stand Q1 2023			27.928.613,00 €
Preisanpassung auf Schätzung Zeitraum Umsetzung			
Preisbasis / Preisziel - Differenz Jahre	2023/ 2027		4 Jahre
Ansatz Kostenerhöhung - 5% p.a.	gesamt		20%
Zeitliche Preisanpassung - BKI			5.585.723 €
GESAMTKOSTEN indiziert (brutto) - inkl. Preisentw.			33.514.336 €
GESAMTKOSTEN indiziert (brutto) Pflege			33.514.336 €

**2201 Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck**  
**Machbarkeitsstudie SIE Lübeck - Standort Elswigstraße (optimiertes Raumprogramm)**  
**Investitionskostenschätzung**  
 Stand 29.01.2025  
 Preisbasis brutto, mit 19% Mehrwertsteuer

		Pflege	
Art der Baumaßnahme		Naubau Pflege	
Ansatz kalkulierte Umsetzung auf		2026 --> 2028 (zeitl. Preisanpassung bleibt bestehen)	
Berücksichtiger Flächenansatz:			
BGF Gesamt (Grundfläche):	m² BGF	9.150	
AF Gesamt (Außenanlagen):	m² AF	5.120	
GF Gesamt (Grundstücksfläche)	m² GF	25.600	
GF Ansatz für KG 200 (Grundstücksfläche)	m² GF	6.400	
Ansatz Kostenkennwerte			
Kostenansatz GF KG 200		50,00 €	
Kostenansatz BGF KG 300		1.565,00 €	
Kostenansatz BGF KG 400		579,00 €	
Kostenansatz AUF KG 500		126,00 €	
<b>KGR 100 - Grundstück</b>		-	
<b>KGR 200 - Vorbereitende Maßnahmen</b>		<b>1.210.220</b>	
KGR 200 - Herrichten		320.000 €	
KGR 200 - Abbruch		890.220 €	
<b>KGR 300/400 - Bauwerk</b>		<b>19.617.600 €</b>	
KGR 300 - Baukonstruktionen		14.319.750 €	
KGR 400 - Technische Anlagen		5.297.850 €	
<b>KGR 500 - Außenanlagen und Freiflächen</b>		<b>645.120</b>	
<b>KGR 600 - Ausstattung und Kunstwerke</b>		<b>-</b>	
<b>Kosten KGR 200/500 (brutto)</b>			
<b>Stand Q1 2023</b>		<b>21.472.940 €</b>	
KGR 700 - Baunebenkosten	25%	5.065.680 €	
Kostenvarianz (auf KG200-700)	20%	5.307.724 €	
<b>GESAMTKOSTEN (brutto) inkl. Honorare/Varianz Stand Q1 2023</b>		<b>31.846.344,00 €</b>	
Preisanpassung auf Schätzung Zeitraum Umsetzung			
Preisbasis / Preisziel - Differenz Jahre	2023/ 2026	3 Jahre	
Ansatz Kostenerhöhung - 5% p.a.	gesamt	15%	
<b>Zeitliche Preisanpassung - BKI</b>		<b>4.776.952 €</b>	
<b>GESAMTKOSTEN indiziert (brutto) - inkl. Preisentw.</b>		<b>36.623.296 €</b>	
<b>GESAMTKOSTEN indiziert Pflege, Hauptverwaltung, Küche (brutto)</b>			

Hauptverwaltung	
Neubau Verwaltung	
2026 --> 2028 (zeitl. Preisanpassung bleibt bestehen)	
m² BGF	670
m² AF	2.560
m² GF	25.600
m² GF	3.200
	50,00 €
	1.699,00 €
	701,00 €
	126,00 €
	-
	160.000 €
	160.000 €
	1.608.000
	1.138.330 €
	469.670 €
	322.560 €
	-
	2.090.560 €
	482.640 €
	514.640 €
	3.087.840 €
2023/ 2026	3 Jahre
gesamt	15%
	463.176 €
	3.551.016 €

Küche	
Neubau Küche	
2026 --> 2028 (zeitl. Preisanpassung bleibt bestehen)	
m² BGF	700
m² AF	2.560
m² GF	25.600
m² GF	3.200
	50,00 €
	2.824,00 €
	1.551,00 €
	126,00 €
	-
	160.000 €
	160.000 €
	3.062.500
	1.976.800 €
	1.085.700 €
	322.560 €
	-
	3.545.060 €
	886.265 €
	886.265 €
	5.317.590 €
2023/ 2026	3 Jahre
gesamt	15%
	797.639 €
	6.115.229 €
	46.289.540 €

**Kosten gem. Machbarkeitsstudie Dresö 50.560.000 €**

**Einsparung durch Optimierung der Flächenansätze 4.270.460 €**

## 2201 Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck

Machbarkeitsstudie SIE Lübeck - Standort Wattstraße/Dreifelderweg (optimiertes Raumprogramm)

Investitionskostenschätzung

Stand: 03.02.2025

Preisbasis brutto, mit 19% Mehrwertsteuer

		Pflege	
Art der Baumaßnahme		Neubau Pflege	
		2029 --> 2030 (zeitl. Preisanpassung bleibt bestehen)	
Ansatz kalkulierte Umsetzung auf			
Berücksichtiger Flächenansatz:			
BGF Gesamt (Grundfläche):	m <sup>2</sup> BGF		9.000
AF Gesamt (Außenanlagen):	m <sup>2</sup> AF		7.000
GF Gesamt (Grundstücksfläche)	m <sup>2</sup> GF		13.132
GF Ansatz für KG 200 (Grundstücksfläche)	m <sup>2</sup> GF		7.000
<b>Ansatz Kostenkennwerte</b>			
Kostenansatz GF KG 200			50 €
Kostenansatz BGF KG 300			1.565,00 €
Kostenansatz BGF KG 400			579,00 €
Kostenansatz AUF KG 500			126 €
<b>KGR 100 - Grundstück</b>			-
<b>KGR 200 - Vorbereitende Maßnahmen</b>			1.507.400
KGR 200 - Herrichten			350.000 €
KGR 200 - Abbruch			1.157.400 €
<b>KGR 300/400 - Bauwerk</b>			19.296.000 €
KGR 300 - Baukonstruktionen			14.085.000 €
KGR 400 - Technische Anlagen			5.211.000 €
<b>KGR 500 - Außenanlagen und Freiflächen</b>			882.000
<b>KGR 600 - Ausstattung und Kunstwerke</b>			-
<b>Kosten KGR 200/500 (brutto)</b>			
Stand Q1 2023			21.685.400 €
KGR 700 - Baunebenkosten	25%		5.044.500 €
Kostenvarianz (auf KG200-700)	20%		5.345.980 €
<b>GESAMTKOSTEN (brutto) inkl. Honorare/Varianz Stand Q1 2023</b>			32.075.880,00 €
<b>Preisanpassung auf Schätzung Zeitraum Umsetzung</b>			
Preisbasis / Preisziel - Differenz Jahre	2023/ 2029		6 Jahre
Ansatz Kostenerhöhung - 5% p.a.	gesamt		30%
<b>Zeitliche Preisanpassung - BKI</b>			9.622.764 €
<b>GESAMTKOSTEN indiziert (brutto) - inkl. Preisentw.</b>			41.698.644 €
<b>GESAMTKOSTEN indiziert (brutto)</b>			41.698.644 €
<b>Kosten gem. Machbarkeitsstudie Dresö</b>			49.700.000 €
<b>Einsparung durch Optimierung der Flächenansätze</b>			8.001.356 €

## 2201 Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck

Machbarkeitsstudie SIE Lübeck - Standort Dornbreite (optimiertes Raumprogramm)

Investitionskostenschätzung

Stand 04.02.2025

Preisbasis brutto, mit 19% Mehrwertsteuer

		Pflege	
Art der Baumaßnahme	Neubau Pflege		
Ansatz kalkulierte Umsetzung auf	2029/2030 --> 2033 (zeitl. Preisanpassung bleibt bestehen)		
Berücksichtiger Flächenansatz:			
BGF Gesamt (Grundfläche):	m² BGF		9.000
AF Gesamt (Außenanlagen):	m² AF		6.000
GF Gesamt (Grundstücksfläche)	m² GF		14.259
GF Ansatz für KG 200 (Grundstücksfläche)	m² GF		7.000
Ansatz Kostenkennwerte			
Kostenansatz GF KG 200			50 €
Kostenansatz BGF KG 300			1.565,00 €
Kostenansatz BGF KG 400			579,00 €
Kostenansatz AUF KG 500			126 €
<b>KGR 100 - Grundstück</b>			-
<b>KGR 200 - Vorbereitende Maßnahmen</b>			<b>1.818.440</b>
KGR 200 - Herrichten			350.000 €
KGR 200 - Abbruch			1.468.440 €
<b>KGR 300/400 - Bauwerk</b>			<b>19.296.000 €</b>
KGR 300 - Baukonstruktionen			14.085.000 €
KGR 400 - Technische Anlagen			5.211.000 €
<b>KGR 500 - Außenanlagen und Freiflächen</b>			<b>756.000</b>
<b>KGR 600 - Ausstattung und Kunstwerke</b>			<b>-</b>
<b>Kosten KGR 200/500 (brutto)</b>			
<b>Stand Q1 2023</b>			<b>21.870.440 €</b>
KGR 700 - Baunebenkosten	25%		5.013.000 €
Kostenvarianz (auf KG200-700)	20%		5.376.688 €
<b>GESAMTKOSTEN (brutto) inkl. Honorare/Varianz Stand Q1 2023</b>			<b>32.260.128,00 €</b>
<b>Preisanpassung auf Schätzung Zeitraum Umsetzung</b>			
Preisbasis / Preisziel - Differenz Jahre	2023/ 2029		6 Jahre
Ansatz Kostenerhöhung - 5% p.a.	gesamt		<b>30%</b>
<b>Zeitliche Preisanpassung - BKI</b>			<b>9.678.038 €</b>
<b>GESAMTKOSTEN indiziert (brutto) - inkl. Preisentw.</b>			<b>41.938.166 €</b>
<b>GESAMTKOSTEN Pflege (brutto)</b>			<b>41.938.166 €</b>
<b>Kosten gem. Machbarkeitsstudie Dresö</b>			<b>47.850.000 €</b>
<b>Einsparung durch Flächenreduktion</b>			<b>5.911.834 €</b>

## SIE Gesamt

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Bettenzahl</i>	555	555	569	483	511	618	748	746	676	762	637	637	777
Kernerlöse	29.905.436,60 €	31.281.086,68 €	33.825.875,02 €	30.561.114,55 €	33.608.671,71 €	41.717.080,76 €	49.006.302,79 €	53.374.027,13 €	52.665.734,03 €	55.323.187,98 €	55.782.875,86 €	58.376.134,89 €	71.717.109,20 €
Sonstige Erträge	1.525.431,75 €	1.595.601,61 €	1.668.999,28 €	1.745.773,25 €	1.826.078,82 €	1.910.078,45 €	2.404.629,17 €	2.418.024,22 €	2.468.388,34 €	2.650.458,35 €	2.407.213,63 €	2.517.945,45 €	2.739.818,31 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>31.430.868,35 €</b>	<b>32.876.688,29 €</b>	<b>35.494.874,30 €</b>	<b>32.306.887,80 €</b>	<b>35.434.750,53 €</b>	<b>43.627.159,21 €</b>	<b>51.410.931,96 €</b>	<b>55.792.051,35 €</b>	<b>55.134.122,37 €</b>	<b>57.973.646,33 €</b>	<b>58.190.089,48 €</b>	<b>60.894.080,34 €</b>	<b>74.456.927,51 €</b>
Personalaufwand	-25.327.644,66 €	-26.706.392,73 €	-29.542.210,47 €	-29.861.264,71 €	-31.440.426,58 €	-34.056.623,70 €	-38.781.984,67 €	-40.432.225,45 €	-39.069.081,23 €	-40.618.690,91 €	-40.110.334,71 €	-41.650.938,02 €	-50.396.009,44 €
Materialaufwand	-6.134.106,01 €	-6.204.005,05 €	-6.861.848,78 €	-7.148.838,24 €	-7.450.116,77 €	-8.027.504,21 €	-9.353.968,27 €	-9.868.637,65 €	-9.917.914,15 €	-10.055.196,84 €	-9.669.984,20 €	-10.090.432,14 €	-11.746.758,44 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-170.119,66 €	-170.119,66 €	-173.522,05 €	-176.992,49 €	-180.532,34 €	-184.142,99 €	-187.145,46 €	-190.409,75 €	-193.079,16 €	-196.940,75 €	-199.804,81 €	-203.800,91 €	-207.876,93 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-277.094,00 €	-277.094,00 €	-282.635,88 €	-288.288,60 €	-294.054,37 €	-299.935,46 €	-335.260,25 €	-318.415,22 €	-284.755,39 €	-312.649,23 €	-222.697,60 €	-227.151,55 €	-305.197,51 €
Mieten, Pacht, Leasing	-1.694.631,43 €	-1.707.467,77 €	-2.070.657,57 €	-1.708.180,19 €	-2.156.343,80 €	-2.473.070,67 €	-2.522.736,61 €	-2.573.191,34 €	-2.624.655,17 €	-2.677.148,27 €	-1.977.433,88 €	-2.016.982,56 €	-2.057.322,21 €
Zwischensumme Aufwand	-33.603.595,76 €	-35.065.079,20 €	-38.930.874,75 €	-39.183.564,23 €	-41.521.473,86 €	-45.041.277,03 €	-51.181.095,27 €	-53.382.879,42 €	-52.089.485,10 €	-53.860.626,00 €	-52.180.255,20 €	-54.189.305,18 €	-64.713.164,54 €
Abschreibungen	-491.051,37 €	-491.051,37 €	-500.872,40 €	-510.889,85 €	-521.107,64 €	-593.947,74 €	-1.443.676,69 €	-2.512.915,70 €	-2.450.333,46 €	-3.501.938,13 €	-3.345.594,99 €	-3.351.754,89 €	-3.510.559,27 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-650.134,18 €	-650.134,18 €	-663.136,86 €	-676.399,60 €	-689.927,59 €	-703.726,14 €	-755.415,66 €	-720.311,02 €	-643.800,22 €	-706.140,65 €	-506.640,55 €	-516.773,36 €	-749.058,08 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-257.850,88 €	-257.850,88 €	-263.007,90 €	-268.268,06 €	-273.633,42 €	-279.106,08 €	-330.860,26 €	-328.220,56 €	-282.646,23 €	-304.127,16 €	-209.814,53 €	-214.010,83 €	-293.365,67 €
Zwischenergebnis	-3.571.763,84 €	-3.587.427,34 €	-4.863.017,61 €	-8.332.233,93 €	-7.571.391,97 €	-2.990.897,79 €	-2.300.115,92 €	-1.152.275,35 €	-332.142,64 €	-399.185,62 €	1.947.784,20 €	2.622.236,08 €	5.190.779,96 €
Finanzergebnis	0,00 €	-2.271,30 €	-32.052,45 €	-121.378,95 €	-383.955,64 €	-1.183.370,37 €	-2.282.407,89 €	-2.931.607,96 €	-3.360.047,32 €	-3.906.175,04 €	-4.275.897,05 €	-4.594.720,29 €	-4.918.119,27 €
Ergebnis Pflege	-3.571.763,84 €	-3.589.698,64 €	-4.895.070,06 €	-8.453.612,88 €	-7.955.347,61 €	-4.174.268,16 €	-4.582.523,82 €	-4.083.883,31 €	-3.692.189,96 €	-4.305.360,66 €	-2.328.112,84 €	-1.972.484,21 €	272.660,70 €
Umlage Verwaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-0,00 €	0,00 €	0,00 €	-0,00 €	-0,00 €
<b>Ergebnis inkl Umlage</b>	<b>-3.571.763,84 €</b>	<b>-3.589.698,64 €</b>	<b>-4.895.070,06 €</b>	<b>-8.453.612,88 €</b>	<b>-7.955.347,61 €</b>	<b>-4.174.268,16 €</b>	<b>-4.582.523,82 €</b>	<b>-4.083.883,31 €</b>	<b>-3.692.189,96 €</b>	<b>-4.305.360,66 €</b>	<b>-2.328.112,84 €</b>	<b>-1.972.484,21 €</b>	<b>272.660,70 €</b>
Übersicht einzelne Häuser													
Am Behnckenhof	-937.483,92 €	-848.362,33 €	-1.576.828,82 €	-4.800.740,41 €	-4.331.004,75 €	-342.742,88 €	-141.740,48 €	-49.268,04 €	-6.236,75 €	171.088,24 €	177.644,31 €	300.114,73 €	552.462,13 €
Elswigstraße	-342.697,06 €	-363.742,85 €	-350.517,50 €	-425.533,56 €	-485.034,80 €	-771.517,98 €	-1.277.938,06 €	-1.481.086,77 €	-1.094.734,39 €	-668.470,35 €	-532.558,53 €	-287.693,38 €	79.411,01 €
Neue Mitte Moising	0,00 €	-1.678,05 €	-16.865,25 €	-57.918,15 €	-168.889,80 €	-517.856,40 €	-1.013.460,56 €	-358.184,97 €	-117.144,70 €	273.844,89 €	395.700,48 €	579.189,91 €	878.420,45 €
Dreifelderweg	-185.145,87 €	-193.944,45 €	-155.925,41 €	-192.443,52 €	-184.800,53 €	-156.886,61 €	-108.759,53 €	-224.282,40 €	-547.756,20 €	-2.049.442,62 €	-389.774,34 €	-145.854,06 €	220.707,13 €
Dornbreite	-334.671,76 €	-348.873,25 €	-308.897,58 €	-336.562,53 €	-277.546,36 €	-170.017,29 €	-90.614,85 €	-101.235,92 €	-151.809,27 €	-137.414,30 €	-410.893,43 €	-844.110,00 €	58.408,93 €
HGH	-759.661,84 €	-797.799,95 €	-1.530.069,21 €	-1.605.879,98 €	-1.595.026,38 €	-1.536.306,38 €	-1.487.489,24 €	-1.496.960,08 €	-1.534.529,83 €	-1.506.033,42 €	-1.568.231,34 €	-1.574.131,42 €	-1.516.748,96 €
Prassekstraße	-350.612,83 €	-369.976,26 €	-339.417,53 €	-372.440,61 €	-325.037,46 €	-232.384,17 €	-146.897,18 €	-112.455,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Solmitzstraße	-661.490,57 €	-665.321,52 €	-616.548,75 €	-662.094,11 €	-588.007,53 €	-446.556,45 €	-315.623,91 €	-260.409,80 €	-239.978,83 €	-388.933,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Ergebnis SIE</b>	<b>-3.571.763,84 €</b>	<b>-3.589.698,64 €</b>	<b>-4.895.070,06 €</b>	<b>-8.453.612,88 €</b>	<b>-7.955.347,61 €</b>	<b>-4.174.268,16 €</b>	<b>-4.582.523,82 €</b>	<b>-4.083.883,31 €</b>	<b>-3.692.189,96 €</b>	<b>-4.305.360,66 €</b>	<b>-2.328.112,84 €</b>	<b>-1.972.484,21 €</b>	<b>272.660,70 €</b>

## APH Verwaltung

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Bettenzahl</i>	555	555	569	483	511	618	748	746	676	762	637	637	777
Kernerlöse	63,03 €	65,93 €	68,96 €	72,13 €	75,45 €	78,92 €	82,55 €	86,35 €	90,32 €	94,48 €	98,82 €	103,37 €	108,13 €
Sonstige Erträge	898.691,55 €	940.031,36 €	983.272,80 €	1.028.503,35 €	1.075.814,51 €	1.125.301,97 €	1.177.065,87 €	1.231.210,90 €	1.287.846,60 €	1.347.087,54 €	1.409.053,57 €	1.473.870,03 €	1.541.668,05 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>898.754,58 €</b>	<b>940.097,29 €</b>	<b>983.341,77 €</b>	<b>1.028.575,49 €</b>	<b>1.075.889,96 €</b>	<b>1.125.380,90 €</b>	<b>1.177.148,42 €</b>	<b>1.231.297,25 €</b>	<b>1.287.936,92 €</b>	<b>1.347.182,02 €</b>	<b>1.409.152,39 €</b>	<b>1.473.973,40 €</b>	<b>1.541.776,18 €</b>
Personalaufwand	-2.617.324,53 €	-2.669.671,02 €	-2.723.064,44 €	-2.777.525,73 €	-2.833.076,24 €	-2.889.737,77 €	-2.947.532,52 €	-3.006.483,18 €	-3.066.612,84 €	-3.127.945,10 €	-3.190.504,00 €	-3.254.314,08 €	-3.319.400,36 €
Materialaufwand	-245.860,31 €	-251.119,30 €	-258.652,88 €	-266.412,47 €	-274.404,84 €	-282.636,99 €	-291.116,10 €	-299.849,58 €	-308.845,07 €	-318.110,42 €	-327.653,73 €	-337.483,35 €	-347.607,85 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-166.011,33 €	-166.011,33 €	-169.331,56 €	-172.718,19 €	-176.172,55 €	-179.696,00 €	-183.289,92 €	-186.955,72 €	-190.694,84 €	-194.508,73 €	-198.398,91 €	-202.366,88 €	-206.414,22 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-24.065,46 €	-24.065,46 €	-24.546,77 €	-25.037,70 €	-25.538,46 €	-26.049,23 €	-26.570,21 €	-27.101,62 €	-27.643,65 €	-28.196,52 €	-28.760,45 €	-29.335,66 €	-29.922,37 €
Mieten, Pacht, Leasing	-33.225,46 €	-33.225,46 €	-33.889,97 €	-34.567,77 €	-35.259,12 €	-35.964,31 €	-36.683,59 €	-37.417,26 €	-38.165,61 €	-38.928,92 €	-39.707,50 €	-40.501,65 €	-41.311,68 €
Zwischensumme Aufwand	-3.086.487,09 €	-3.144.092,58 €	-3.209.485,62 €	-3.276.261,86 €	-3.344.451,22 €	-3.414.084,30 €	-3.485.192,35 €	-3.557.807,36 €	-3.631.962,00 €	-3.707.689,69 €	-3.785.024,59 €	-3.864.001,62 €	-3.944.656,49 €
Abschreibungen	-157.906,50 €	-157.906,50 €	-161.064,63 €	-164.285,92 €	-167.571,64 €	-170.923,07 €	-174.341,54 €	-177.828,37 €	-181.384,93 €	-185.012,63 €	-188.712,88 €	-192.487,14 €	-196.336,89 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-172.679,37 €	-172.679,37 €	-176.132,96 €	-179.655,62 €	-183.248,73 €	-186.913,70 €	-190.651,98 €	-194.465,02 €	-198.354,32 €	-202.321,40 €	-206.367,83 €	-210.495,19 €	-214.705,09 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-40.409,83 €	-40.409,83 €	-41.218,03 €	-42.042,39 €	-42.883,23 €	-43.740,90 €	-44.615,72 €	-45.508,03 €	-46.418,19 €	-47.346,56 €	-48.293,49 €	-49.259,36 €	-50.244,54 €
Zwischenergebnis	-2.558.728,21 €	-2.574.990,98 €	-2.604.559,47 €	-2.633.670,30 €	-2.662.264,87 €	-2.690.281,07 €	-2.717.653,16 €	-2.744.311,53 €	-2.770.182,53 €	-2.795.188,27 €	-2.819.246,40 €	-2.842.269,91 €	-2.864.166,83 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	-2.558.728,21 €	-2.574.990,98 €	-2.604.559,47 €	-2.633.670,30 €	-2.662.264,87 €	-2.690.281,07 €	-2.717.653,16 €	-2.744.311,53 €	-2.770.182,53 €	-2.795.188,27 €	-2.819.246,40 €	-2.842.269,91 €	-2.864.166,83 €
<b>Umlage Verwaltung</b>	<b>2.558.728,21 €</b>	<b>2.574.990,98 €</b>	<b>2.604.559,47 €</b>	<b>2.633.670,30 €</b>	<b>2.662.264,87 €</b>	<b>2.690.281,07 €</b>	<b>2.717.653,16 €</b>	<b>2.744.311,53 €</b>	<b>2.770.182,53 €</b>	<b>2.795.188,27 €</b>	<b>2.819.246,40 €</b>	<b>2.842.269,91 €</b>	<b>2.864.166,83 €</b>

**Neue Mitte Moisling  
130 Plätze**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Bettenzahl</i>	0	0	0	0	0	0	130	130	130	130	130	130	130
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
	0	0	0	0	0	0	65	111	117	124	124	124	124
Kernerlöse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.370.236,31 €	9.599.370,48 €	10.591.228,28 €	11.749.619,58 €	12.298.904,29 €	12.873.896,21 €	13.475.799,87 €
Sonstige Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	406.687,12 €	425.394,72 €	444.962,88 €	465.431,17 €	486.841,01 €	509.235,69 €	532.660,54 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>5.776.923,43 €</b>	<b>10.024.765,20 €</b>	<b>11.036.191,16 €</b>	<b>12.215.050,75 €</b>	<b>12.785.745,30 €</b>	<b>13.383.131,90 €</b>	<b>14.008.460,40 €</b>
Personalaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-3.420.890,78 €	-6.075.502,02 €	-6.660.063,84 €	-7.340.870,37 €	-7.634.505,18 €	-7.939.885,39 €	-8.257.480,80 €
Materialaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-986.246,30 €	-1.739.658,30 €	-1.914.119,31 €	-2.118.310,07 €	-2.214.504,22 €	-2.315.869,33 €	-2.422.720,49 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-29.326,09 €	-29.912,61 €	-30.510,86 €	-31.121,08 €	-31.743,50 €	-32.378,37 €	-33.025,94 €
Mieten, Pacht, Leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-204,52 €	-208,61 €	-212,79 €	-217,04 €	-221,38 €	-225,81 €	-230,33 €
Zwischensumme Aufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-4.436.667,69 €	-7.845.281,55 €	-8.604.906,79 €	-9.490.518,55 €	-9.880.974,28 €	-10.288.358,90 €	-10.713.457,56 €
Abschreibungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-837.850,00 €	-837.850,00 €	-837.850,00 €	-837.850,00 €	-837.850,00 €	-837.850,00 €	-837.850,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-37.614,99 €	-38.367,29 €	-39.134,64 €	-39.917,33 €	-40.715,68 €	-41.529,99 €	-42.360,59 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-46.172,05 €	-47.095,50 €	-48.037,41 €	-48.998,15 €	-49.978,12 €	-50.977,68 €	-51.997,23 €
Zwischenergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	418.618,69 €	1.256.170,87 €	1.506.262,32 €	1.797.766,71 €	1.976.227,22 €	2.164.415,33 €	2.362.795,02 €
Finanzergebnis	0,00 €	-1.678,05 €	-16.865,25 €	-57.918,15 €	-168.889,80 €	-517.856,40 €	-959.759,85 €	-1.136.124,60 €	-1.090.679,62 €	-1.047.052,43 €	-1.005.170,33 €	-1.005.170,33 €	-1.005.170,33 €
Ergebnis Pflege	0,00 €	-1.678,05 €	-16.865,25 €	-57.918,15 €	-168.889,80 €	-517.856,40 €	-541.141,16 €	120.046,27 €	415.582,70 €	750.714,28 €	971.056,88 €	1.159.245,00 €	1.357.624,68 €
Umlage Verwaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-472.319,40 €	-478.231,23 €	-532.727,41 €	-476.869,39 €	-575.356,41 €	-580.055,08 €	-479.204,23 €
<b>Ergebnis inkl Umlage</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-1.678,05 €</b>	<b>-16.865,25 €</b>	<b>-57.918,15 €</b>	<b>-168.889,80 €</b>	<b>-517.856,40 €</b>	<b>-1.013.460,56 €</b>	<b>-358.184,97 €</b>	<b>-117.144,70 €</b>	<b>273.844,89 €</b>	<b>395.700,48 €</b>	<b>579.189,91 €</b>	<b>878.420,45 €</b>



**Elswigstr Neu  
140 Plätze**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Bettenzahl</i>	0	0	0	0	0	0	0	140	140	140	140	140	140
	97%	97%	97%	97%	97%	97%	25%	75%	90%	95%	95%	95%	95%
	0	0	0	0	0	0	0	105	126	133	133	133	133
Kernerlöse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.709.667,10 €	10.936.472,92 €	12.082.590,61 €	12.647.381,28 €	13.238.601,90 €	13.857.490,72 €
Sonstige Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	77.835,64 €	81.416,08 €	85.161,22 €	89.078,63 €	93.176,25 €	97.462,36 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>8.787.502,73 €</b>	<b>11.017.889,00 €</b>	<b>12.167.751,82 €</b>	<b>12.736.459,91 €</b>	<b>13.331.778,15 €</b>	<b>13.954.953,08 €</b>
Personalaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-5.593.731,04 €	-6.980.976,34 €	-7.663.560,69 €	-7.970.103,12 €	-8.288.907,24 €	-8.620.463,53 €
Materialaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-1.255.187,16 €	-1.570.648,06 €	-1.729.370,30 €	-1.804.499,11 €	-1.883.509,12 €	-1.966.630,68 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-56.967,19 €	-58.106,54 €	-59.268,67 €	-60.454,04 €	-61.663,12 €	-62.896,38 €
Mieten, Pacht, Leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-6.905.885,39 €	-8.609.730,94 €	-9.452.199,66 €	-9.835.056,27 €	-10.234.079,48 €	-10.649.990,60 €
Abschreibungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-1.157.250,00 €	-1.157.250,00 €	-1.157.250,00 €	-1.157.250,00 €	-1.157.250,00 €	-1.157.250,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-134.137,80 €	-136.820,56 €	-139.556,97 €	-142.348,11 €	-145.195,07 €	-148.098,97 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-64.592,60 €	-65.884,45 €	-67.202,14 €	-68.546,18 €	-69.917,11 €	-71.315,45 €
Zwischenergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	525.636,94 €	1.048.203,05 €	1.351.543,06 €	1.533.259,35 €	1.725.336,49 €	1.928.298,06 €
Finanzergebnis	0,00 €	-593,25 €	-15.187,20 €	-52.189,05 €	-155.927,29 €	-532.676,82 €	-1.121.434,59 €	-1.491.705,46 €	-1.569.231,00 €	-1.506.461,76 €	-1.446.203,29 €	-1.388.355,16 €	-1.332.820,95 €
Ergebnis Pflege	0,00 €	-593,25 €	-15.187,20 €	-52.189,05 €	-155.927,29 €	-532.676,82 €	-1.121.434,59 €	-966.068,52 €	-521.027,95 €	-154.918,70 €	87.056,06 €	336.981,33 €	595.477,11 €
Umlage Verwaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-515.018,25 €	-573.706,44 €	-513.551,65 €	-619.614,59 €	-624.674,71 €	-516.066,10 €
<b>Ergebnis inkl Umlage</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-593,25 €</b>	<b>-15.187,20 €</b>	<b>-52.189,05 €</b>	<b>-155.927,29 €</b>	<b>-532.676,82 €</b>	<b>-1.121.434,59 €</b>	<b>-1.481.086,77 €</b>	<b>-1.094.734,39 €</b>	<b>-668.470,35 €</b>	<b>-532.558,53 €</b>	<b>-287.693,38 €</b>	<b>79.411,01 €</b>



**APH Dreifelderweg Neu  
140 Plätze**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Bettenzahl</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140	140	140	140
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	95%	95%	95%
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	133	133	133
Kernerlöse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.091.889,74 €	12.286.545,54 €	12.860.289,97 €	13.460.854,81 €
Sonstige Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	68.524,14 €	71.676,25 €	74.973,35 €	78.422,13 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>3.160.413,87 €</b>	<b>12.358.221,78 €</b>	<b>12.935.263,32 €</b>	<b>13.539.276,94 €</b>
Personalaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-2.071.064,79 €	-8.184.848,05 €	-8.512.241,98 €	-8.852.731,65 €
Materialaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-370.243,49 €	-1.398.162,49 €	-1.453.590,10 €	-1.511.624,33 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-22.198,73 €	-22.642,70 €	-23.095,56 €	-23.557,47 €
Mieten, Pacht, Leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-2.463.507,01 €	-9.605.653,24 €	-9.988.927,63 €	-10.387.913,45 €
Abschreibungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-1.042.500,00 €	-1.042.500,00 €	-1.042.500,00 €	-1.042.500,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-49.464,43 €	-50.453,72 €	-51.462,79 €	-52.492,05 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-15.828,01 €	-16.144,57 €	-16.467,46 €	-16.796,81 €
Zwischenergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-410.885,57 €	1.643.470,26 €	1.835.905,44 €	2.039.574,63 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-11.271,75 €	-59.138,55 €	-132.328,65 €	-179.178,45 €	-224.282,40 €	-547.756,20 €	-1.125.005,40 €	-1.413.630,00 €	-1.357.084,80 €	-1.302.801,41 €
Ergebnis Pflege	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-11.271,75 €	-59.138,55 €	-132.328,65 €	-179.178,45 €	-224.282,40 €	-547.756,20 €	-1.535.890,97 €	229.840,26 €	478.820,64 €	736.773,22 €
Umlage Verwaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-513.551,65 €	-619.614,59 €	-624.674,71 €	-516.066,10 €
<b>Ergebnis inkl Umlage</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-11.271,75 €</b>	<b>-59.138,55 €</b>	<b>-132.328,65 €</b>	<b>-179.178,45 €</b>	<b>-224.282,40 €</b>	<b>-547.756,20 €</b>	<b>-2.049.442,62 €</b>	<b>-389.774,34 €</b>	<b>-145.854,06 €</b>	<b>220.707,13 €</b>

**APH Dornbreite  
75 Plätze**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Bettenzahl</i>	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	0	0	0
	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	0	0	0
Kernerlöse	4.489.309,94 €	4.695.818,20 €	4.911.825,83 €	5.137.769,82 €	5.374.107,23 €	5.621.316,17 €	5.879.896,71 €	6.150.371,96 €	6.433.289,07 €	6.729.220,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge	47.310,21 €	49.486,48 €	51.762,86 €	54.143,95 €	56.634,57 €	59.239,76 €	61.964,79 €	64.815,17 €	67.796,67 €	70.915,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>4.536.620,15 €</b>	<b>4.745.304,68 €</b>	<b>4.963.588,69 €</b>	<b>5.191.913,77 €</b>	<b>5.430.741,81 €</b>	<b>5.680.555,93 €</b>	<b>5.941.861,50 €</b>	<b>6.215.187,13 €</b>	<b>6.501.085,74 €</b>	<b>6.800.135,68 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
Personalaufwand	-3.543.571,03 €	-3.738.467,44 €	-3.888.006,13 €	-4.043.526,38 €	-4.205.267,43 €	-4.373.478,13 €	-4.548.417,26 €	-4.730.353,95 €	-4.919.568,11 €	-5.116.350,83 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Materialaufwand	-659.553,77 €	-685.345,70 €	-712.331,76 €	-740.577,20 €	-770.151,29 €	-801.127,58 €	-833.584,17 €	-867.604,06 €	-903.275,41 €	-940.691,92 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-453,05 €	-453,05 €	-462,11 €	-471,35 €	-480,78 €	-490,40 €	-500,20 €	-510,21 €	-520,41 €	-530,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-45.241,60 €	-45.241,60 €	-46.146,43 €	-47.069,36 €	-48.010,75 €	-48.970,96 €	-49.950,38 €	-50.949,39 €	-51.968,38 €	-53.007,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mieten, Pacht, Leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	-4.248.819,45 €	-4.469.507,79 €	-4.646.946,44 €	-4.831.644,30 €	-5.023.910,25 €	-5.224.067,07 €	-5.432.452,02 €	-5.649.417,60 €	-5.875.332,30 €	-6.110.581,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abschreibungen	-93.877,98 €	-93.877,98 €	-95.755,54 €	-97.670,65 €	-99.624,06 €	-101.616,54 €	-103.648,88 €	-105.721,85 €	-107.836,29 €	-109.993,02 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-136.611,41 €	-136.611,41 €	-139.343,64 €	-142.130,51 €	-144.973,12 €	-147.872,58 €	-150.830,04 €	-153.846,64 €	-156.923,57 €	-160.062,04 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-46.208,99 €	-46.208,99 €	-47.133,17 €	-48.075,83 €	-49.037,35 €	-50.018,10 €	-51.018,46 €	-52.038,83 €	-53.079,60 €	-54.141,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenergebnis	11.102,32 €	-901,49 €	34.409,91 €	72.392,48 €	113.197,02 €	156.981,64 €	203.912,12 €	254.162,21 €	307.913,97 €	365.358,11 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	11.102,32 €	-901,49 €	34.409,91 €	72.392,48 €	113.197,02 €	156.981,64 €	203.912,12 €	254.162,21 €	307.913,97 €	365.358,11 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Umlage Verwaltung	-345.774,08 €	-347.971,75 €	-343.307,49 €	-408.955,02 €	-390.743,38 €	-326.490,42 €	-272.491,96 €	-275.902,63 €	-307.342,74 €	-275.116,96 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Ergebnis inkl Umlage</b>	<b>-334.671,76 €</b>	<b>-348.873,25 €</b>	<b>-308.897,58 €</b>	<b>-336.562,53 €</b>	<b>-277.546,36 €</b>	<b>-169.508,79 €</b>	<b>-68.579,85 €</b>	<b>-21.740,42 €</b>	<b>571,23 €</b>	<b>90.241,15 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

**APH Dornbreite Neu  
140 Plätze**

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Bettenzahl</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	70%
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98
Kernerlöse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.627.063,03 €
Sonstige Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	106.047,37 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>10.733.110,40 €</b>
Personalaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-7.144.120,18 €
Materialaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-1.214.140,53 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-73.502,93 €
Mieten, Pacht, Leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-8.431.763,65 €
Abschreibungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-152.521,28 €
Aufwendungen für Instandhaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-221.949,25 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-75.074,63 €
Zwischenergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.851.801,60 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-508,50 €	-22.035,00 €	-79.495,50 €	-152.380,50 €	-227.655,45 €	-410.893,43 €	-844.110,00 €	-1.277.326,58 €
Ergebnis Pflege	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-508,50 €	-22.035,00 €	-79.495,50 €	-152.380,50 €	-227.655,45 €	-410.893,43 €	-844.110,00 €	574.475,03 €
Umlage Verwaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-516.066,10 €
<b>Ergebnis inkl Umlage</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-508,50 €</b>	<b>-22.035,00 €</b>	<b>-79.495,50 €</b>	<b>-152.380,50 €</b>	<b>-227.655,45 €</b>	<b>-410.893,43 €</b>	<b>-844.110,00 €</b>	<b>58.408,93 €</b>

**APH Am Behnckenhof  
80 Plätze**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Bettenzahl</i>	80	80	63	12	30	100	100	100	100	100	100	100	100
	85%	90%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	68	72	63	12	30	95	95	95	95	95	95	95	95
Kernerlöse	3.918.421,55 €	4.098.668,95 €	3.376.176,08 €	672.662,89 €	1.759.013,46 €	6.133.093,60 €	6.415.215,90 €	6.710.315,83 €	7.018.990,36 €	7.341.863,92 €	7.679.589,66 €	8.032.850,78 €	8.402.361,92 €
Sonstige Erträge	66.509,44 €	69.568,87 €	72.769,04 €	76.116,42 €	79.617,77 €	83.280,19 €	87.111,08 €	91.118,19 €	95.309,62 €	99.693,87 €	104.279,79 €	109.076,66 €	114.094,18 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>3.984.930,99 €</b>	<b>4.168.237,82 €</b>	<b>3.448.945,12 €</b>	<b>748.779,31 €</b>	<b>1.838.631,23 €</b>	<b>6.216.373,79 €</b>	<b>6.502.326,98 €</b>	<b>6.801.434,02 €</b>	<b>7.114.299,99 €</b>	<b>7.441.557,79 €</b>	<b>7.783.869,44 €</b>	<b>8.141.927,44 €</b>	<b>8.516.456,10 €</b>
Personalaufwand	-2.742.621,23 €	-2.893.465,40 €	-2.912.932,78 €	-2.503.809,19 €	-2.890.310,70 €	-3.926.405,46 €	-4.083.461,67 €	-4.246.800,14 €	-4.416.672,15 €	-4.593.339,03 €	-4.777.072,59 €	-4.968.155,50 €	-5.166.881,72 €
Materialaufwand	-977.396,57 €	-964.590,43 €	-884.212,60 €	-919.751,59 €	-956.987,64 €	-1.204.138,96 €	-1.251.303,97 €	-1.300.656,79 €	-1.352.317,16 €	-1.406.412,18 €	-1.463.076,84 €	-1.522.454,50 €	-1.584.697,46 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-414,63 €	-414,63 €	-422,93 €	-431,39 €	-440,01 €	-448,81 €	-457,79 €	-466,95 €	-476,28 €	-485,81 €	-495,53 €	-505,44 €	-515,55 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-27.607,66 €	-27.607,66 €	-28.159,82 €	-28.723,01 €	-29.297,47 €	-29.883,42 €	-30.481,09 €	-31.090,71 €	-31.712,53 €	-32.346,78 €	-32.993,71 €	-33.653,59 €	-34.326,66 €
Mieten, Pacht, Leasing	-440.037,46 €	-440.037,46 €	-448.838,21 €	-200.000,00 €	-480.000,00 €	-960.000,00 €	-979.200,00 €	-998.784,00 €	-1.018.759,68 €	-1.039.134,87 €	-1.059.917,57 €	-1.081.115,92 €	-1.102.738,24 €
Zwischensumme Aufwand	-4.188.077,55 €	-4.326.115,59 €	-4.274.566,34 €	-3.652.715,18 €	-4.357.035,82 €	-6.120.876,65 €	-6.344.904,52 €	-6.577.798,59 €	-6.819.937,79 €	-7.071.718,67 €	-7.333.556,24 €	-7.605.884,94 €	-7.889.159,62 €
Abschreibungen	-18.976,87 €	-18.976,87 €	-19.356,41 €	-19.743,54 €	-20.138,41 €	-47.000,00 €	-47.940,00 €	-48.898,80 €	-49.876,78 €	-50.874,31 €	-51.891,80 €	-52.929,63 €	-53.988,23 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-14.823,61 €	-14.823,61 €	-15.120,08 €	-15.422,48 €	-15.730,93 €	-16.045,55 €	-16.366,46 €	-16.693,79 €	-17.027,67 €	-17.368,22 €	-17.715,59 €	-18.069,90 €	-18.431,30 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.972,90 €	-3.972,90 €	-4.052,36 €	-4.133,41 €	-4.216,08 €	-4.300,40 €	-4.386,41 €	-4.474,14 €	-4.563,62 €	-4.654,89 €	-4.747,99 €	-4.842,95 €	-4.939,81 €
Zwischenergebnis	-240.919,95 €	-195.651,15 €	-864.150,07 €	-2.943.235,30 €	-2.558.490,01 €	28.151,19 €	88.729,59 €	153.568,70 €	222.894,13 €	296.941,69 €	375.957,83 €	460.200,02 €	549.937,15 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	-240.919,95 €	-195.651,15 €	-864.150,07 €	-2.943.235,30 €	-2.558.490,01 €	28.151,19 €	88.729,59 €	153.568,70 €	222.894,13 €	296.941,69 €	375.957,83 €	460.200,02 €	549.937,15 €
Umlage Verwaltung	-368.825,69 €	-371.169,87 €	-288.378,29 €	-65.432,80 €	-156.297,35 €	-435.320,56 €	-363.322,62 €	-367.870,18 €	-409.790,31 €	-366.822,61 €	-442.581,85 €	-446.196,22 €	-368.618,64 €
<b>Ergebnis inkl Umlage</b>	<b>-609.745,63 €</b>	<b>-566.821,03 €</b>	<b>-1.152.528,36 €</b>	<b>-3.008.668,11 €</b>	<b>-2.714.787,36 €</b>	<b>-407.169,38 €</b>	<b>-274.593,03 €</b>	<b>-214.301,47 €</b>	<b>-186.896,19 €</b>	<b>-69.880,92 €</b>	<b>-66.624,02 €</b>	<b>14.003,80 €</b>	<b>181.318,51 €</b>

**Am Behnckenhof Geronto  
50 Plätze**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Bettenzahl</i>	43	43	38	3	13	50	50	50	50	50	50	50	50
	97%	97%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	42	42	38	3	13	48	48	48	48	48	48	48	48
Kernerlöse	2.106.151,59 €	2.203.034,56 €	2.036.423,67 €	168.165,72 €	762.239,17 €	3.066.546,80 €	3.207.607,95 €	3.355.157,92 €	3.509.495,18 €	3.670.931,96 €	3.839.794,83 €	4.016.425,39 €	4.201.180,96 €
Sonstige Erträge	35.748,82 €	37.393,27 €	39.113,36 €	40.912,57 €	42.794,55 €	44.763,10 €	46.822,20 €	48.976,02 €	51.228,92 €	53.585,45 €	56.050,38 €	58.628,70 €	61.325,62 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>2.141.900,41 €</b>	<b>2.240.427,83 €</b>	<b>2.075.537,02 €</b>	<b>209.078,29 €</b>	<b>805.033,72 €</b>	<b>3.111.309,90 €</b>	<b>3.254.430,15 €</b>	<b>3.404.133,94 €</b>	<b>3.560.724,10 €</b>	<b>3.724.517,41 €</b>	<b>3.895.845,21 €</b>	<b>4.075.054,09 €</b>	<b>4.262.506,58 €</b>
Personalaufwand	-1.474.158,91 €	-1.555.237,65 €	-1.565.701,37 €	-1.345.797,44 €	-1.553.542,00 €	-2.110.442,93 €	-2.194.860,65 €	-2.282.655,08 €	-2.373.961,28 €	-2.468.919,73 €	-2.567.676,52 €	-2.670.383,58 €	-2.777.198,92 €
Materialaufwand	-525.350,65 €	-495.342,36 €	-482.870,63 €	-502.201,03 €	-522.450,44 €	-596.540,66 €	-620.371,33 €	-645.332,34 €	-671.486,66 €	-698.901,22 €	-727.647,12 €	-757.799,91 €	-789.439,92 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-222,87 €	-222,87 €	-227,32 €	-231,87 €	-236,51 €	-241,24 €	-246,06 €	-250,98 €	-256,00 €	-261,12 €	-266,35 €	-271,67 €	-277,11 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-14.839,12 €	-14.839,12 €	-15.135,90 €	-15.438,62 €	-15.747,39 €	-16.062,34 €	-16.383,59 €	-16.711,26 €	-17.045,48 €	-17.386,39 €	-17.734,12 €	-18.088,80 €	-18.450,58 €
Mieten, Pacht, Leasing	-236.520,14 €	-236.520,14 €	-241.250,54 €	-100.000,00 €	-240.000,00 €	-48.000,00 €	-48.960,00 €	-49.939,20 €	-50.937,98 €	-51.956,74 €	-52.995,88 €	-54.055,80 €	-55.136,91 €
Zwischensumme Aufwand	-2.251.091,69 €	-2.302.162,13 €	-2.305.185,76 €	-1.963.668,96 €	-2.331.976,34 €	-2.771.287,17 €	-2.880.821,63 €	-2.994.888,85 €	-3.113.687,41 €	-3.237.425,21 €	-3.366.319,98 €	-3.500.599,76 €	-3.640.503,44 €
Abschreibungen	-10.200,07 €	-10.200,07 €	-10.404,07 €	-10.612,15 €	-10.824,39 €	-47.000,00 €	-47.940,00 €	-48.898,80 €	-49.876,78 €	-50.874,31 €	-51.891,80 €	-52.929,63 €	-53.988,23 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-7.967,69 €	-7.967,69 €	-8.127,04 €	-8.289,58 €	-8.455,38 €	-8.624,48 €	-8.796,97 €	-8.972,91 €	-9.152,37 €	-9.335,42 €	-9.522,13 €	-9.712,57 €	-9.906,82 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.135,44 €	-2.135,44 €	-2.178,14 €	-2.221,71 €	-2.266,14 €	-2.311,46 €	-2.357,69 €	-2.404,85 €	-2.452,94 €	-2.502,00 €	-2.552,04 €	-2.603,08 €	-2.655,15 €
Zwischenergebnis	-129.494,47 €	-82.037,50 €	-250.358,00 €	-1.775.714,11 €	-1.548.488,54 €	282.086,78 €	314.513,86 €	348.968,53 €	385.554,60 €	424.380,46 €	465.559,26 €	509.209,04 €	555.452,94 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	-129.494,47 €	-82.037,50 €	-250.358,00 €	-1.775.714,11 €	-1.548.488,54 €	282.086,78 €	314.513,86 €	348.968,53 €	385.554,60 €	424.380,46 €	465.559,26 €	509.209,04 €	555.452,94 €
Umlage Verwaltung	-198.243,81 €	-199.503,81 €	-173.942,46 €	-16.358,20 €	-67.728,85 €	-217.660,28 €	-181.661,31 €	-183.935,09 €	-204.895,16 €	-183.411,30 €	-221.290,93 €	-223.098,11 €	-184.309,32 €
<b>Ergebnis inkl Umlage</b>	<b>-327.738,28 €</b>	<b>-281.541,30 €</b>	<b>-424.300,46 €</b>	<b>-1.792.072,31 €</b>	<b>-1.616.217,39 €</b>	<b>64.426,50 €</b>	<b>132.852,55 €</b>	<b>165.033,44 €</b>	<b>180.659,44 €</b>	<b>240.969,16 €</b>	<b>244.268,33 €</b>	<b>286.110,93 €</b>	<b>371.143,62 €</b>

**Heiligen-Geist-Hospital  
41 / 77 Plätze**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Bettzahl</i>	41	41	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
	97%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	40	39	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
Kernerlöse	2.395.779,85 €	2.505.985,72 €	4.906.101,53 €	5.131.782,20 €	5.367.844,19 €	5.614.765,02 €	5.873.044,21 €	6.143.204,24 €	6.425.791,64 €	6.721.378,05 €	7.030.561,44 €	7.353.967,27 €	7.692.249,76 €
Sonstige Erträge	121.330,87 €	126.912,09 €	132.750,05 €	138.856,55 €	145.243,95 €	151.925,17 €	158.913,73 €	166.223,76 €	173.870,05 €	181.868,08 €	190.234,01 €	198.984,77 €	208.138,07 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>2.517.110,72 €</b>	<b>2.632.897,81 €</b>	<b>5.038.851,58 €</b>	<b>5.270.638,75 €</b>	<b>5.513.088,14 €</b>	<b>5.766.690,19 €</b>	<b>6.031.957,94 €</b>	<b>6.309.428,00 €</b>	<b>6.599.661,69 €</b>	<b>6.903.246,13 €</b>	<b>7.220.795,45 €</b>	<b>7.552.952,04 €</b>	<b>7.900.387,84 €</b>
Personalaufwand	-2.058.446,26 €	-2.171.660,80 €	-4.227.499,70 €	-4.396.599,69 €	-4.572.463,67 €	-4.755.362,22 €	-4.945.576,71 €	-5.143.399,78 €	-5.349.135,77 €	-5.563.101,20 €	-5.785.625,25 €	-6.017.050,26 €	-6.257.732,27 €
Materialaufwand	-588.074,65 €	-614.747,58 €	-1.196.772,18 €	-1.252.028,27 €	-1.310.296,74 €	-1.371.762,81 €	-1.436.623,85 €	-1.505.090,30 €	-1.577.386,48 €	-1.653.751,59 €	-1.734.440,70 €	-1.819.725,84 €	-1.909.897,18 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistunge	-538,90 €	-538,90 €	-549,68 €	-560,67 €	-571,88 €	-583,32 €	-594,99 €	-606,89 €	-619,03 €	-631,41 €	-644,04 €	-656,92 €	-670,05 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-23.737,97 €	-23.737,97 €	-24.212,73 €	-24.696,98 €	-25.190,92 €	-25.694,74 €	-26.208,64 €	-26.732,81 €	-27.267,47 €	-27.812,82 €	-28.369,07 €	-28.936,45 €	-29.515,18 €
Mieten, Pacht, Leasing	-354.556,31 €	-367.392,65 €	-703.780,94 €	-717.856,56 €	-732.213,69 €	-746.857,97 €	-761.795,13 €	-777.031,03 €	-792.571,65 €	-808.423,08 €	-824.591,55 €	-841.083,38 €	-857.905,04 €
Zwischensumme Aufwand	-3.025.354,09 €	-3.178.077,90 €	-6.152.815,23 €	-6.391.742,18 €	-6.640.736,92 €	-6.900.261,06 €	-7.170.799,31 €	-7.452.860,81 €	-7.746.980,39 €	-8.053.720,10 €	-8.373.670,60 €	-8.707.452,85 €	-9.055.719,73 €
Abschreibungen	-12.968,46 €	-12.968,46 €	-13.227,83 €	-13.492,39 €	-13.762,23 €	-14.037,48 €	-14.318,23 €	-14.604,59 €	-14.896,68 €	-15.194,62 €	-15.498,51 €	-15.808,48 €	-16.124,65 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-33.066,48 €	-33.066,48 €	-33.727,81 €	-34.402,37 €	-35.090,41 €	-35.792,22 €	-36.508,07 €	-37.238,23 €	-37.982,99 €	-38.742,65 €	-39.517,50 €	-40.307,85 €	-41.114,01 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.360,36 €	-16.360,36 €	-16.687,57 €	-17.021,32 €	-17.361,74 €	-17.708,98 €	-18.063,16 €	-18.424,42 €	-18.792,91 €	-19.168,77 €	-19.552,14 €	-19.943,19 €	-20.342,05 €
Zwischenergebnis	-570.638,67 €	-607.575,39 €	-1.177.606,86 €	-1.186.019,49 €	-1.193.863,18 €	-1.201.109,55 €	-1.207.730,83 €	-1.213.700,04 €	-1.218.991,29 €	-1.223.580,01 €	-1.227.443,31 €	-1.230.560,33 €	-1.232.912,60 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	-570.638,67 €	-607.575,39 €	-1.177.606,86 €	-1.186.019,49 €	-1.193.863,18 €	-1.201.109,55 €	-1.207.730,83 €	-1.213.700,04 €	-1.218.991,29 €	-1.223.580,01 €	-1.227.443,31 €	-1.230.560,33 €	-1.232.912,60 €
Umlage Verwaltung	-189.023,17 €	-190.224,56 €	-352.462,35 €	-419.860,48 €	-401.163,20 €	-335.196,83 €	-279.758,41 €	-283.260,04 €	-315.538,54 €	-282.453,41 €	-340.788,03 €	-343.571,09 €	-283.836,35 €
<b>Ergebnis inkl Umlage</b>	<b>-759.661,84 €</b>	<b>-797.799,95 €</b>	<b>-1.530.069,21 €</b>	<b>-1.605.879,98 €</b>	<b>-1.595.026,38 €</b>	<b>-1.536.306,38 €</b>	<b>-1.487.489,24 €</b>	<b>-1.496.960,08 €</b>	<b>-1.534.529,83 €</b>	<b>-1.506.033,42 €</b>	<b>-1.568.231,34 €</b>	<b>-1.574.131,42 €</b>	<b>-1.516.748,96 €</b>

**APH Prassekstraße  
70 Plätze**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<i>Bettenzahl</i>	70	70	70	70	70	70	70	70	0	0	0	0	0
	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
	68	68	68	68	68	68	68	68	0	0	0	0	0
Kernerlöse	3.865.912,99 €	4.043.744,99 €	4.229.757,26 €	4.424.326,09 €	4.627.845,09 €	4.840.725,97 €	5.063.399,36 €	5.296.315,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge	42.473,11 €	44.426,87 €	46.470,51 €	48.608,15 €	50.844,13 €	53.182,96 €	55.629,37 €	58.188,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>3.908.386,10 €</b>	<b>4.088.171,86 €</b>	<b>4.276.227,77 €</b>	<b>4.472.934,24 €</b>	<b>4.678.689,22 €</b>	<b>4.893.908,92 €</b>	<b>5.119.028,73 €</b>	<b>5.354.504,05 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
Personalaufwand	-3.187.578,90 €	-3.362.895,74 €	-3.497.411,57 €	-3.637.308,03 €	-3.782.800,35 €	-3.934.112,37 €	-4.091.476,86 €	-4.255.135,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Materialaufwand	-524.823,22 €	-546.604,41 €	-569.461,59 €	-593.456,62 €	-618.655,28 €	-645.127,55 €	-672.947,87 €	-702.195,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-991,38 €	-991,38 €	-1.011,21 €	-1.031,43 €	-1.052,06 €	-1.073,10 €	-1.094,56 €	-1.116,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-34.846,90 €	-34.846,90 €	-35.543,84 €	-36.254,71 €	-36.979,81 €	-37.719,41 €	-38.473,79 €	-39.243,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mieten, Pacht, Leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	-3.748.240,40 €	-3.945.338,43 €	-4.103.428,21 €	-4.268.050,80 €	-4.439.487,51 €	-4.618.032,43 €	-4.803.993,09 €	-4.997.691,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abschreibungen	-63.497,40 €	-63.497,40 €	-64.767,35 €	-66.062,69 €	-67.383,95 €	-68.731,63 €	-70.106,26 €	-71.508,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-79.148,74 €	-79.148,74 €	-80.731,71 €	-82.346,35 €	-83.993,28 €	-85.673,14 €	-87.386,60 €	-89.134,34 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-45.389,91 €	-45.389,91 €	-46.297,71 €	-47.223,66 €	-48.168,14 €	-49.131,50 €	-50.114,13 €	-51.116,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenergebnis	-27.890,35 €	-45.202,62 €	-18.997,21 €	9.250,74 €	39.656,35 €	72.340,23 €	107.428,65 €	145.053,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	-27.890,35 €	-45.202,62 €	-18.997,21 €	9.250,74 €	39.656,35 €	72.340,23 €	107.428,65 €	145.053,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Umlage Verwaltung	-322.722,48 €	-324.773,64 €	-320.420,32 €	-381.691,35 €	-364.693,82 €	-304.724,39 €	-254.325,83 €	-257.509,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Ergebnis inkl Umlage</b>	<b>-350.612,83 €</b>	<b>-369.976,26 €</b>	<b>-339.417,53 €</b>	<b>-372.440,61 €</b>	<b>-325.037,46 €</b>	<b>-232.384,17 €</b>	<b>-146.897,18 €</b>	<b>-112.455,32 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

**APH Solmitzstr  
104 Plätze**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2033	2033	2033
<i>Bettenzahl</i>	104	104	104	104	104	104	104	104	104	50	0	0	0
	97%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	101	99	99	99	99	99	99	99	99	48	0	0	0
Kernerlöse	5.408.406,30 €	5.657.192,99 €	5.917.423,87 €	6.189.625,37 €	6.474.348,13 €	6.772.168,15 €	7.083.687,88 €	7.409.537,52 €	7.750.376,25 €	3.935.599,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge	185.591,81 €	194.129,03 €	203.058,97 €	212.399,68 €	222.170,07 €	232.389,89 €	243.079,82 €	254.261,50 €	265.957,53 €	278.191,57 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>5.593.998,11 €</b>	<b>5.851.322,02 €</b>	<b>6.120.482,84 €</b>	<b>6.402.025,05 €</b>	<b>6.696.518,20 €</b>	<b>7.004.558,04 €</b>	<b>7.326.767,71 €</b>	<b>7.663.799,02 €</b>	<b>8.016.333,77 €</b>	<b>4.213.790,86 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
Personalaufwand	-3.745.800,34 €	-4.029.153,33 €	-4.190.319,46 €	-4.357.932,24 €	-4.532.249,53 €	-4.713.539,51 €	-4.902.081,09 €	-5.098.164,34 €	-5.302.090,91 €	-2.673.539,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Materialaufwand	-1.239.568,92 €	-1.214.323,35 €	-1.264.200,12 €	-1.316.514,50 €	-1.371.405,49 €	-1.429.020,90 €	-1.489.517,90 €	-1.553.063,66 €	-1.619.836,00 €	-819.405,65 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-446,25 €	-446,25 €	-455,18 €	-464,28 €	-473,56 €	-483,04 €	-492,70 €	-502,55 €	-512,60 €	-522,85 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-35.258,12 €	-35.258,12 €	-35.963,28 €	-36.682,55 €	-37.416,20 €	-38.164,52 €	-38.927,81 €	-39.706,37 €	-40.500,50 €	-41.310,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mieten, Pacht, Leasing	-630.292,06 €	-630.292,06 €	-642.897,90 €	-655.755,86 €	-668.870,98 €	-682.248,40 €	-695.893,36 €	-709.811,23 €	-724.007,46 €	-738.487,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	-5.651.365,69 €	-5.909.473,11 €	-6.133.835,94 €	-6.367.349,43 €	-6.610.415,76 €	-6.863.456,37 €	-7.126.912,87 €	-7.401.248,14 €	-7.686.947,46 €	-4.273.265,79 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abschreibungen	-44.713,71 €	-44.713,71 €	-45.607,98 €	-46.520,14 €	-47.450,55 €	-48.399,56 €	-49.367,55 €	-50.354,90 €	-51.362,00 €	-52.389,24 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-42.138,69 €	-42.138,69 €	-42.981,46 €	-43.841,09 €	-44.717,91 €	-45.612,27 €	-46.524,52 €	-47.455,01 €	-48.404,11 €	-49.372,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.797,20 €	-37.797,20 €	-38.553,14 €	-39.324,21 €	-40.110,69 €	-40.912,90 €	-41.731,16 €	-42.565,79 €	-43.417,10 €	-44.285,44 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenergebnis	-182.017,18 €	-182.800,68 €	-140.495,70 €	-95.009,82 €	-46.176,71 €	6.176,93 €	62.231,61 €	122.175,18 €	186.203,10 €	-205.521,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	-182.017,18 €	-182.800,68 €	-140.495,70 €	-95.009,82 €	-46.176,71 €	6.176,93 €	62.231,61 €	122.175,18 €	186.203,10 €	-205.521,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Umlage Verwaltung	-479.473,39 €	-482.520,83 €	-476.053,05 €	-567.084,29 €	-541.830,81 €	-452.733,38 €	-377.855,52 €	-382.584,99 €	-426.181,93 €	-183.411,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Ergebnis inkl Umlage</b>	<b>-661.490,57 €</b>	<b>-665.321,52 €</b>	<b>-616.548,75 €</b>	<b>-662.094,11 €</b>	<b>-588.007,53 €</b>	<b>-446.556,45 €</b>	<b>-315.623,91 €</b>	<b>-260.409,80 €</b>	<b>-239.978,83 €</b>	<b>-388.933,10 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

**Beispielhaus  
130 Plätze**

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<i>Bettenzahl</i>	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
	92,87%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
	121	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen			4.832.319,92 €	5.054.606,63 €	5.287.118,54 €	5.530.325,99 €	5.784.720,98 €	6.050.818,15 €	6.329.155,79 €	6.620.296,95 €	6.924.830,61 €	7.243.372,82 €
Erträge aus Unterkunft und Verpflegung			1.577.475,38 €	1.650.039,24 €	1.725.941,05 €	1.805.334,34 €	1.888.379,72 €	1.975.245,18 €	2.066.106,46 €	2.161.147,36 €	2.260.560,14 €	2.364.545,90 €
Erträge aus Investitionskosten	26,00 €		1.195.740,00 €	1.250.744,04 €	1.308.278,27 €	1.368.459,07 €	1.431.408,18 €	1.497.252,96 €	1.566.126,60 €	1.638.168,42 €	1.713.524,17 €	1.792.346,28 €
Umsatzerlöse nach § 277 Abs. 1 HGB			9.652,53 €	10.096,54 €	10.560,98 €	11.046,79 €	11.554,94 €	12.086,47 €	12.642,45 €	13.224,00 €	13.832,30 €	14.468,59 €
Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten			52.095,57 €	54.491,96 €	56.998,59 €	59.620,53 €	62.363,07 €	65.231,77 €	68.232,44 €	71.371,13 €	74.654,20 €	78.088,29 €
Sonstige betriebliche Erträge			120.048,71 €	125.570,95 €	131.347,22 €	137.389,19 €	143.709,09 €	150.319,71 €	157.234,42 €	164.467,20 €	172.032,69 €	179.946,19 €
<b>Summe Erträge</b>			<b>7.787.332,10 €</b>	<b>8.145.549,37 €</b>	<b>8.520.244,64 €</b>	<b>8.912.175,90 €</b>	<b>9.322.135,99 €</b>	<b>9.750.954,24 €</b>	<b>10.199.498,14 €</b>	<b>10.668.675,05 €</b>	<b>11.159.434,11 €</b>	<b>11.672.768,08 €</b>
Personalaufwand												
a) Löhne und Gehälter			-4.346.015,43 €	-4.519.856,05 €	-4.700.650,29 €	-4.888.676,31 €	-5.084.223,36 €	-5.287.592,29 €	-5.499.095,98 €	-5.719.059,82 €	-5.947.822,22 €	-6.185.735,10 €
b) Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung			-1.101.888,89 €	-1.145.964,44 €	-1.191.803,02 €	-1.239.475,14 €	-1.289.054,15 €	-1.340.616,32 €	-1.394.240,97 €	-1.450.010,61 €	-1.508.011,03 €	-1.568.331,47 €
Materialaufwand												
a) Lebensmittel			-337.907,00 €	-348.044,21 €	-358.485,54 €	-369.240,11 €	-380.317,31 €	-391.726,83 €	-403.478,63 €	-415.582,99 €	-428.050,48 €	-440.892,00 €
b) Pflege- und Betreuungsbedarf			-108.149,05 €	-111.393,52 €	-114.735,33 €	-118.177,39 €	-121.722,71 €	-125.374,39 €	-129.135,62 €	-133.009,69 €	-136.999,98 €	-141.109,98 €
c) Wasser, Energie, Brennstoffe			-173.693,28 €	-185.851,81 €	-198.861,43 €	-212.781,73 €	-227.676,45 €	-243.613,81 €	-260.666,77 €	-278.913,45 €	-298.437,39 €	-319.328,01 €
d) Wirtschaftsbedarf			-307.897,15 €	-317.134,06 €	-326.648,09 €	-336.447,53 €	-346.540,95 €	-356.937,18 €	-367.645,30 €	-378.674,66 €	-390.034,90 €	-401.735,94 €
e) Verwaltungsbedarf			-62.642,63 €	-64.521,91 €	-66.457,57 €	-68.451,29 €	-70.504,83 €	-72.619,98 €	-74.798,58 €	-77.042,53 €	-79.353,81 €	-81.734,42 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mieten, Pacht, Leasing			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Zwischensumme Aufwand</b>			<b>-6.438.193,43 €</b>	<b>-6.692.766,01 €</b>	<b>-6.957.641,27 €</b>	<b>-7.233.249,50 €</b>	<b>-7.520.039,77 €</b>	<b>-7.818.480,79 €</b>	<b>-8.129.061,86 €</b>	<b>-8.452.293,75 €</b>	<b>-8.788.709,81 €</b>	<b>-9.138.866,93 €</b>
Abschreibungen												
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen			-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €
b) Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung			-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Zwischenergebnis</b>			<b>343.165,76 €</b>	<b>446.810,46 €</b>	<b>556.630,47 €</b>	<b>672.953,50 €</b>	<b>796.123,32 €</b>	<b>926.500,55 €</b>	<b>1.064.463,38 €</b>	<b>1.210.408,40 €</b>	<b>1.364.751,40 €</b>	<b>1.527.928,25 €</b>
Zinsen und ähnliche Erträge			-1.080.460,00 €	-1.037.241,60 €	-995.751,94 €	-955.921,86 €	-917.684,98 €	-880.977,58 €	-845.738,48 €	-811.908,94 €	-779.432,58 €	-748.255,28 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Jahresüberschuss (-) / Jahresfehlbetrag (+)			<b>-737.294,24 €</b>	<b>-590.431,14 €</b>	<b>-439.121,46 €</b>	<b>-282.968,36 €</b>	<b>-121.561,66 €</b>	<b>45.522,97 €</b>	<b>218.724,90 €</b>	<b>398.499,46 €</b>	<b>585.318,82 €</b>	<b>779.672,97 €</b>
<b>Umlage Verwaltung</b>			<b>-603.151,04 €</b>	<b>-595.066,31 €</b>	<b>-708.855,36 €</b>	<b>-677.288,52 €</b>	<b>-565.916,73 €</b>	<b>-432.959,45 €</b>	<b>-437.206,49 €</b>	<b>-482.739,58 €</b>	<b>-525.107,62 €</b>	<b>-570.875,44 €</b>
<b>Ergebnis</b>			<b>-1.340.445,28 €</b>	<b>-1.185.497,45 €</b>	<b>-1.147.976,82 €</b>	<b>-960.256,88 €</b>	<b>-687.478,39 €</b>	<b>-387.436,48 €</b>	<b>-218.481,59 €</b>	<b>-84.240,12 €</b>	<b>60.211,19 €</b>	<b>208.797,53 €</b>



SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN  
DER HANSESTADT LÜBECK

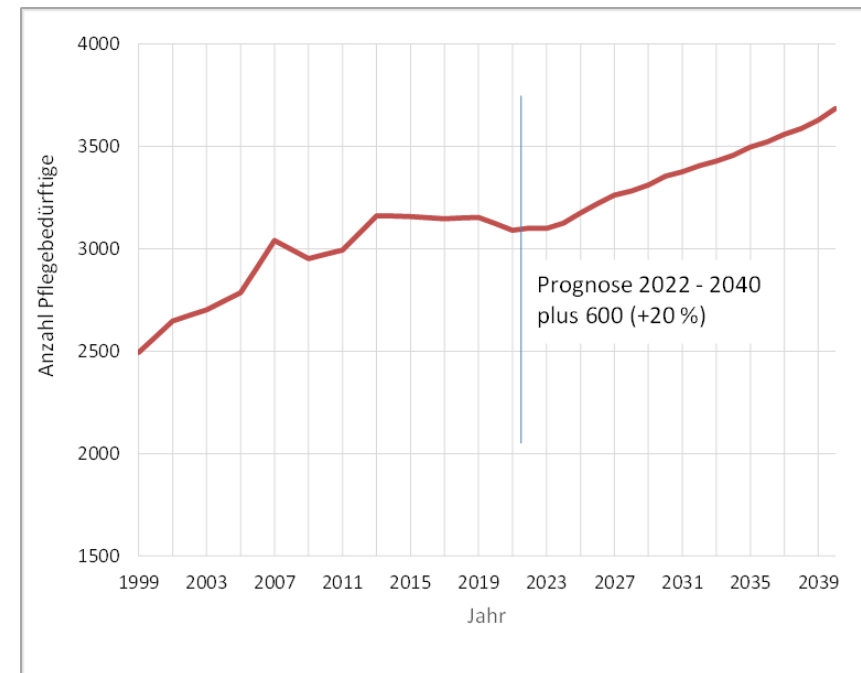
Die städtischen Senior:InnenEinrichtungen-  
Pflege und Betreuung seit Jahrhunderten  
- für ALLE



Die Senior:InnenEinrichtungen (SIE) der Hansestadt Lübeck sind ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge.

Wir sind für ALLE Menschen da, ganz gleich, ob sie die Kosten für ihren Pflegeplatz selbst tragen können, oder nicht.

Die Pflegebedarfsprognose zeigt, dass der Bedarf an Pflegeplätzen steigen wird (Stand 3/2025)





### **Unsere größten Herausforderungen:**

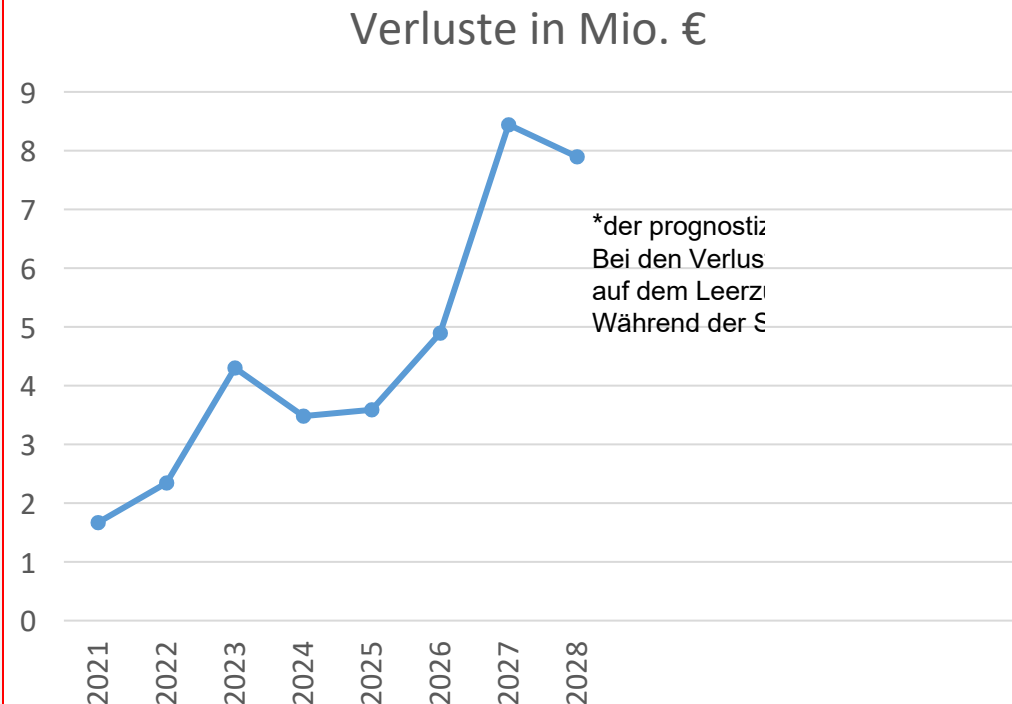
- demografischer Wandel
- Fachkräftemangel
- Wirtschaftlichkeit des Betriebs

### **Mit der Konzeption 2030:**

- Entwicklung hin zu einem integrierten Pflegebetrieb
- Weiterentwicklung zu einem modernen Arbeitgeber, mit dem sich die Mitarbeitenden gerne identifizieren
- Beseitigung struktureller Defizite durch Umsetzung eines Neubaukonzepts



## Unsere Ergebnissituation: unbefriedigend



## Was sind die Gründe dafür?

In erster Linie der Betrieb der Einrichtungen in Gebäuden, die weder technisch, noch vom baulichen Standard, noch vom Zuschnitt her den Anforderungen an qualitätsvolle Pflege in wirtschaftlich zu betreibenden Häusern entsprechen.

Denn: die Leistungserbringer refinanzieren nur dann vollständig, wenn die Kosten der Gebäude im regionalen Vergleich standhalten.



### **Wie kann gegengesteuert werden?**

Von der Umsetzung der Neubauplanungen im Rahmen der Konzeption 2030 erwarten sich die SIE einen signifikanten Rückgang der Verluste.

**ABER:**

Hierfür muss zunächst investiert werden!

### **Was sind die Risiken?**

Eine langfristig angelegte Strategie kann nur schwer valide Aussagen treffen zu Variablen wie dem Zinsniveau, Baukosten, gesetzlichen Rahmenbedingungen, erwartbaren Entgelten etc..

### **Was sind die Chancen?**

Aufwertung der Quartiere; attraktive und qualitätsvolle Pflege für die Bürger:innen Lübecks in modernen Pflegeeinrichtungen.



## Was schlagen wir vor?

Eine schrittweise Umsetzung, bei der zu jedem geplanten Vorhaben ein Gremienbeschluss eingeholt und gleichzeitig eine Überprüfung der Strategie stattfinden wird, bei der u.a. die Parameter Bedarfe, Situation auf dem Arbeitsmarkt und finanzielle Auswirkungen betrachtet werden. Dies ermöglicht das rechtzeitige Erkennen von Risiken und die Einleitung von Gegensteuerungsmaßnahmen.





## Wie lässt sich das finanzieren?

- Die Finanzierung erfolgt über Bankkredite; als eigenbetriebsähnliche Einrichtung kann die SIE Konditionen für Kommunalkredite erhalten.
- Die Genehmigung der Kreditaufnahme erfolgt durch die Kommunalaufsicht *neben* dem städtischen Haushalt- es gibt keine unmittelbare Konkurrenz zu dessen Investitionen.

## Wie lässt sich das *refinanzieren*?

- Eine *Refinanzierung* der Investition erfolgt über die Entgelte (Investkostenanteil) der Bewohner:innen.
- Die SIE sehen sich in der Pflicht, hier alle Bewohner:innen gleich zu behandeln, unabhängig davon, ob sie diesen Anteil selbst tragen können, oder nicht.
- Die Refinanzierbarkeit ist daher auch davon abhängig, welche Kosten seitens der Sozialhilfeträger anerkannt werden.
- Die SIE gehen davon aus, dass diese Beträge künftig steigen werden.



## Was erwarten wir bei einem „weiter so“?

Mittelfristig die Schließung von Einrichtungen bei gleichzeitig steigenden Verlusten.

## Was erwarten wir von der Umsetzung der Neubauplanungen?

