

# SEMINARPROGRAMM

## GemeindeSeniorenhaus

Uhrzeit	Thema	Vortragender
10:00 – 10:30	<ul style="list-style-type: none"><li>• Begrüßung</li><li>• Vorstellung Tagesprogramm</li><li>• Einführung in das Konzept „GemeindeSeniorenhaus“</li></ul>	RALF RILL Immotec GmbH
10:30 – 11:30	<b>Vertragsstrukturen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mietkaufvertrag</li><li>• Gesellschaftsvertrag</li><li>• Stimmrechte und Gesellschaftsanteile</li><li>• Diskussion/Fragerunde</li></ul>	RALF WICKERT Dornbach GmbH Rechtsanwalts-gesellschaft
11:30 – 11:45	Kaffeepause	
11:45 – 12:45	<b>Betriebsträgerkalkulation</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Planbilanz</li><li>• Plan GuV</li><li>• Mustereingruppierung</li><li>• Diskussion/Fragerunde</li></ul>	ULRICH DAUTE Dr. Dornbach & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft
12:45 – 13:45	Mittagspause	
13:45 – 14:45	<b>Projektentwicklung und Finanzierung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Projektvoraussetzungen</li><li>• Wie überzeugt man die Politik</li><li>• Bedarf und Nachfrage</li><li>• Ablauf der Gründung und des Baus</li><li>• Mit dem Businessplan fängt alles an</li></ul>	RALF RILL Immotec GmbH
Anschließend	Kaffee, Diskussionsrunde und Erfahrungsaustausch	

# IHRE REFERENTEN



**RALF WICKERT**  
Rechtsanwalt  
Gesellschafter Dornbach GmbH

Seit 1997 ist Ralf Wickert Gesellschafter der DORNACH GmbH Rechtsanwalts-gesellschaft.

Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen in der gesellschaftsrechtlichen, arbeitsrechtlichen und steuerrechtlichen Beratung von Unternehmen und Verbänden. Insbesondere ist er tätig bei Umstrukturierungen und Vertragsgestaltungen.

Herr Wickert referiert für Euroforum Conference Company, die Deutsche Gesellschaft für Verbandsmanagement, Kölner Verbände Seminare sowie bei zahlreichen Kreditinstituten und Kammern. Darüber hinaus ist er in der Fortbildung von Steuerberatern (Fachberaterausbildung) sowie als Lehrbeauftragter an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Heilbronn tätig.

Spezialisierung

- Steuerrecht
- Gesellschaftsrecht
- Gemeinnützige Organisationen

*Thema:*

## **Vertragsstrukturen**

Zusammenfassung

In der vertraglichen Struktur ist darauf zu achten, dass – soweit nicht grunderwerbsteuerliche Belastungen entgegenstehen – sämtliche beteiligten Rechtsträger einerseits als haftungsbeschränkte Kapitalgesellschaften ausgestaltet sind und andererseits durch den Einsatz von Projektgesellschaften jedes Projekt in gesellschaftsrechtlicher Hinsicht stand alone betrachtet werden kann.

Die Projektgesellschaft bildet die Plattform für das Gemeinde-Seniorenhaus. Die Betriebsgesellschaft, die den Betreiber- und Pachtvertrag mit der Projektgesellschaft schließt, hat in der Gesellschafterstruktur den örtlichen Betreiber (Heimleiter) und die Projektgesellschaft als Beteiligte. Das Schlüsseldokument ist der Pacht- und Betriebsvertrag für das GemeindeSeniorenhaus, welcher Rechtsgrundlage für den langjährigen, d.h. über 20 Jahre andauernden Betrieb des GemeindeSeniorenhauses darstellt. Die dortigen Aufwendungen werden – wie auch die sonstigen Aufwendungen der Betriebsgesellschaft – über die Pflegesatzentgelte (soweit nicht Selbstzahler vorhanden sind) weiterbelastet.

# IHRE REFERENTEN



ULRICH DAUTE  
Wirtschaftsprüfer, Prokurist

Nach seiner Bestellung zum Wirtschaftsprüfer im Jahr 2008 ist Herr Daute seit 2009 Prokurist der Dr. Dornbach & Partner GmbH, Koblenz.

Sein Tätigkeitsschwerpunkt liegt auf der Prüfung und Beratung von gemeinnützigen Einrichtungen in der Rechtsform der GmbH, des eingetragenen Vereins, der rechtsfähigen Stiftung sowie der Einrichtung von Körperschaften des öffentlichen Rechts. Des Weiteren führt er Ordnungsmäßigkeits- und Sonderprüfungen, speziell im Bereich der Budgetierung und Finanzierung im Gesundheitswesen durch, erstellt Gutachten u.a. im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsprüfungen und begleitet bei Pflegesatzverhandlungen im stationären Altenheimbereich.

*Thema:*

## **Betriebsträgerkalkulation**

Zusammenfassung

Kann eine Pflegeeinrichtung mit 40 Plätzen wirtschaftlich betrieben werden?

Anhand einer Planungsrechnung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zeigen wir Ihnen, dass es funktioniert.

Neben einem betriebswirtschaftlichen Kostenbewusstsein ist ein ausgewogener Pflegestufenmix für die Finanzierung einer solchen Einrichtung entscheidend.

Dornbach & Partner unterstützen Sie bei ihrem Vorhaben – sprechen Sie uns an!

# IHRE REFERENTEN



RALF RILL

Geschäftsleitung Immotec GmbH

Seit der Gründung der Immotec GmbH im Jahr 1993 leitet Ralf Rill als Geschäftsleiter die Baumanagement- und Projektsteuerungsgesellschaft mit Sitz in Offenbach (Main).

Seither wurden bereits ca. 2.500 vollstationäre Plätze sowie ca. 500 Betreute Wohnungen von Immotec realisiert oder befinden sich derzeit in der Projektentwicklung.

Aufgrund der zunehmend wegfallenden Fördermittel, bildet die Unterstützung bei freifinanzierten Engagements oder alternativen Finanzierungsmodellen ein immer stärker werdendes Tätigkeitsfeld von Herrn Rill.

*Thema:*

## **Projektentwicklung und Finanzierung**

Zusammenfassung

Die althergebrachten Pflegekonzepte werden zukünftig durch vielschichtige und ausdifferenzierte Angebote abgelöst. In Stadtteillagen und ländlichen Gemeinden stoßen große stationäre Pflegeheime zunehmend bei Bürgern und Politik auf Widerstand; insbesondere bei Neuansiedlungen.

Auch kleine Pflegeeinrichtungen können, richtig konzipiert und auf eine solide finanzielle Basis gestellt, wirtschaftlich erfolgreich sein.

Neben der notwendigen Unterstützung der jeweiligen Kommune, oder Kirchengemeinde, in Grundstücksfragen, ist ein engagierter Heimleiter/in als Gründer gefragt.

Immotec hilft Ihnen, mit dem GemeindeSeniorenhaus, ausgetretene Pfade in Finanzierung, Organisation, Bau und Betrieb zu verlassen und mit den richtigen Partnern im Verbund neue Wege zu gehen.

Dem Rückenwind von Politik, Bewohnern und Ihren Angehörigen können Sie versichert sein.