



©Kiattisak - stock.adobe.com

Die Entwicklung der Investitionskostensätze in Pflegeheimen

Finanzielle Herausforderungen für Pflegebedürftige

Von Hülya Ates und Yusuf Bicen

Ende des Jahres 2023 lebten in Deutschland etwa 6,14 Millionen Menschen, die 80 Jahre oder älter waren, was sieben Prozent der Gesamtbevölkerung ausmachte. Seit 1998 ist die Zahl der Personen in dieser Altersgruppe kontinuierlich gestiegen und überschritt im Jahr 2021 erstmals die Marke von sechs Millionen. Prognosen zufolge wird im Jahr 2050 jede neunte Person in Deutschland 80 Jahre oder älter sein. Diese Entwicklung ist unter anderem auf die seit langem niedrige Geburtenrate zurückzuführen, die zu einer Verringerung der jüngeren Bevölkerungsgruppen und einem Anstieg des Anteils älterer Menschen führt.

Es besteht eine signifikante Verbindung zwischen dem Alter und der Lebensqualität. Mit zunehmendem Alter nimmt die gesundheitsbezogene Lebensqualität ab, während die Häufigkeit chronischer Erkrankungen zunimmt. Die Auswirkungen dieser chronischen Krankheiten stellen hohe und komplexe Anforderungen an eine patientenzentrierte Pflege, die häufig eine stationäre Betreuung erforderlich

macht. Bei gleichbleibenden Pflegequoten wird die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland bis zum Jahr 2030 voraussichtlich auf 5,7 Millionen ansteigen und bis 2040 könnte sie sogar 6,4 Millionen erreichen.

Derzeit gibt es in Deutschland 11.680 vollstationäre Pflegeheime mit insgesamt 918.000 Plätzen sowie 6.856 Tagespflegeeinrichtungen mit insgesamt 120.000 Plätzen. Eine zunehmende Verschiebung der Trägervielfalt zugunsten privater Betreiber ist deutlich spürbar. Seit 1999 ist die Anzahl der Plätze in privater Trägerschaft um 143 Prozent gestiegen (► Abb. 1).

Wenn der derzeitige Trend der Pflegebedürftigkeit anhält, würde dies bis zum Jahr 2040 einen zusätzlichen Bedarf von 322.000 stationären Pflegeplätzen nach sich ziehen. Bei durchschnittlich 80 Plätzen pro Einrichtung wären es 4.025 Pflegeheime (► Abb. 2).

Die aktuellen Pflegeimmobilien zeigen, dass etwa 30 Prozent von ihnen älter als 40 Jahre sind. Mit der Einführung der

Die Alterung der Gesellschaft und der damit verbundene Anstieg der Pflegebedürftigen führen zu einem erheblich erhöhten Bedarf an Pflegeheimplätzen. In den letzten Jahren wurden die rechtlichen und regulatorischen Anforderungen für den Bau und die Sanierung von Pflegeheimen verschärft. Gleichzeitig haben steigende Baukosten und Zinsen dazu geführt, dass weniger Neubauten realisiert wurden und die Kosten für Umbau und Sanierungen stark gestiegen sind. Die Refinanzierung der notwendigen Umbaumaßnahmen, die sich in den Investitionskostensätzen widerspiegelt, stellt sowohl die Bewohner der Pflegeheime als auch deren Angehörige vor finanzielle Herausforderungen. Angesichts des demografischen Wandels und der zunehmenden Altersarmut wird die Finanzierung von Pflegeheimplätzen in Zukunft eine besondere Bedeutung erlangen.

Keywords: Finanzierung, Strategie, Investition

Heimindestbauverordnung (HeimMindBauV) auf Bundesebene im Jahr 1978 und deren Anpassung im Jahr 2003 wurden erstmals architektonische Anforderungen an die Gestaltung von Pflegeimmobilien festgelegt, um die Qualität der Wohnverhältnisse zu verbessern. ►

Trägervielfalt der Pflegeheime (Stand 2024)

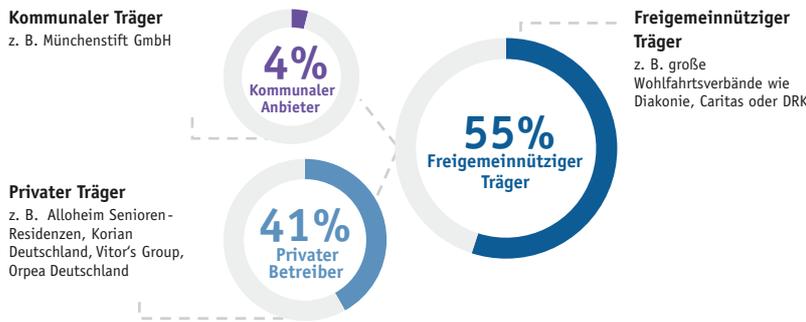


Abb. 1: Trägervielfalt der Pflegeheime (Stand 2024)

Aktuelle Neubauten von Pflegeimmobilien 2024

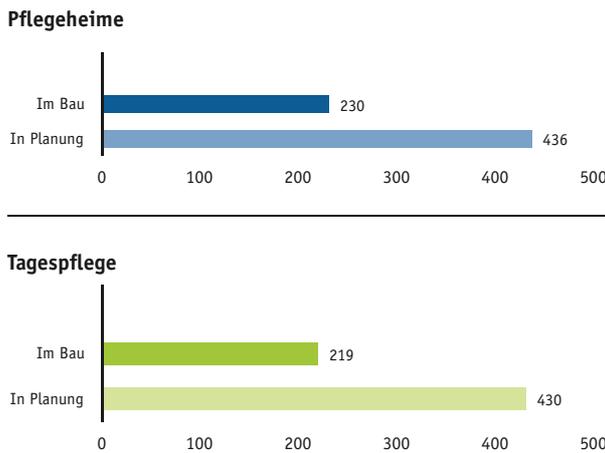


Abb. 2: Aktuelle Neubauten von Pflegeimmobilien 2024



Abb. 3: Anforderung Neubau/Sanierung Pflegeimmobilien (Auszug)

Die Föderalismusreform von 2006 führte zu einer Neugestaltung der rechtlichen Anforderungen an Pflegeeinrichtungen zwischen Bund und Ländern. Dabei wurde das Ordnungsrecht auf die Bundesländer übertragen, die daraufhin durch die Einführung von Landesheimgesetzen unter anderem die baurechtlichen Vorgaben präzisierten.

Neben den Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz müssen Pflegeeinrichtungen auch die Vorgaben für die Gestaltung der Raumarchitektur

und Barrierefreiheit erfüllen. Dies trägt einerseits dazu bei, die Wohnqualität für ältere Menschen, insbesondere für Personen mit Mobilitätseinschränkungen, zu erhöhen. Andererseits wird dadurch die Sicherheit der Bewohner und des Personals im Falle einer Evakuierung erhöht (► Abb. 3).

Was hat sich rechtlich in den letzten Jahren verändert?

Im Zuge der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes wurden die rechtlichen

Anforderungen für die Sanierung von Pflegeimmobilien erheblich verschärft, um einerseits die Kosten für die Energieversorgung der Immobilie zu reduzieren und andererseits die CO₂-Bilanz der Immobilien im Hinblick auf die Nachhaltigkeit zu verringern. In Deutschland entfallen rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen auf den Betrieb von Gebäuden.

Welche Herausforderungen bestehen beim Neubau bzw. der Sanierung?

Die voraussichtlichen Kosten für den Neubau von Pflegeimmobilien sowie die Sanierung bestehender Pflegeeinrichtungen zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs an 322.000 stationären Pflegeheimplätzen bis zum Jahr 2040 werden auf 81 bis 125 Milliarden Euro geschätzt. In den letzten Jahren standen die Träger von Pflegeeinrichtungen vor großen, insbesondere finanziellen, Herausforderungen. Hierzu zählen die gestiegenen Grundstückskosten, besonders in Großstädten, die erhöhten Baukosten aufgrund gestiegener Materialpreise und die gestiegenen Zinsen (► Abb. 4).

Welchen Einfluss haben die Neubau- und Sanierungskosten?

Investitionskosten dienen der Refinanzierung der anfallenden Ausgaben für Gebäude und Anlagen. Dabei werden Alter, Zustand der Einrichtungen, Baukosten sowie weitere Aufwendungen berücksichtigt. Gemäß § 82 SGB XI „Finanzierung der Pflegeeinrichtungen“ können diese Investitionskosten auf die Bewohner von Pflegeheimen umgelegt werden, weshalb sie den Investitionskostensatz aus eigenen Mitteln aufbringen sollen. Bei fehlender Finanzierungsmöglichkeit übernimmt das Amt für Jugend und Familie, Fachbereich Soziales und Wohnen („Sozialamt“) den entsprechenden Betrag für die einzelnen Bewohner. Im Jahr 2024 gelten 17,5 Prozent der Menschen ab 65 Jahren in Deutschland als armutsgefährdet, Tendenz steigend. Sofern in Zukunft die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Finanzierung nicht angepasst werden, wird die Belastung für die Pflegeheime im Bereich der Investitionskostensätze unverhältnismäßig steigen.

Pflegeheime, die weniger als zehn Jahre alt sind, haben aufgrund der gestiegenen Grundstückskosten und des Anstiegs des Baupreisindex in den letzten zehn Jahren besonders hohe Investitionskosten. Diese liegen im Durch-



Entwicklung von Ø Grundstückskosten

Die durchschnittlichen Grundstückskosten in Deutschland sind im Vergleich zum Basisjahr 2015 um 117% angestiegen.

Entwicklung von Baupreisindex (BKI)

Der Baupreisindex (BKI) ist im Vergleich zum Basisjahr 2015 um 65% angestiegen.

Entwicklung von Bauzinsen

Die Bauzinsen mit einer Sollzinsbindung von 10 Jahren sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen.

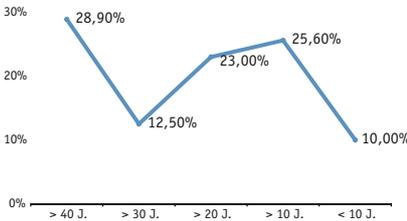
schnitt bei 20,62 Euro pro Tag und sind damit rund 50 Prozent höher als die Investitionskosten von Pflegeheimen, die älter als 40 Jahre sind.

Die Entwicklung der Investitionskostenätze deutet darauf hin, dass die Bewohner in Zukunft wahrscheinlich höhere Beiträge leisten müssen. Die Träger der Pflegeeinrichtungen fordern staatliche finanzielle Unterstützung, um die rechtlichen Anforderungen für Sanierungen umzusetzen. Dies soll verhindern, dass die Kosten auf die Bewohner abgewälzt werden, und gleichzeitig den Pflegeheimen aufgrund ihrer schwierigen Liquiditätslage ermöglichen, die Vorfinanzierung der notwendigen Maßnahmen sicherzustellen ▶ (Abb. 5). ■

Abb. 4: Entwicklung der Bau- und Sanierungskosten

11.680 vollstationäre Pflegeheime	6.856 Tagespflegeeinrichtungen	15,23 € durchschnittliche Investitionskosten
---	--	--

Anteil Pflegeimmobilien nach Alter



Investitionskostenätze nach Alter der Immobilien

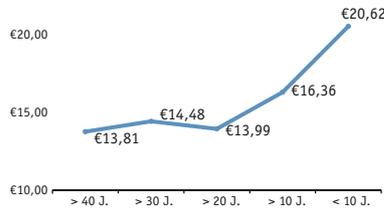


Abb. 5: Die Entwicklung der Investitionskosten

Hülya Ates

Managerin, Prokuristin
huelyaates@kpmg.com

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Yusuf Bicen

Assistant Manager
ybicen@kpmg.com

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ALLES AUF EINEN KLICK

- ✓ **News, die Sie voranbringen**
Tägliche Meldungen aus der Krankenhausbranche
- ✓ **Veranstaltungen im Überblick**
Alle KU Veranstaltungen für Ihre Planung
- ✓ **Wissen zum Hören**
Aktuelle Folgen des KU Podcasts



Profitieren Sie von unserem umfassenden Online-Angebot.