

3. KOSTENENTWICKLUNG FÜR PFLEGEIMMOBILIEN

Selbst bei sinkenden Pflegequoten und einer weiteren Stärkung der ambulanten Pflege besteht nach obigen Ausführungen über Jahrzehnte ein großer Bedarf, in die Bettenkapazität stationärer Einrichtungen zu investieren. Wie bei allen Immobilien ist auch für Investitionen in Pflegeimmobilien Planungssicherheit wichtig. Dies betrifft ökonomische Parameter wie die Zinsen genauso wie den regulatorischen Rahmen, der die Kostenentwicklung in Pflegeheimen maßgeblich bestimmt. In diesem Kapitel wird die Kostenstruktur von Pflegeeinrichtungen erläutert, um darauf aufbauend drei idealtypische Kalkulationen zu präsentieren. Anhand der Kalkulationen wird gezeigt, welche Parameter für die Branche besonders sensitiv sind und wie Veränderungen dieser Parameter auf die regionale Angebotsstruktur wirken dürften.

3.1.KOSTENSTRUKTUR EINER PFLEGEIMMOBILIE

3.1.1. INVESTITION

Wie bei allen Immobilieninvestitionen ist die Lage des geplanten Objektes ein entscheidender Erfolgsparameter. Doch was zeichnet eine gute Lage für eine Pflegeimmobilie aus? Ein Pflegeheim sollte in zentraler Lage mit einer guten ÖPNV-Anbindung errichtet werden. Wünschenswert ist eine Quartierslage mit Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (HypZert, 2018).

Für einen Pflegeplatz werden derzeit etwa 40 bis 53 m² Nutzungsfläche veranschlagt. Bei der Anzahl der Betten sind in manchen Bundesländern Beschränkungen zu beachten¹¹ und auch das Verhältnis von Einbett- und Zweibettzimmern ist zu berücksichtigen: Bezüglich der Baukosten resultiert ein höherer Anteil an Einbettzimmern in mehr Quadratmetern Nutzungsfläche pro Pflegeplatz und folglich in höheren Baukosten (Ernst, 2008). In Hinblick auf die Refinanzierung können bei Einbettzimmern entsprechend höhere Investitionskosten¹² auf den Bewohner umgelegt werden. Sofern nach Landesrecht keine Einbettzimmerquote vorgeschrieben ist¹³, sollte der Einbettzimmeranteil entsprechend branchenüblicher Empfehlungen zwischen 75 und 100 % betragen (HypZert, 2018).

Zur Gewährleistung der optimalen Funktionalität des Gebäudes werden die einzelnen Pflegestationen (mit jeweils etwa 20 bis 25 Betten) oftmals um einen zentralen Erschließungskern angeordnet. Zu den notwendigen Funktionsräumen zählen ein Empfangsbereich, Verwaltungs-, Personal-, Umkleide-, Therapie-, Fäkalspül- und Lagerräume für die Besitztümer der Bewohner sowie Pflegebäder und eine Großraumküche mit Speisesaal.

¹¹ Siehe Anhang 4 zur Übersicht der Ausführungsbestimmungen der Bundesländer.

¹² Siehe Kapitel 3.1.2.

¹³ Siehe Anhang 4 zur Übersicht der Ausführungsbestimmungen der Bundesländer.