

Im Außenbereich sollte genügend Freifläche eingeplant werden, um einen vom Parkplatz abgetrennten Gartenbereich – im Idealfall mit einem Rundlauf – zu schaffen (HypZert, 2018).

Aktuell werden insbesondere Pflegeplätze für Bewohner mit Demenzerkrankungen benötigt. Weil die Häufigkeit dieser Erkrankungen besonders stark zunimmt und die Pflegebereiche für diese Fälle spezifisch konzipiert werden müssen, erweist sich ein abgeschlossener Wohn- und Pflegebereich für Bewohner mit Demenzerkrankungen für die kaufmännische Stabilität eines Pflegeheims als wertvoll.

3.1.2. REFINANZIERUNG

Die Refinanzierung eines Pflegeheimbetriebs setzt sich aus den drei Kostenbestandteilen des Pflegesatzes zusammen. Damit hängt der wirtschaftliche Erfolg einer Pflegeeinrichtung von den Kosten für Unterkunft und Verpflegung, den Pflegekosten und den Investitionskosten ab. In Tabelle 5 sind die drei Kostenarten sowie die entsprechenden Kostenträger dargestellt. Dabei müssen die Kosten für Unterkunft und Verpflegung als auch die Investitionskosten von der pflegebedürftigen Person selbst aufgewandt werden.

Durch § 82 SGB XI ist die Finanzierung von Pflegeeinrichtungen gesetzlich reglementiert, sodass die drei Kostenarten getrennt berechnet und ausgewiesen werden müssen. Der Investitionskostenanteil stellt somit eine immobilienbezogene, von der reinen Pflegeleistung getrennte „Miete“ des Bewohners dar.

TABELLE 5: KOSTENSTRUKTUR EINER PFLEGEIMMOBILIE

| | Unterkunft und Verpflegung | Pflege | Investitionskosten |
|---------------------|-----------------------------------|--|--|
| Kostenarten | | | |
| | Heizkosten | Pflegeleistungen und Materialien | Baukosten, Ausstattung |
| | Wasser und Strom | Betreuung | Instandhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung |
| | Hauswirtschaft, Reinigung | Ärztliche Leistungen und Medikamente | Finanzierungskosten, Verzinsung, EK, Abschreibung, Leasing |
| | Verpflegung und Freizeit | Therapien | Miete, Pacht, Erbbauzinsen |
| Kostenträger | | | |
| Vorrangig | Bewohner | Pflegekasse bis Maximalbetrag des Pflegegrades, (Krankenkasse) | Bewohner |
| Nachrangig 1 | Angehörige in direkter Linie | Bewohner | Angehörige in direkter Linie |
| Nachrangig 2 | Sozialhilfeträger | Angehörige in direkter Linie | Sozialhilfeträger |
| Nachrangig 3 | - | Sozialhilfeträger | - |

Quelle: CBRE GmbH und CURACON GmbH (2018).