

TABELLE 7: ÜBERBLICK KALKULATIONEN FÜR PFLEGEIMMOBILIEN

	Sehr zentrale Lage	Zentrale Lage	Periphere Lage
Grundstücksgröße	1.200 m ²	1.300 m ²	1.650 m ²
Bodenwert	1.800 EUR/m ²	670 EUR/m ²	130 EUR/m ²
Investitionskosten	23,44 EUR/Tag/Bett	21,63 EUR/Tag/Bett	20,00 EUR/Tag/Bett
GiK/m ² BGF	2.805 EUR	2.409 EUR	2.083 EUR
GiK/Bett	176.971 EUR	152.007 EUR	131.398 EUR
Vorl. Projektgewinn	-4,01 %	3,12 %	10,31 %
NPV mit Fremdkapital, vor Steuer	-	-	330.442 EUR
IRR mit Fremdkapital, vor Steuer	-	-	5,02 %

Quelle: Eigene Berechnungen (IREBS).

Während also auf der Nachfrageseite – und vom Gesetzgeber gewünscht – eher kleine Einrichtungen angestrebt werden, erzwingt die kaufmännische Ratio größere Einheiten. Durch den Anstieg des Baukostenindex und gestiegene bauliche Anforderungen, wie neue Energiestandards, strengere Brandschutzvorgaben oder mehr Flächenverbrauch aufgrund von Vorgaben zur Mindestgröße der Bewohnerzimmer erhöhen sich die Baukosten und wirken sich ebenfalls negativ auf die Kalkulation aus. Auch die Verbesserung der Refinanzierungsbedingungen, insbesondere der Sicherstellung der Miet-/Pachtindexierungen über die Investitionskostenumlage auf den Bewohner, könnte Investments attraktiver gestalten und zu einem künftigen Ausbau des Pflegeplatzangebotes führen.

Das in der empirischen Analyse gezeigte Bild, dass tendenziell zu viele Pflegekapazitäten außerhalb der Ballungsräume entstehen könnten, ist also letztlich Spiegel der regulatorischen Rahmen, die Investitionen in den Kernstädten unattraktiv machen. Das daraus resultierende Auseinanderlaufen von Angebot und Nachfrage könnte sich in den nächsten Jahren eher verstärken, da sowohl die Grundstücks- als auch die Baukosten weiter steigen werden und weil die regionalen Unterschiede bei diesen Kostenfaktoren groß sind und nicht durch regulatorische Flexibilität aufgefangen werden können.