
die Änderung des Art 74 Abs. 1 Nr. 7 GG eine Möglichkeit, um die Standards bundesweit zu einen. Es ist freilich unwahrscheinlich, dass es zu dieser Rückverlagerung kommt, da sich die landesspezifischen Regelungen stark auseinander bewegt haben.

Auch einheitliche Regelungen bezüglich der Refinanzierung von Pflegeimmobilien und insbesondere die Sicherstellung der Indexierung von Pacht-/Mietzahlungen über die Investitionskostenumlage auf die Bewohner könnten die Ausweitung des Pflegeangebotes unterstützen. Würde beispielsweise im DCF-Modell für ein Projekt in peripherer Lage (hier in Höxter) ein Pflegeheim-Mietvertrag mit einer Indexierungsregelung von 10 zu 10 %, anstatt einer üblichen Indexierungsregelung von 65 zu 10 % angenommen, d.h. die Mieteinnahmen erhöhen sich bei einer Steigerung des Verbraucherpreisindex um 10,00 % im Vergleich zum Bezugszeitpunkt um 1,00 %, dann würde der Nettobarwert mit Fremdkapital vor Steuern auf -303.000 EUR sinken.⁷¹ Folglich besteht ein direkter Einfluss auf die Bewertung der Immobilie und in diesem Fall wäre eine Investition in das Pflegeheim nicht mehr attraktiv. Indexierungsregelungen bei langfristigen Miet-/Pachtverträgen von 20 Jahren schützen Investoren vor Inflation und sollten daher refinanzierungsfähig sein, um Betreiber nicht unter Liquiditätsdruck zu setzen sowie Investitionen in Pflegeimmobilien attraktiv zu gestalten. Eine Berücksichtigung von gestiegenen Grundstückspreise in zentralen Lagen sowie von Indexierungsregelungen in der Berechnung der Investitionskosten würde helfen, eine bessere Versorgung mit Pflegeplätzen in den zentralen Lagen zu ermöglichen.

Durch eine Harmonisierung der Mindeststandards und der Refinanzierungsbedingungen könnte der Pflegeimmobilienmarkt für Investoren attraktiver gestaltet und dadurch das notwendige Pflegeplatzangebot schneller realisiert werden, indem Größenvorteile in der Planung, im Bau und in der Ausstattung genutzt werden könnten und weil potentielle Miet-/Pachteinnahmen leichter zu planen wären.

Neben dem Ziel der Harmonisierung müsste eine künftige Regelanpassung zusätzlich berücksichtigen, dass die aktuellen Regelungen eine massive Asymmetrie zwischen zentralen und peripheren Lagen induzieren: Zentral gelegene Pflegeheime stoßen zwar perspektivisch auf stark steigende (absolute) Nachfragezuwächse, jedoch ist es kaufmännisch sehr schwer, neue ertragbringende Pflegeheime bei reglementierten Investitionskostensätzen zu errichten. Für periphere Lagen lässt sich zwar leichter eine positive Rendite ermitteln, doch dort droht perspektivisch im Zuge der Fortwanderung die absolute Nachfrage zu erodieren oder wenigstens deutlich langsamer zu wachsen als in den Kernzentren, sodass die oben skizzierte Modellrechnung, die auf der Annahme einer 95 %igen Auslastung basierte, zur Makulatur werden könnte. Es käme dann zu Nachfrageüberhängen in den Kernstädten und zu Angebotsüberhängen in der Peripherie. Um dieser Asymmetrie entgegen zu wirken, wäre es sinnvoll, wenn die länderspezifischen Regelungen

⁷¹ Ohne Mietindexierung sinkt der Nettobarwert mit Fremdkapital vor Steuern auf -415.000 EUR. Bei einer Mietindexierung von 10 zu 100 % würde die Zielgröße auf 748.000 EUR steigen.