

# Investitionen in Pflegeheime

## Einheitliche Bauordnung besser

Für die in mehreren Bundesländern tätigen Anbieter von Pflege- und Betreuungsleistungen wie für die Investoren, die mit frischem Kapital die Grundlage für unterschiedliche Pflegeangebote schaffen, ist das Heimrecht auf Länderebene ein Problem. Knappe Ressourcen kann man besser einsetzen: Ein Plädoyer für eine bundesweit einheitliche Musterbauordnung für Pflegeheime.



Foto: imago

**Der Bau moderner Pflegeeinrichtungen wäre mit bundesweit gültigen Vorschriften einfacher.**

**Felix von Braun**, Vorstandsvorsitzender der **DPF AG**, hätte am liebsten eine bundesweit einheitliche Musterbauordnung für Pflegeheime: „Elf Jahre Föderalismusreform – mittlerweile ist sichtbar geworden, wo noch Anpassungsbedarf besteht. Nehmen wir zum Beispiel die Landespflegeheimgesetze. Um den deutschen Markt attraktiver für nationale und internationale Investoren zu machen, wären einige gezielte Regulierungen auf Bundesebene nötig. Angesichts des Mangels an Heimplätzen sowie der demographischen Entwicklung werden inländische Pflegeheime in der Bundesrepublik in Zukunft verstärkt auf Kapital aus der Privatwirtschaft angewiesen sein.“ Der DPF-Chef verweist im folgenden Beitrag auf die Vorteile einer möglichen bundesweiten Regelung für den Bau von modernen Pflegeeinrichtungen.

### Die steigende Nachfrage erfordert weitere Investitionen von 55 Mrd. €

Der Blick auf die Zahlen zeigt: Aktuellen Prognosen zufolge wird die Zahl von Menschen mit anerkanntem Pflegebedarf bis zum Jahr 2030 auf etwa 3,62 Millionen steigen; 2045 sollen es bereits 4,51 Millionen sein. Bis die jetzige Generation der Berufseinsteiger im Jahr 2060 das Rentenalter erreicht, werden sieben Prozent der Bevölkerung pflegebedürftig sein – das Doppelte des heutigen Anteils. Zudem werden 2060 rund 75 Prozent aller Pflegebedürftigen über 80 Jahre alt sein. Das bringt wiederum veränderte Anforderungen mit sich, an Neubauten ebenso wie an bestehende Einrichtungen. Laut **CBRE** werden bis 2030 im Pflegebereich immobilienseitige Investitionen von 55 Milliarden Euro erwartet. Um bei den steigenden Ansprüchen eine moderne und funktionierende Infrastruktur in der Altenpflege aufrechtzuerhalten, ist für die Branche auch in Zukunft der Zufluss von privatem

Kapital unerlässlich. Anleger benötigen im Gegenzug jedoch langfristige Planungssicherheit für ihre Investments.

### Ein vergleichbar hoher Pflegeheimstandard in Deutschland

Im internationalen Vergleich ist der deutsche Pflegeheimstandard nach wie vor sehr hoch. Allerdings wirken die 16 durch die Föderalismusreform entstandenen Einzelmärkte mit jeweils unterschiedlichen Gesetzgebungen und Regulierungen auch abschreckend auf potenzielle Investoren.

Obwohl mit dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz eine bundesweite Regelung vorliegt, greift diese nur, wenn das jeweilige Bundesland keine gesonderte Gesetzgebung hat. Inzwischen verfügen aber alle Bundesländer über eigene Pflegegesetze, was besonders im baurechtlichen Bereich zu großen regionalen Unterschieden führt.

Hinzu kommen die sehr unterschiedlichen Reaktionen auf Entwicklungen, teilweise mit kontraproduktiven regulatorischen Antworten. Beispielsweise wurde die maximale Bettenanzahl in baden-württembergischen Pflegeheimen bereits im Jahr 2009 auf 100 begrenzt und neue Projekte ausschließlich mit Einzelzimmern genehmigt.

Außerdem soll die Anpassung des gesamten Bestands an diese Vorgaben bis 2019 erfolgen. Gleichzeitig werden auch in Nordrhein-Westfalen die Zahl an Doppelzimmern dezimiert – dort müssen bis 2018 insgesamt 80 Prozent aller angebotenen Pflegeheimplätze Einzelzimmer sein – im Hinblick auf den wachsenden Bedarf an Pflegeheimplätzen und die weiterhin zu geringe Bautätigkeit sind solche Regelungen eher hinderlich.

Eine Maßnahme, um diese verschiedenen Anforderungen einheitlich zu gestalten, wäre die Einführung einer bundesweiten Musterbauordnung

für Pflegeheime. Wären die Einzelmärkte an eine gemeinsame Regelung gebunden, erhielten Investoren eine höhere Planungssicherheit.

### Von Investitionssicherheit profitieren auch die Heimbewohner

Allerdings geht es nicht nur um die steigende Nachfrage bei Pflegeheimen. Mit Inkrafttreten der neuen Pflegereform ist seit dem 1. Januar 2017 auch eine wachsende Tendenz zur ambulanten Pflege zu beobachten. Bisher reagieren bestehende Einrichtungen darauf jedoch noch unzureichend mit entsprechenden Tagesangeboten oder der Förderung von Quartiersansätzen mit verschiedenen Wohntypen und Mehrgenerationenhäusern.

Stattdessen steigt die Zahl der Pflegenden im Außendienst, die mit immer weiteren Fahrtwegen konfrontiert sind. Bei dem herrschenden Arbeitskräftemangel ist diese Lösung nicht nachhaltig.

Anstatt eine Pflegevariante zu bevorzugen, sollten ambulante und stationäre Angebote zusammenwachsen. Nur ein bundesweites Konzept unter Berücksichtigung der medizinischen Anforderun-

gen kann der demografischen Entwicklung adäquat begegnen.

Bei langfristigen Investitionen brauchen sowohl Kapitalgeber als auch Bestandhalter Planungssicherheit. Diese würde durch eine bundesweite Regelung steigen. Je höher die Unsicherheit in einem gegebenen Segment, desto höher sind auch die jeweiligen Risikozuschläge, die die Investoren zu tragen haben.

Um eine Pflegeeinrichtung rentabel halten zu können, müssen Mehrkosten häufig in Form von höheren monatlichen Beiträgen an die Bewohner weitergereicht werden.

Das gleiche gilt auch für Sozialkassen, deren Kosten sich durch einen allgemeinen Preisanstieg im Pflegesektor ebenfalls erhöhen. Ist hingegen ein hohes Maß an Planungssicherheit gegeben, sinken die Kosten letztlich nicht nur zum Vorteil der Investoren, sondern auch für die Pflegekassen und Heimbewohner.

CI

Autor: Felix von Braun, Vorstandsvorsitzender der DPF AG, Berlin

„Wir brauchen jetzt neue bundesweit gültige Konzepte!“



Felix von Braun,  
CEO DPF AG, Berlin

## Weil komplexe Märkte besondere Kompetenz brauchen.

Unsere Finanzlösungen für den Pflegemarkt.

Profitieren Sie von unserer einmaligen Branchenexpertise, mit der wir Sie nachhaltig zum Erfolg führen.

Telefon: +49 211 5998 2222  
E-Mail: [firmenkunden@apobank.de](mailto:firmenkunden@apobank.de)

Weil uns mehr verbindet.

 deutsche apotheker- und ärztebank

[www.apobank.de/firmenkunden](http://www.apobank.de/firmenkunden)