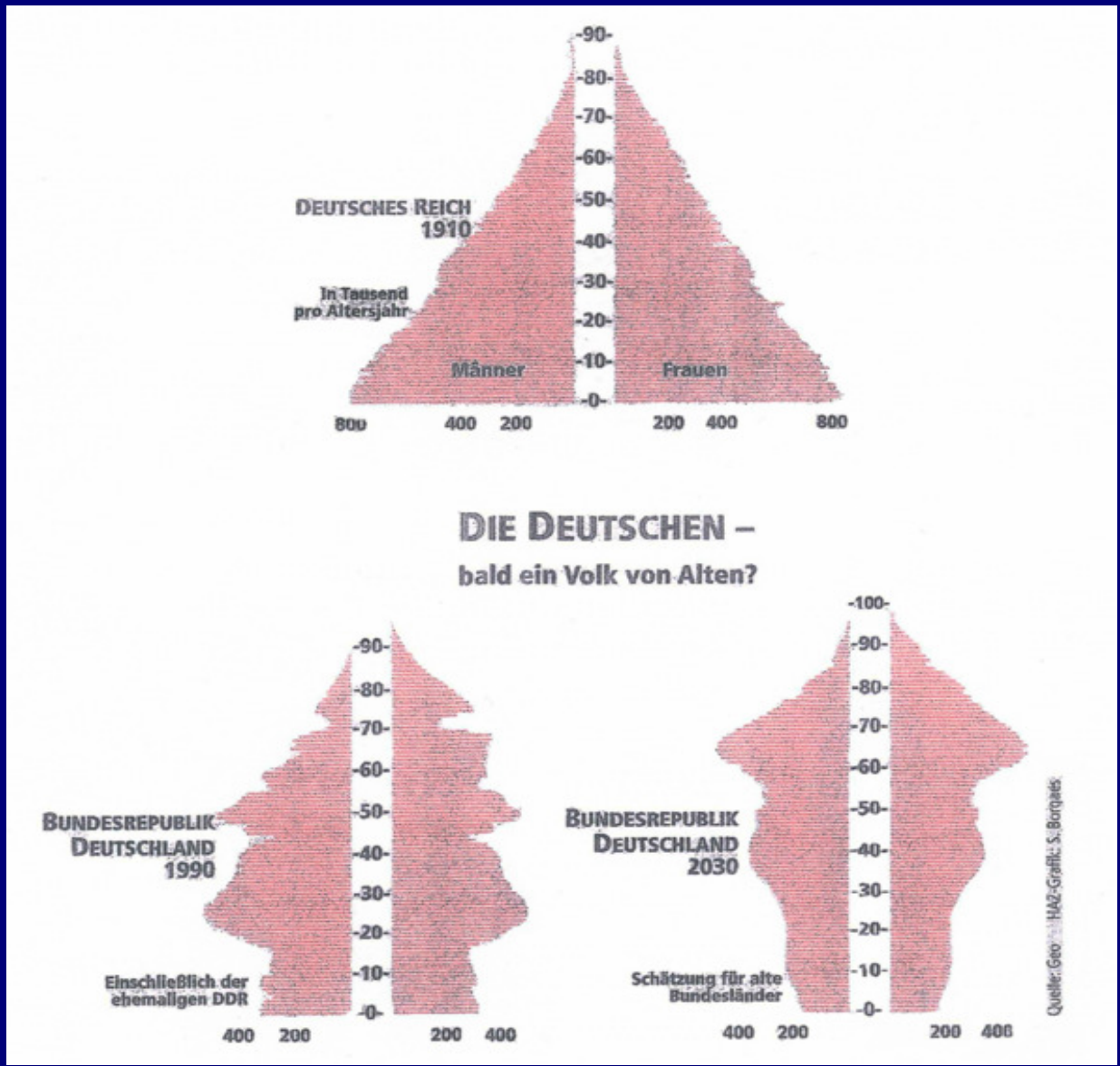




Wolfgang Jahn
Dipl.-Ing.

Bewertung von Alten- und Pflegeheimen

Lebensaltersbäume (Bevölkerungsentwicklung in Deutschland)



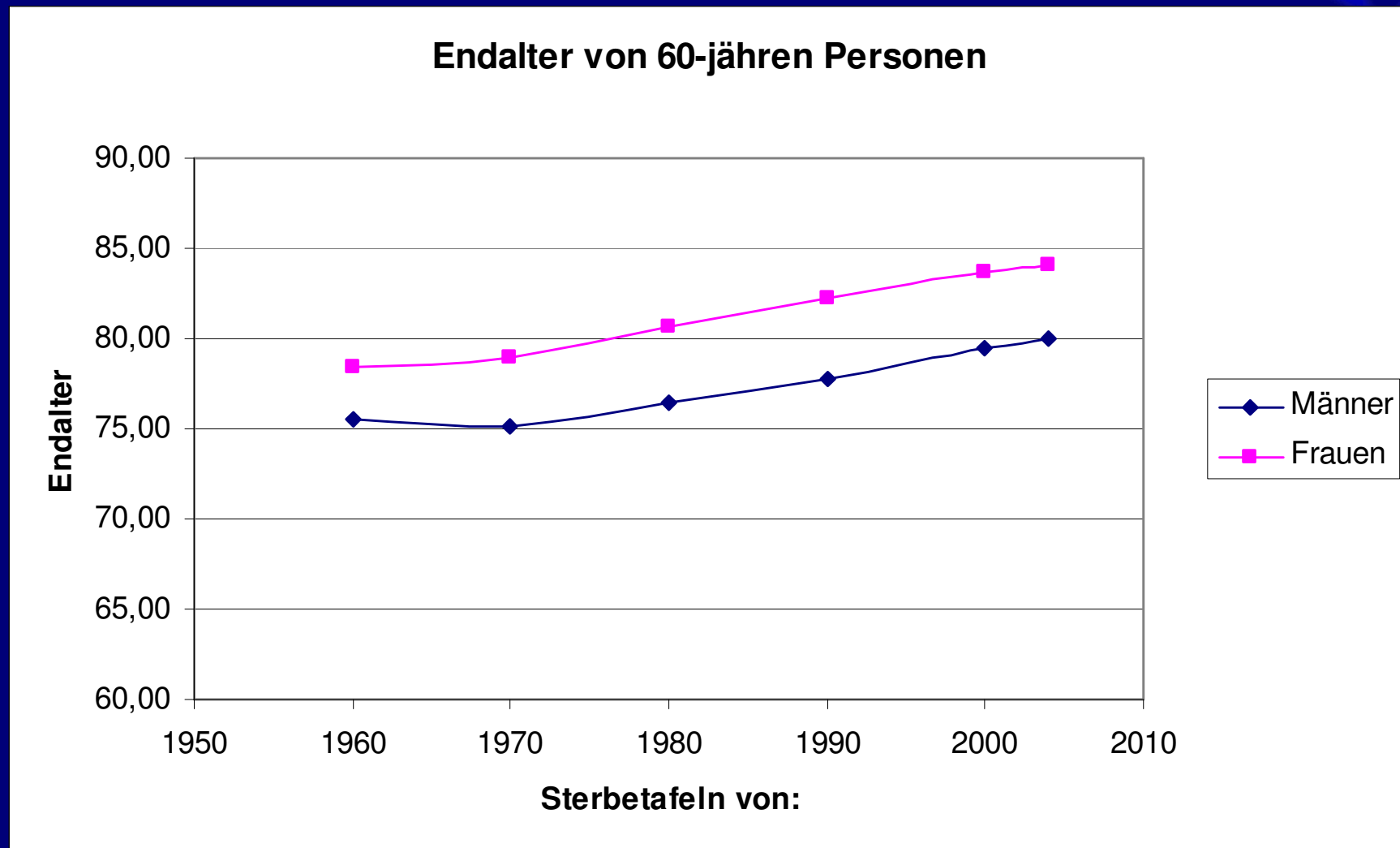


- **Veränderung der Altersstruktur**
- Anteil der über 60 Jährigen 2010 ca. 25 %
- Anteil der über 60 Jährigen 2030 ca. 36 %

- **Pflegebedürftigkeit bezogen auf Gesamtbevölkerung**
 - bis 60 Jahre ca. 0,5 %
 - 60 bis 80 Jahre ca. 3 %
 - über 80 Jahre ca. 25 %

- **Lebenserwartung der 60-jährigen (2004)**
 - Frauen 84,08 Jahre (2001 = 82,5)
 - Männer 80,05 Jahre (2001 = 78,1)

Veränderung der Restlebenserwartung (Endalter)



Lebenserwartung 1871/1881 und 2002/2004

Tab. 1: Lebenserwartung und Absterbeordnung 1871/1881 und 2002/2004

Alter	Männer				Frauen			
	Lebenserwartung in Jahren		Überlebende von 100 000 Neugeborenen		Lebenserwartung in Jahren		Überlebende von 100 000 Neugeborenen	
	1871/1881	2002/2004	1871/1881	2002/2004	1871/1881	2002/2004	1871/1881	2002/2004
0	35,6	75,9	100 000	100 000	38,4	81,5	100 000	100 000
1	46,5	75,2	74 727	99 544	48,1	80,9	78 260	99 620
5	49,4	71,3	64 871	99 452	51,0	76,9	68 126	99 535
10	46,5	66,4	62 089	99 393	48,2	72,0	65 237	99 488
20	38,4	56,6	59 287	99 059	40,2	62,1	62 324	99 324
30	31,4	46,9	54 454	98 331	33,1	52,2	57 566	99 049
40	24,5	37,4	48 775	97 306	26,3	42,5	51 576	98 545
50	18,0	28,3	41 228	94 447	19,3	33,0	45 245	97 026
60	12,1	20,0	31 124	87 765	12,7	24,1	36 293	93 483
70	7,3	12,8	17 750	73 595	7,6	15,7	21 901	85 994
80	4,1	7,2	5 035	46 179	4,2	8,6	6 570	66 178
90	2,3	3,6	330	12 671	2,4	4,0	471	25 436

Pflegebedürftigkeit nach Geschlecht, Alter und Unterbringung



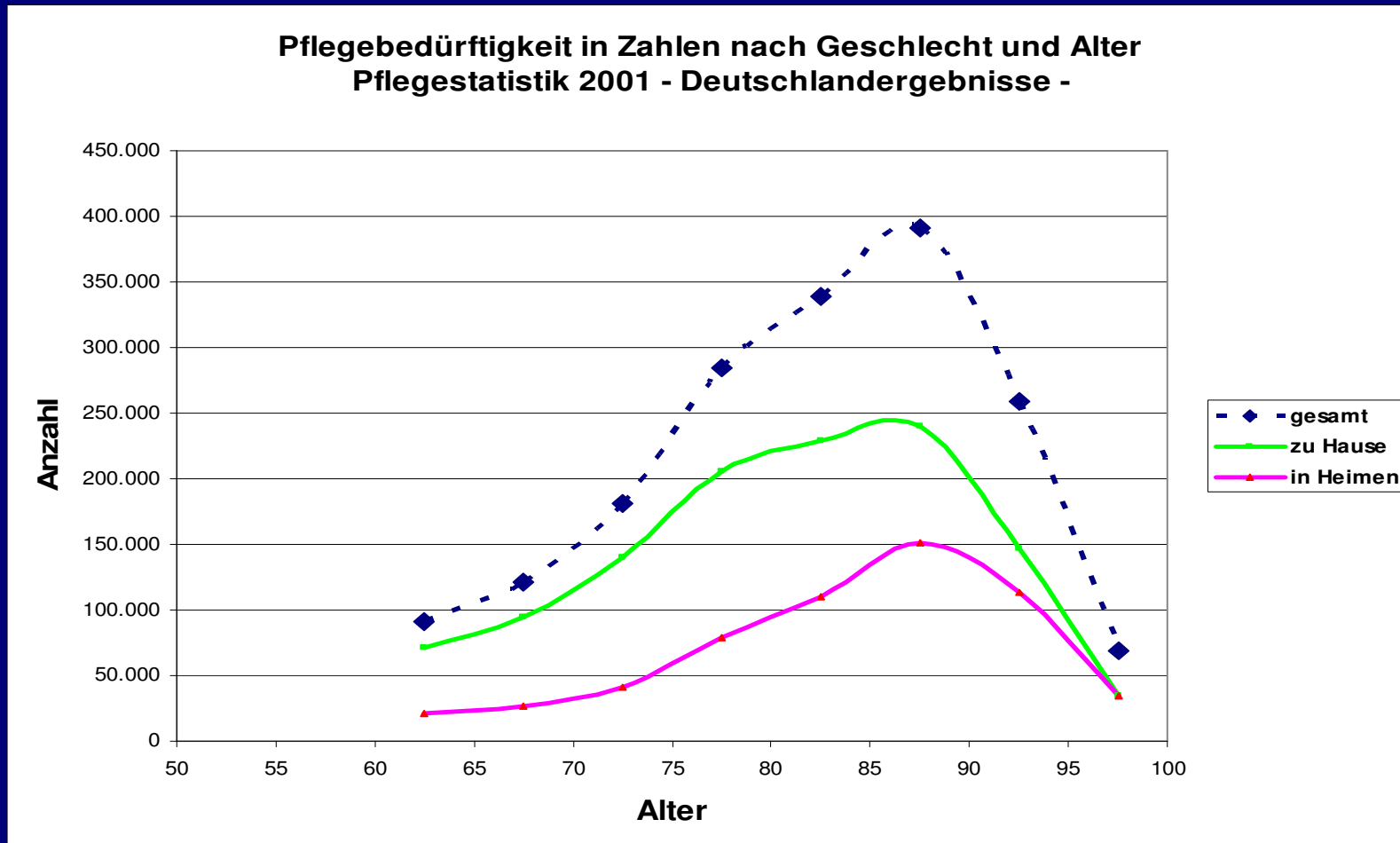
Pflegebedürftige in Zahlen und als Anteil der jeweiligen Altersgruppen bzw. der Gesamtbevölkerung (alle Pflegeklassen)

Anzahl und Verteilung der Pflegebedürftigen

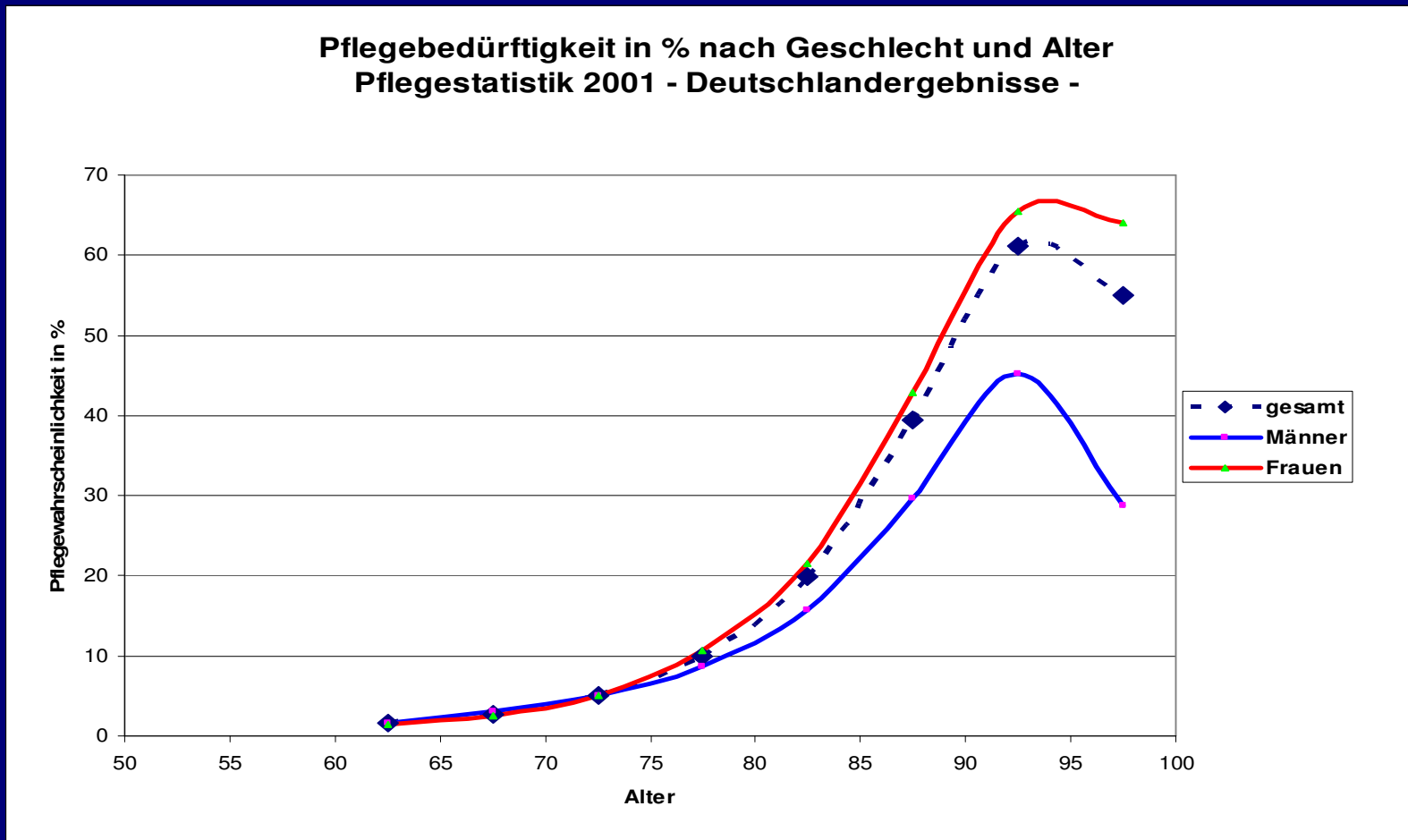
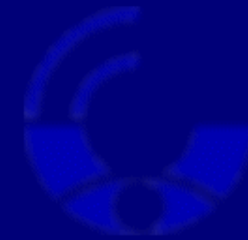
Altersgruppen	%	männlich	weiblich	insgesamt	zu Hause	in Heimen
unter 15	0,5	0,6	0,5	64.715	64.447	268
15 - 60	0,5	0,5	0,4	236.545	207.673	28.872
60 - 65	1,6	1,7	1,7	85.988	66.124	19.864
65 - 70	2,7	2,9	2,9	132.517	100.888	31.629
70 - 75	5,1	5,1	5,1	177.959	134.956	43.003
75 - 80	9,8	8,5	10,6	287.339	206.039	81.300
80 - 85	20,6	16,1	22,5	426.873	281.312	145.561
85 - 90	39,9	29,4	43,3	309.601	151.850	124.280
90 - 95	60,4	44,0	65,0	276.486	151.850	124.636
95 und mehr	56,1	28,3	66,1	78.912	38.036	40.876
insgesamt:	2,5	1,6	3,4	2.076.935	1.436.646	640.289

Veränderung 2004 gegenüber 2001: + 1,8 % insgesamt

Pflegebedürftigkeit nach Alter und Unterbringung



Pflegebedürftigkeit nach Alter und Geschlecht





- Altersgerechte Wohnformen
 - Betreutes Wohnen
 - Wohnstifte / Seniorenresidenzen
 - Altenwohnheime (ggf. mit Pflegeabteilung)
 - **Alten- und Pflegeheime**

- Betreiber
 - Kommunen und Kreise
 - Karitative Einrichtungen
 - **Private Betreiber**



- **Wirtschaftlichkeit**
 - Ab ca. 60 Plätze wirtschaftlich zu betreiben
 - Kleinere Betriebe als Familienbetriebe möglich
 - Großanlagen (z.B. 120 Plätze oder mehr vermeiden)

- **Ausstattung nach HeimMindBauV**
 - Neue HeimMindBauV in Vorbereitung (geplant war 2004)
 - Trend zu mehr Einzelzimmern

- **Lagekriterien**
 - Gute, aber nicht unbedingt zentrale Lage, da sich die Bewohner überwiegend nicht mehr selbstständig im öffentlichen Raum bewegen (Einkäufe etc.)
 - aber guter ÖPNV-Anschluß (Erreichbarkeit für Angehörige)



- Rechtliche Basis für Alten- und Pflegeheime ist das
 - SGB XI

- § 14 Begriff der Pflegebedürftigkeit
- § 15 Stufen der Pflegebedürftigkeit
- § 43 Inhalt der Leistungen (Pflegesätze)
- § 71 Pflegeeinrichtungen (Pflegedienste/-heime)
- § 73 Versorgungsverträge
- § 82 Finanzierung der Pflegeeinrichtungen
- § 87 Unterkunft und Verpflegung (U+V)
- § 91 Kostenerstattung (auch ohne Versorgungsvertrag)



Grundlage der Vergütung ist das SGB XI

▪ Pflegestufen nach §15 SGB XI

- Pflegestufe I (erheblicher Pflegeaufwand)
- Pflegestufe II (Schwerpflegebedürftigkeit)
- Pflegestufe III (Schwerstpflegebedürftigkeit)
- Pflegestufe III (Härtefälle)

▪ Pflegevergütung nach § 43 SGB XI

- Pflegestufe I € 1.023,-
- Pflegestufe II € 1.279,-
- Pflegestufe III € 1.432,-
- Pflegestufe III (Härtefälle) € 1.688 (ggf. auch höher)

- **Gezahlt wird die Pflegevergütung grundsätzlich an den Heimbewohner.**
- **Dieser zahlt wiederum an die Pflegeeinrichtung.**



- Zusammensetzung der Tagespflegesätze
 - Pflegebedingte Kosten
 - Unterkunft und Verpflegung (U+V)
 - **Entgelt für Investitionsaufwendungen**

- Wichtige gesetzliche Regelungen:
 - Gewinne (und Verluste) verbleiben im Heim (§ 84 SGB XI)
 - Refinanzierung der Inv.-Kosten muß gesichert sein

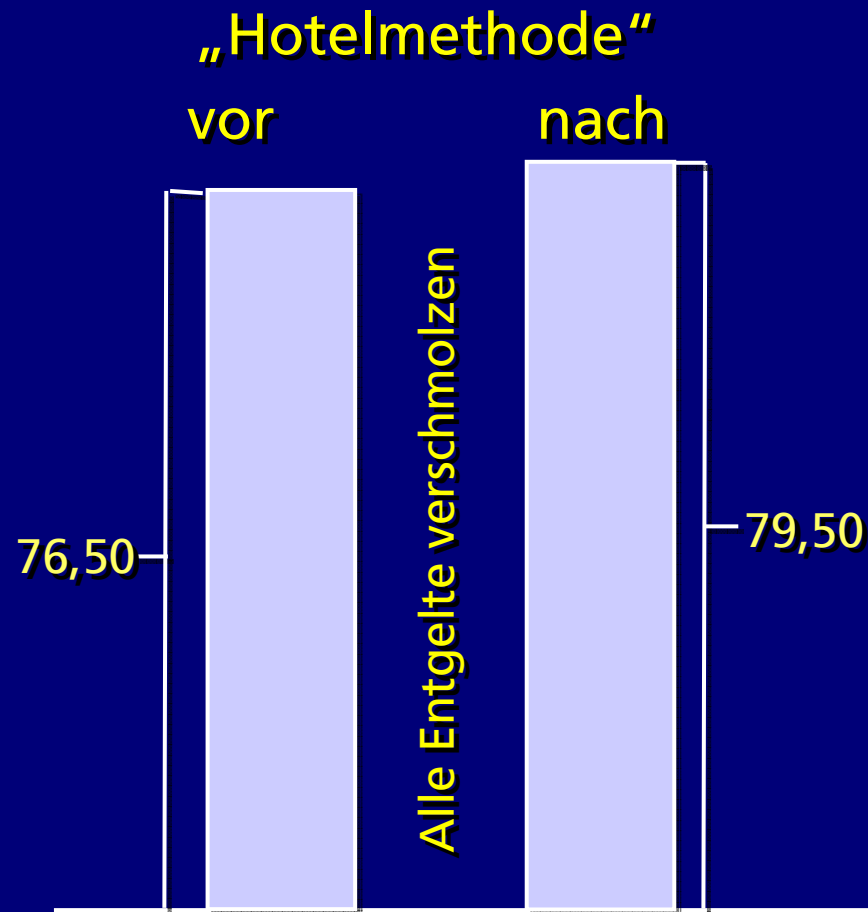


- Grundlage der Bewertung:
 - Zahl der im **Versorgungsvertrag vereinbarten Pflegeplätze**
 - Mit den Kostenträgern (Kommunen / Sozialämter) vereinbartes Entgelt für die Investitionsaufwendungen (Investitionsfolgekosten) bzw. das **Pflegewohngeld**

- Eindeutig definierte und langfristig kalkulierbare Erträge, die der Immobilie konkret zugeordnet sind

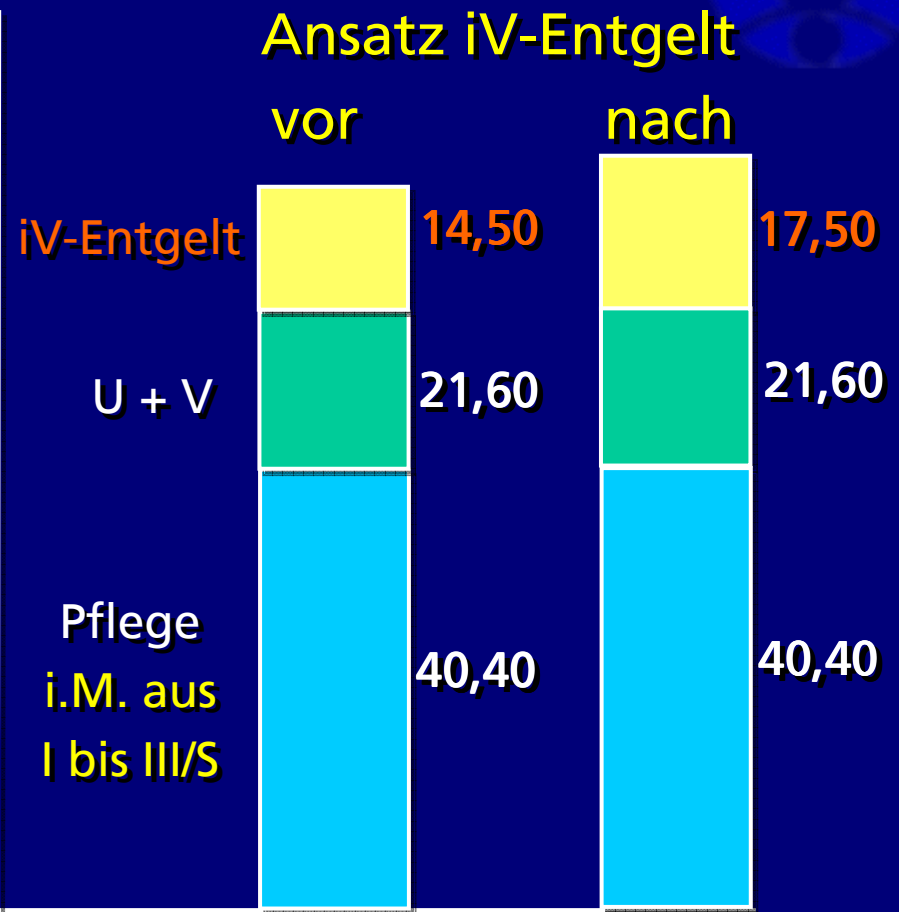
- Diese Bewertungsmethodik reagiert unmittelbar auf Veränderungen der Höhe der Investitionsfolgekosten bzw. des Pflegewohngeldes z.B. nach Erweiterungen / grundlegenden Sanierungen / Umbauten mit anschließend neu verhandelten Entgelten

Entgeltzusammensetzung



$76,50 \times 18\%$ $79,50 \times 18\%$
 Betrag = 13,77 = 14,31

Erhöhung um 18% von 3 € = 0,54 €



reale Investitionsfolgekosten

14,50 17,50

reale Erhöhung = 3 €

Fallbeispiel: Erträge vor Sanierung

Art Pflegestufe	Pflegefälle je Stufe	Kosten je Bewohner und Tag (€)			Jahresertrag bei 100 % Auslastung
		Pflegekosten	U+V	Pflegewohngeld (iV-Entgelt)	
0	7	24,00	21,60	14,50	153.556
I	20	32,50	21,60	14,50	500.780
II	36	39,50	21,60	14,50	993.384
III	22	50,40	21,60	14,50	694.595
III / S	3	68,40	21,60	14,50	114.428
EZ-Zuschlag	20	4,60			33.580
Gesamtsumme aller o.a. Einnahmen					2.490.323
Pachtwert nach herkömmlicher Methode z.B. ca. 18 %					448.258
Pachtwert dto. bei 95 % Auslastung					425.845

Ertrag **nach** Erhöhung des Pflegewohngeldes



Art Pflegestufe	Pflegefälle je Stufe	Kosten je Bewohner und Tag (€)			Jahresertrag bei 100 % Auslastung
		Pflegekosten	U+V	Pflegewohngeld (iV-Entgelt)	
0	7	24,00	21,60	17,50	161.221
I	20	32,50	21,60	17,50	522.680
II	36	39,50	21,60	17,50	1.032.804
III	22	50,40	21,60	17,50	718.685
III / S	3	68,40	21,60	17,50	117.713
EZ-Zuschlag	20	4,60			33.580
Gesamtsumme aller o.a. Einnahmen					2.586.683
Pachtwert nach herkömmlicher Methode z.B. ca. 18 %					465.603
Pachtwert dto. bei 95 % Auslastung					442.323

Ertragswert bei Ansatz „Hotelmethode“ (vor Sanierung)

	Rohertrag p.m.	Rohertrag p.a.
Ertrag aus 95% Auslastung	35.487	425.845
Bew.-Kosten (separat nachzuweisen) ca.	15 %	- 63.877
Zwischensumme		361.968
Bodenwert	650.000	
Verzinsung des Bodenwertes bei 7,0 % LZ	von 650.000	- 45.500
Reinertrag		316.468
Ertragswert bei 35 J. RND und Vervielfältiger von 12,95		4.098.260
Gebäudeertragswert gerundet		4.100.000
Zzgl. Bodenwert		650.000
Ertragswert „Hotelmethode“ insgesamt		4.750.000

Ertragswert bei Ansatz „Hotelmethode“ (nach Sanierung)

	Rohertrag p.m.	Rohertrag p.a.
Ertrag aus 95% Auslastung	36.860	442.323
Bew.-Kosten (separat nachweisen) ca.	15 %	- 66.348
Zwischensumme		375.795
Bodenwert	650.000	
Verzinsung des Bodenwertes bei 6,5 % LZ	von 650.000	- 42.250
Reinertrag		333.545
Ertragswert bei 40 J. RND und Vervielfältiger von 14,15		4.719.662
Gebäudeertragswert gerundet		4.720.000
Zzgl. Bodenwert		650.000
Ertragswert „Hotelmethode“ insgesamt		5.370.000

Ertragswert bei Ansatz Pflegewohngeld (vor Sanierung)

	Pfl.-Plätze	€ je Tag	Ertrag p.m.	Rohertrag p.a.
Pflegewohngeld	88	14,50 ./ 10%	34.930,50	419.166
EZ-Zuschlag	20	4,60	2.798,33	33.580
Summe der Einzelerträge		(€)	37.728,83	452.746
Jahresrohertrag bei 95 % Auslastung		(€)	35.842	430.109
Bew.-Kosten (separat nachweisen) ca.			15 %	- 64.516
Zwischensumme				365.593
./ Bodenverzinsung 7,0 % von			650.000	- 45.500
Reinertrag				320.093
Ertragswert bei 35 J. RND und Vervielfältiger von 12,95				4.145.204
Gebäudeertragswert gerundet				4.145.000
Zzgl. Bodenwert				650.000
Ertragswert insgesamt				4.795.000

Ertragswert bei Ansatz Pflegewohngeld (nach Sanierung)

	Pfl.-Plätze	€ je Tag	Ertrag p.m.	Rohertrag p.a.
Pflegewohngeld	88	17,50 ./.. 10%	42.157,50	505.890
EZ-Zuschlag	20	4,6	2.798,33	33.580
Summe der Einzelerträge		(€)	44.955,83	539.470
Jahresrohertrag bei 95 % Auslastung		(€)	42.708	512.497
Bew.-Kosten (separat nachweisen)		ca.	15 %	- 76.875
Zwischensumme				435.622
./.. Bodenverzinsung 6,5 % von			650.000	- 42.250
Reinertrag				393.372
Ertragswert bei 40 J. RND und Vervielfältiger von 14,15				5.566.214
Gebäudeertragswert gerundet				5.566.000
Zzgl. Bodenwert				650.000
Ertragswert insgesamt				6.216.000



- Alten- und Pflegeheime sind auf der Basis der Erträge aus den behördlich bewilligten *Entgelten für Investitionsfolgekosten* zu bewerten. Diese Entgelte werden je Bewohner und Aufenthaltstag gezahlt.
- Im Sinne des SGB XI ist die Verwendung von Beträgen aus Pflege bzw. U+V für artfremde Leistungen (d.h. z.B. Miete oder Instandhaltung) nicht zulässig.
- Bei nicht mit öffentlichen Mitteln geförderten Heimen können nach § 82 (4) SGB XI höhere Aufwendungen *nach Anzeige* an die Aufsichtsbehörde von Selbstzahlern bei einem gegenüber der durchschnittlichen Pflege gesteigerten Angebot an Maßnahmen oder verbesserter Unterkunft gefordert werden.



- Das **Pflegewohnngeld** bzw. das **Entgelt für Investitionsaufwendungen** (*Investitionsfolgekosten*) soll die bauliche Existenz der Heime bei angemessener Pacht oder Miete sicherstellen (SGB XI).
- Die Zahlung erfolgt grundsätzlich durch den Heimbewohner, der im Falle eines zu geringen Eigeneinkommens aus Rente und Vermögen auf die Zahlung des Sozialamtes angewiesen ist.
- Das Entgelt wird zur Sicherung gegen inflationsbedingte Wertminderung nachverhandelt.



- Die *Investitionsfolgekosten* (**Entgelt für Investitionsaufwendungen**) beinhalten in der Regel auch den Zuschlag von ca. 10 % auf die Baukosten für die Erstausrüstung (Möbel, Geschirr etc.).
- Dieser Anteil für die Erstausrüstung des Heimes (bewegliches Anlagevermögen) ist nicht grundstücksbezogen und daher vom *Entgelt für Investitionsaufwendungen* abzuziehen.
- Die Entgeltvereinbarungen werden erst nach Abnahme der Pflegeeinrichtung endgültig festgelegt, da diese auf der Basis der abgerechneten Baukosten ermittelt werden.
- Ausnahme ist NRW, dort sind „nur“ bestimmte Qualitätsstandards zu erfüllen. Die Erstellungskosten sind kein Kriterium.

Plausibilisierung von Miete bzw. Pacht



- Für die Plausibilisierung werden die Tagessätze *Entgelt für die Investitionsaufwendungen* für eine branchenübliche Auslastung hochgerechnet.
- Nachfolgend **ein weiteres Beispiel** für eine solche Hochrechnung der rein immobilienbezogenen Investitionsfolgekosten:

Investitionsfolgekosten für	Tagessatz	Pflegeplätze	€ p.a. bei 100 % Auslastung	nach Abzug von 9,1 % vom Tagessatz	€ p.a. bei 100 % Auslastung	€ p.m. bei 100 % Auslastung
im Einzelzimmer	16,75	78	476.873	15,23	433.598	36.133
im Doppelzimmer	16,75	48	293.460	15,23	266.830	22.236
Pflegeheim bei 100 % Auslastung gesamt:			770.333		700.428	58.369
Pflegeheim bei 95 % Auslastung gesamt:			731.816		665.407	55.451

- Bei vorliegen der entsprechenden Randbedingungen kann eine Miete oder Pacht bis zu ca. € 732.000,- als realistisch und nachhaltig unterstellt werden.



Im Rahmen der Bewertung ist die Konkurrenzsituation zu prüfen

- Hierzu sind die Angaben der durch die zuständige Sozialbehörde (in der Regel die Sozialämter –z.B. Abt. Altenhilfe o.ä.-) zur Verfügung gestellten Angaben über die bestehenden oder auch geplanten Objekte auszuwerten. Es besteht eine Auskunftspflicht seitens der Behörde!
- Grundsätzlich sollten die Angaben die Anzahl der Pflegeplätze, die Anzahl der Einzel- bzw. Doppelzimmer sowie die Tagessätze für Pflege, U+V und Investitionsfolgekosten enthalten, so daß der vorhandene und ggf. der geplante Stand festgestellt werden kann.
- Im nächsten Schritt ist der Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen zu ermitteln. Dabei ist es erforderlich, die Bevölkerungsstatistik (Kommune oder Landesamt für Statistik) nach Altersklassen und den bekannten zugehörigen Pflegerisiken (in %) auszuwerten.

Konkurrenzsituation / Pflegebedarf



- Eine pauschalierende Ermittlung ist nicht ausreichend, da damit nicht auf die Besonderheiten einer Region oder einer Kommune eingegangen werden kann (z.B. Pflegebedarf = X,x % der Bevölkerung über 65 Jahre).
- Statt dessen sind die Bevölkerungszahlen nach Geschlecht und Altersklassen (gut: Altersgruppen von 5 Jahren) zu untergliedern. Auf dieser Basis kann der Bedarf an Vollpflegeplätzen relativ genau erfaßt werden.
- Die Zahlen der auf den Daten der Pflegekassen beruhenden Statistik erfassen nur die nach den Vorgaben des SGB XI in eine der Pflegestufen (I – III/S) nach SGB XI eingestuften Personen.
- Hinzuzurechnen ist der Anteil der noch nicht eingestuften Heimbewohner (Pflegestufe G oder 0), der nach derzeitiger Kenntnis i.M. etwa 20 % der Bewohner eines Alten- und Pflegeheimes ausmachen können.
(nach eigener Auswertung 9% – 28%)



- Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Bevölkerungsstruktur mit dem Bundesdurchschnitt übereinstimmt, oder ob erkennbare Abweichungen vorliegen. Bei Vorliegen eines höheren Anteils an Personen über 65 bedeutet einen überproportionalen Bedarf an Pflegeplätzen, eine überdurchschnittlich junge Bevölkerung dagegen eher einen etwas geringeren Bedarf.
- Der über den normalen (Bundesdurchschnitt) hinausgehenden Bedarf ist nach Erfahrungswerten abzuschätzen, da es noch keine harten (statistisch abgesicherte) Fakten hierfür gibt. Grundsätzlich kann unterstellt werden, daß der zusätzliche (überproportionale) Bedarf an Pflegeplätzen um so höher ausfallen wird, je größer die Überalterung ist (vereinfacht ausgedrückt: keine Kinder = keine häusliche Pflege).



- Ebenfalls zu berücksichtigen ist, daß der Bedarf an Pflegeplätzen in den Städten und Ballungszentren deutlich über dem auf dem flachen Land liegt, da dort die herkömmliche Familienstruktur noch häufiger anzutreffen ist. Doch auch dort steigt die Akzeptanz eines Heimplatzes.
- Bei der Bewertung sollte auch das Umland (z.B. der Landkreis) des Standortes zumindest überschlägig anhand von Recherchen bei den Sozialbehörden und ggf. bei Verbänden der Altenheimbetreiber beachtet werden. Eine hohe Dichte an Pflegeheimen im Umland bedeutet vor allem, daß nur ein relativ geringer Eintrag an Pflegebedürftigen aus dem Umland zu erwarten ist.
- Eine geringe Anzahl an (Konkurrenz-) Objekten ist positiv.

Berechnung des Bedarfs an vollstationären Pflegeplätzen - 1

Alter von ... bis unter ... Jahren	Gesamt	Männlich			Weiblich		
	1	2	3	4	5	6	7
Musterstadt		Pflegewahrscheinlichkeit in %					
		männlich			weiblich		
Insgesamt	98.372	48.993			49.379		
		Personen	%	Pfl.-Bedarf	Personen	%	Pfl.-Bedarf
Summen bis 60	73.451	38.328	0,50%	191,6	35.123	0,50%	175,6
Personen bis 60 Jahre		38.328	0,50%	191,6	35.123	0,50%	175,6
60 - 65	5.366	2.606	1,7%	44,3	2760	1,4%	38,6
65 - 70	6.194	2.881	3,0%	86,4	3313	2,6%	86,1
70 - 75	4.531	2.059	5,0%	103,0	2472	5,1%	126,1
75 - 79	3.959	1.644	8,7%	143,0	2315	10,7%	247,7
80 - 84	2.944	912	15,7%	143,2	2032	21,6%	438,9
85 und älter	1.927	563	34%	191,4	1364	52%	709,3
Gesamt	98.372	48.993	1,84%	902,9	49.379	3,69%	1.822,3
Pflegebedarf insgesamt nach Pflegestufen I, II und III (S) rund					2.725		
davon (Bundesdurchschnittswerte ca.):					zu Hause		in Heimen
					69%		31%
					1.880	Personen	845

Berechnung des Bedarfs an vollstationären Pflegeplätzen - 2



Berechnung des erhöhten Bedarfs aufgrund eines höheren Altersanteils				
der erhöhte Bedarf an Heimpflegeplätzen aufgrund höheren Altersanteils gegenüber dem Bundesdurchschnitt für den Personenkreis über 65 Jahre wird auf ca. 40 % statt 31 % geschätzt				
65 und älter der Gesamtbevölkerung tatsächlich	19.555	=>	19,88%	
dto. Bundesdurchschnitt ca.	17.215	<=	17,50%	
Altersüberhang in Musterstadt	2.340	Personen > 65 Jahre		
damit liegt der Anteil dieser Personengruppe um ca.	13,6%	über dem Bundesdurchschnitt		
davon pflegebedürftig i.M.	11,63%	=	272	Personen
<p>Der Anteil der in vollstationären Einrichtungen zu versorgenden Personen aus dem über dem Bundesdurchschnitt von 17,5 % liegenden Anteil der Bevölkerung mit einem Alter von über 65 Jahren wird infolge des fehlenden sozialen Unterbaus (Familie) auf ca. 40 % statt auf 31 % geschätzt. Der notwendige Versorgungsgrad wird mit Zunahme der Überalterung (über dem Bundesdurchschnitt liegend) überproportional steigen und ist daher von Fall zu Fall anzupassen.</p> <p>Der Überhang beträgt für Musterstadt somit $40\% - 31\% = 9\%$ bezogen auf die o.a. Altersgruppe.</p>				
Grundbedarf Pflegestufen I - III nach SGB XI			=	845
Überhang von $40\% - 31\% = 9\%$	von	272	=	24
Zwischensumme			=	869
Zuschlag für nicht eingestufte Personen ca. 20%			=	174
erforderliche vollstationäre Pflegeplätze in Musterstadt insgesamt rund:				1.043



- Nach Feststellung des Ertragswertes und Bestimmung des Marktwertes empfiehlt sich ein Vergleich der geplanten Erstellungskosten bzw. des Kaufpreises in Bezug auf die Pflegeplätze bzw. die Anzahl der Zimmer.
- Als Faustformel kann gelten, daß die Werte für einen Pflegeplatz überschlägig zwischen € 65.000,- und € 100.000,- und für ein Zimmer zwischen € 85.000,- und € 125.000,- liegen.
- Bei deutlich über diesen Werten liegende Vergleichszahlen ist eine kritische Betrachtung erforderlich, da die erzielbare Miete / Pacht ggf. nicht die Erstellungskosten bzw. deren Refinanzierung deckt.



- Moderne Alten- und Pflegeheime in befriedigenden bis guten Lagen sind von ihrer Konzeption her auf die langfristige Nutzung in der dafür vorgesehenen Art konzipiert.
- Ohne erhebliche Umbauten ist als Nachfolgenutzung der Umbau zu einem Hotel denkbar. In entsprechender Lage ggf. auch als Appartementgebäude (z.B. als Studentenwohnheim).
- Der Umbau von neueren und modernen Einrichtungen zu anderen Zwecken als für die Altenpflege ist aufgrund der demographisch gesicherten Steigerung der Nachfrage eher unwahrscheinlich.



- Eine Umnutzung zu Büro- oder Wohngebäuden kann aus Kostengründen kaum in Betracht gezogen werden.
- Andere gewerbliche Nachfolgenutzungen sind ebenfalls nur nach erheblichem Umbauaufwand denkbar.
- Früher als Hotel genutzte Gebäude wurden dagegen bereits häufig zu Alten- und Pflegeheimen umgebaut, da sie von ihrer Konzeption her häufig die Anforderungen an eine Pflegeeinrichtung nach vertretbarem Umbauaufwand erfüllen.

- Aufgrund der demographisch gesicherten Entwicklung der Nachfrage nach Pflegeplätzen für Senioren in den nächsten 25 bis 35 Jahren kann bei Vorliegen der richtigen Randbedingungen (Lage, bestehende Konkurrenzsituation) von einer hohen Sicherheit für den Investor eines Alten- und Pflegeheimes ausgegangen werden.
- Durch die gesetzlichen Regelungen (SGB XI, SGB XII – ehem. BSHG-, Landespflegegesetze) ist sichergestellt, daß ein Investor seine Kosten am Markt refinanzieren kann. Voraussetzung hierfür ist, daß sich die Kosten in einem üblichen Rahmen bewegen.



- Auch auf der Betreiberseite besteht bei einer professionellen Leitung nur ein relativ geringes betriebliches Risiko.
- Wesentlich ist dabei eine nach außen erkennbare gute Pflege der Bewohner und ein ansprechendes Bild des Objektes, da die Belegung außer durch die Ämter vor allem durch die Angehörigen der pflegebedürftigen Personen erfolgt.
- Eine gute Präsentation kann u.a. durch PR-Artikel in der örtlichen Presse, durch gute Kontakte zu Bürgermeister und Pfarrer usw. erfolgen. Direkte Werbung (Verteilen von Flyern etc.) hat eher eine geringe Wirkung.



- Insbesondere die größeren Betreibergruppen sind professionell ausgerichtet. Die Qualität dieser Häuser übertrifft nicht selten die der kommunalen bzw. karitativ betriebenen Häuser.
- Aber auch kleinere Betreibergruppen mit professioneller Führung entsprechen den hohen Qualitätsstandards an Pflegeeinrichtungen.
- Bei einer normalen Konkurrenzsituation kann unterstellt werden, daß auch bei einer der relativ seltenen Insolvenzen eines Betreibers ein Nachfolger für den Betrieb kurzfristig gefunden werden kann.



- Die bislang mit notleidenden Objekten gemachten Erfahrungen zeigen, daß bei Übernahme der Einrichtung durch auf Betriebssanierung spezialisierte Firmen innerhalb relativ kurzer Zeit ein wirtschaftlicher Betrieb wieder möglich war. Die Fortführung sollte dann aber auch aufgrund der Außenwirkung unter anderem Namen erfolgen.
- Eine gute Möglichkeit der Sicherung der Mietzahlung ist die Abtretung der Zahlungen der Investitionsfolgekosten durch den Mieter / Pächter sowohl gegenüber den Bewohnern, als gegenüber den Sozialämtern. Diese Abtretung erfolgt zumeist als stille Zession.



- Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Investition in ein Alten- und Pflegeheim aufgrund der demographisch gesicherten Steigerung der Nachfrage nach vollstationären Pflegeplätzen nach derzeitigen Erkenntnissen als eine relativ sichere Anlage betrachtet werden kann.
- Auch bei Änderungen in der Gesetzgebung kann davon ausgegangen werden, daß die Pflege in einem Alten- und Pflegeheim unerläßlich bleibt.
- Die Frage, ob eine Übernahme der Pflegekosten durch die Pflegekasse, die Krankenkassen oder aus Steuermitteln erfolgt, ist dabei zweitrangig.