

## Finanzierung von Seniorenheimen

# Trotzdem attraktiv

Senioren- und Pflegeheime unterliegen einer starker Regulierung durch den Staat, der den wesentlichen Teil ihrer Einkünfte bestimmt und einen wachsenden Teil finanzieren muss. Politisch wird zwar die ambulante Pflege forciert, doch die Erwartungen von Betreibern stationärer Einrichtungen bleiben positiv.

**B**eginnen wir mit einer Geschichte, die sich irgendwo in Deutschland so zugetragen haben könnte. Julian, Mitte 30 Jahre alt, hat einige tausend Euro gespart, die er renditestark, aber sicher anlegen möchte. Unter anderem überlegt er, Aktien eines Betreibers von Pflegeimmobilien zu kaufen oder einen Teil seiner Mittel in einen geschlossenen Pflegeimmobilienfonds zu investieren. Alternativ prüft er, ein Pflegeappartement zu kaufen, das er langfristig an den Betreiber einer Einrichtung vermietet. Finanzinvestoren wie Investido zufolge können solche Kapitalanlagen bis zu 5,5 Prozent Rendite abwerfen.<sup>[1]</sup>

Julian muss sich aber gerade noch mit einem zweiten Thema befassen. Sein Vater hat entschieden, in ein Seniorenheim umzuziehen. Trotz eines ordentlichen Renteneinkommens muss er genau prüfen, welches Haus er sich leisten kann. Viel Geld bleibt dem Senior in keinem Fall übrig, darüber sind sich Vater und Sohn im Klaren.

### Angemessener Ertrag

Julian spürt die Kluft zwischen seinen Interessen als Investor/Anleger und seiner Position, für einen Angehörigen die Leistungen einer stationären Pflegeeinrichtung in Anspruch nehmen zu müssen. Ihm wird klar, dass geschäftliche Aktivitäten in den Sozialbereichen unserer Gesellschaft anders zu bewerten sind als jene in anderen Segmenten unserer Wirtschaft. Er überlegt, welcher Ertrag aus dem Betrieb von Seniorenheimen oder Krankenhäusern in einem sozial-

marktwirtschaftlich regulierten System wie unserem angemessen ist.

Diese Frage treibt auch den einen oder anderen Care-Küchenchef um. Von der Antwort darauf hängt es unter anderem ab, ob er sein Equipment technisch und umweltbezogen auf dem aktuellen Stand halten und ob er digitalisieren und vernetzen kann. Hinzu kommt die Frage, ob er neue Geschäftsfelder, zum Beispiel Essen auf Rädern, aufbauen oder sich gewisse Freiräume bei der Entlohnung seines Personals erschließen kann. Rendite erzielen oder investieren – ein altbekanntes Spannungsfeld.

### Stationär bleibt relevant

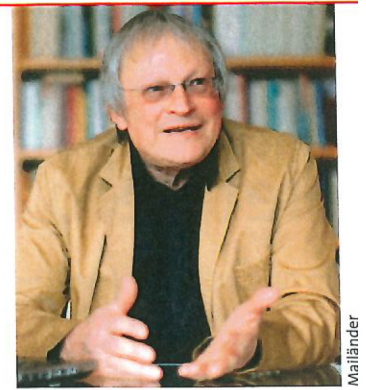
Obwohl die politisch Verantwortlichen die häusliche Pflege forcieren, besteht ein großer Bedarf an stationären Plätzen. Zwar sinken die Pflegeheimquoten seit 2007 kontinuierlich<sup>[2]</sup>, gleichzeitig wächst aber die Zahl älterer Menschen in unserer Gesellschaft. Nicht wenige von ihnen entwickeln eine Pflegebedarf, der zwar oft zunächst ambulant befriedigt werden kann, häufig irgendwann aber nur noch stationär zu erfüllen ist. Laut einer Studie lebten 2017 gut 800.000 Menschen in rund 14.500 Senioren- und Pflegeheimen. Das ist eine Steigerung von 6,5 Prozent im Vergleich zu 2015.<sup>[3]</sup> Die Autoren berechnen für 2030, dass 980.000 Personen stationär pflegebedürftig sind, und kommen zu dem Schluss, dass jährlich zwischen 210 bis 390 Einrichtungen neu gebaut werden müssen.

### Crux der Privatisierung

Staatliche Träger haben sich aus dem Betrieb von Seniorenheimen weitgehend zurückgezogen. Laut Pflegestatistik 2019 sind nur noch fünf Prozent aller Einrichtungen in kommunaler Hand<sup>[4]</sup>. Der fast vollständige Rückzug der öffentlichen Hand führte dazu, dass Investitionen in neue Objekte weitestgehend privatwirtschaftlich finanziert werden. Der Staat kann nur noch regulatorisch Einfluss nehmen, indem er beispielsweise die Zahl der Einzelzimmer und deren Größe vorschreibt und bestimmte Leistungsbereiche finanziert. Über diese Mechanismen beeinflusst er die Wirtschaftlichkeit – relativ stark jene der Betreiber (man kann hier nicht mehr von einem freien Markt sprechen), deutlich weniger stark jene der Investoren. Die so wichtigen Neuinvestitionen kann er nur noch in einem höchst begrenzten Umfang beeinflussen, noch weniger kann er sie lenken. Der Staat bleibt Zaungast, wenn internationale Investoren bei uns mit Pflegeimmobilien nach dem Motto handeln: investieren, erfolgreich an den Markt bringen und zeitnah ertragswirksam weiterverkaufen. Aber das ist ein ganz eigenes Thema.

### Fixierte Einkünfte

Zurück zu der Frage, wie sich Senioren- und Pflegeheime im Rahmen dieses Systems in Deutschland finanzieren. Betreiber von Pflegeheimen sind in der Wahl ihrer Einkünfte mit Ausnahme weniger Bereiche stark reglementiert. Je nach Bundesland stehen ihnen vier oder fünf Einkunftsarten zur Verfügung –



Branchenkenner Dieter Mailänder schreibt seit Jahren über Care-Verpflegung und analysiert regelmäßig aktuelle Themen und Trends für *VerpflegungsManagement*.

Pflege, Unterkunft, Verpflegung, Investition und partiell Ausbildung.

#### • Pflege:

Der Pflegesatz einer Einrichtung ist abhängig von der Anzahl ihrer Bewohner und deren Pflegebedürftigkeit.

Die fixen Zuschüsse der Pflegeversicherungen decken den Grundaufwand der Pflege und damit einen Teil der Gesamtkosten. Für die Pflegegrade zwei bis fünf betragen sie 770 bis 2.005 Euro.

#### • Unterkunft:

Die Kosten für Unterkunft müssen die Bewohner selbst bezahlen.

#### • Verpflegung:

Die Kosten für Verpflegung werden Bundesland-spezifisch festgelegt. Die Betreiber haben keinen Einfluss darauf, bezahlen muss der Bewohner.

#### • Ausbildungsumlage:

Die Kosten für Auszubildende können Betreiber in manchen Bundesländern auf die Bewohner umlegen.

#### • Investitionen:

Investitionen sind der Betrag, den die Bewohner oder ersatzweise die Träger der Sozialhilfe pro Tag für die Refinanzierung, Instandhaltung, Modernisierung, Umbau- oder Ausbaumaßnahmen eines Gebäudes bezahlen. Die Höhe richtet sich nach den Baukosten, die bei Eröffnung der zuständigen Behörde zur Prüfung und Genehmigung

vorgelegt werden müssen. Im Saarland liegt beispielsweise der Höchstwert derzeit bei 115.000 Euro pro Platz, das heißt, ein Pflegeheim mit 85 Plätzen darf Baukosten in Höhe von maximal 9,8 Mio. Euro verursachen. Luxusinvestitionen bleiben bei der Berechnung zwangsläufig außen vor. Die Summe der genehmigten Kosten legen die Mitarbeiter der Behörde pro Platz auf die kommenden 40 Jahre um.

Die Einrichtungen sind verpflichtet, ihre Objekte instand zu halten, nicht nur die Gebäude, sondern auch das technische Equipment, zu dem auch die Ausstattung der Küche zählt. Überprüft wird das allerdings nur höchst lückenhaft. Die Betreiber haben eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung der Erhaltungsmaßnahmen. Dadurch ist aber auch nicht ausgeschlossen, dass im einen oder anderen Fall die Substanz angegriffen oder aufgezehrt wird. Bedauerlicherweise ist das in der einen oder anderen Küche von Seniorenheimen zu sehen.

### Eigenanteil

Grob vereinfacht wird aus den oben genannten Kosten und den Zuschüssen der Pflegekassen der sogenannte Einrichtungseinheitliche Eigenanteil (EEE) berechnet. In diese Berechnung fließen die Anzahl der Bewohner mit Pflegestufen zwei bis fünf und jene ein, die in ihrer Alltagskompetenz eingeschränkt sind. Der EEE

unterscheidet sich von Haus zu Haus, ist aber seit 2017 für alle Bewohner mit Pflegegraden 2 bis 5 einheitlich. So werden steigende Belastungen bei wachsendem Pflegebedarf vermieden.

In der Vergangenheit stieg der EEE spürbar. Es ist absehbar, dass er künftig mit hoher Wahrscheinlichkeit noch deutlicher steigen wird. Deshalb hat der Bund zugesagt, einen Teil dieser Kosten zu übernehmen. Konsequenz: Die Belastung der öffentlichen Hand wird nicht unerheblich sein.

Die Struktur der Umlagen stellt sich beispielsweise in einem Senioren- und Pflegezentrum mit 106 Plätzen im Osten des Landkreises München wie folgt dar: Die staatlich gedeckelte Eigenleistung der Bewohner sinkt zwischen Pflegegrad 2 und 5 von 76 auf 55 Prozent und wirft die hier nicht zu beantwortende Frage auf, wie der Staat diese Kosten langfristig zu finanzieren gedenkt.

### Heikle Personalquote

Solange wir nicht flächendeckend Pflegeroboter einsetzen, ist und bleibt Pflege eine personalintensive Aufgabe. Deshalb spielt der Personalschlüssel für die Einrichtungen eine zentrale Rolle. Wie viele Mitarbeiter sie beschäftigen müssen oder dürfen, entscheiden die Bundesländer derzeit autonom.

Ein enger Zusammenhang besteht zwischen der Belegung und der Personalstärke, was

unter anderem folgende Konsequenzen hat:

- In jeder Einrichtung ist die Belegungsquote eine der zentralen Kennziffern. Häufig sind zirka 93 Prozent die Schallgrenze, ab der das Haus schwarze Zahlen schreibt. Darauf ist die Personalstärke ausgelegt, die die Budgetgeber (Kostenträger) sehr genau prüfen.
- Sinkt die Belegungsquote spürbar, wie es vielfach in der Corona-Zeit wegen vermehrter Todesfälle und behördlich verhängter Aufnahmestoppes der Fall war, müssten die Verantwortlichen eigentlich Personal entlassen. Während der Pandemie war das aber nicht sinnvoll, weil sie die Mitarbeiter in absehbarer Zeit wieder benötigten, diese sich aber inzwischen vielleicht oder sogar wahrscheinlich eine andere Arbeitsstelle gesucht hätten. Also mussten sich Betreiber und Kontrollinstanzen irgendwie einigen.
- Rutscht eine Einrichtung beispielsweise durch Kündigungen unter die vorgeschriebene Personalstärke, können leerstehende Apartments nicht belegt werden; das heißt, dass Interessenten abgewiesen werden müssen – eine kuriose Konstellation.

### Personalschlüssel

Der Gesetzgeber möchte aus Gründen der Transparenz und Sicherheit eine bundesweit ein-

heitliche Berechnungsmethode festzuschreiben. Dafür führte die Universität Bremen ein umfangreiches Forschungsprojekt durch. Wie die Erkenntnisse daraus umgesetzt werden können, wird derzeit diskutiert und erprobt. Unstrittig ist, dass die Personalstärke aufgestockt werden muss. Genauso unstrittig ist, wer das bezahlt – nämlich die Bewohner und die Steuerzahler, weil der Staat die Kosten gedeckt hat.

Stationäre und ambulante Pflege sind für unser Pflegesystem gleichermaßen wichtig. Die Gewichtung wird sich weiterhin zur ambulanten Betreuung verschieben. Das ist zwingend notwendig. Denn: Je stärker der ambulante Arm unseres Pflegesystems ist, desto wirksamer kann er den stationären kostenbezogen entlasten – und damit sichern. ▀

Dieter Mailänder

[1] <https://www.investido.de/investieren-in-pflegeimmobilien/> - 6.10.2021

[2] Sonnenburg, Schröder „Pflegerwirtschaft in Deutschland - Entwicklung der Pflegebedürftigkeit und des Bedarfs an Pflegepersonal bis 2035“, Oldenburg 2019

[3] PlöbI, Just / IREIBS „Studie zum Pflegemarkt 2030: Pflegekapazitäten nachfragegerecht ausbauen“, 2020 im Auftrag von ZIA Die Immobilienwirtschaft

[4] Pflegestatistik 2019, Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

Pflegegrad	Pflege	Unter-kunft	Ver-pfleg.	Ausbildung		Invest.	Einzelzimmer Pflegesatz pro		Erstattg. PK	Eigenleistg. Bewohner
				Zuschlag	Umlage		Tag	Monat		
1	43,30 € 49 %	11,34 € 13 %	12,62 € 14 %	1,04 € 1 %	2,11 € 2 %	17,07 € 20 %	87,48 € 100 %	2.661,14 € 100 %	125,00 €	2.536,14 € 95 %
2	60,99 € 58 %	11,34 € 11 %	12,62 € 12 %	1,04 € 1 %	2,11 € 2 %	17,07 € 16 %	105,17 € 100 %	3.199,27 € 100 %	770,00 €	2.429,27 € 76 %
3	77,17 € 64 %	11,34 € 9 %	12,62 € 10 %	1,04 € 1 %	2,11 € 2 %	17,07 € 14 %	121,35 € 100 %	3.691,47 € 100 %	1.262,00 €	2.429,47 € 66 %
4	94,03 € 68 %	11,34 € 8 %	12,62 € 9 %	1,04 € 1 %	2,11 € 2 %	17,07 € 12 %	138,21 € 100 %	4.204,35 € 100 %	1.775,00 €	2.429,35 € 58 %
5	101,59 € 70 %	11,34 € 8 %	12,62 € 9 %	1,04 € 1 %	2,11 € 1 %	17,07 € 12 %	145,77 € 100 %	4.434,32 € 100 %	2.005,00 €	2.429,32 € 55 %