



Investitionskosten

Vergleich auf Länderebene

Die Investitionskosten von Pflegeheimen zählen, neben den Kosten für Unterkunft, Verpflegung und dem **einrichtungseinheitlichen Eigenanteil** zu den Heimkosten, die dem Bewohner von Pflegeeinrichtungen auf Tagesbasis in Rechnung gestellt werden. Pflegemarkt.com hat die Entwicklung der vergangenen Jahre beobachtet und fasst den aktuellen Status quo zusammen.

Investitionskosten dienen zur Refinanzierung der anfallenden Kosten für Gebäude und Anlagen, deren Alter und Zustand, sowie Baukosten und weitere Kosten in die Berechnung einfließen. Grundlage dieser Berechnung sind individuelle Bestimmungsfaktoren, die für große Differenzen bei der Höhe der Investitionskosten von Pflegeheimen sorgen. Kosten, die den Betreibern für Gebäudemieten, Finanzierungskosten, Leasingaufwendungen, Abschreibun-

gen und Instandhaltungskosten entstehen, dürfen auf die Bewohner umgelegt werden. Eine Ausnahme besteht in Pflegeheimen, die öffentlich gefördert werden.

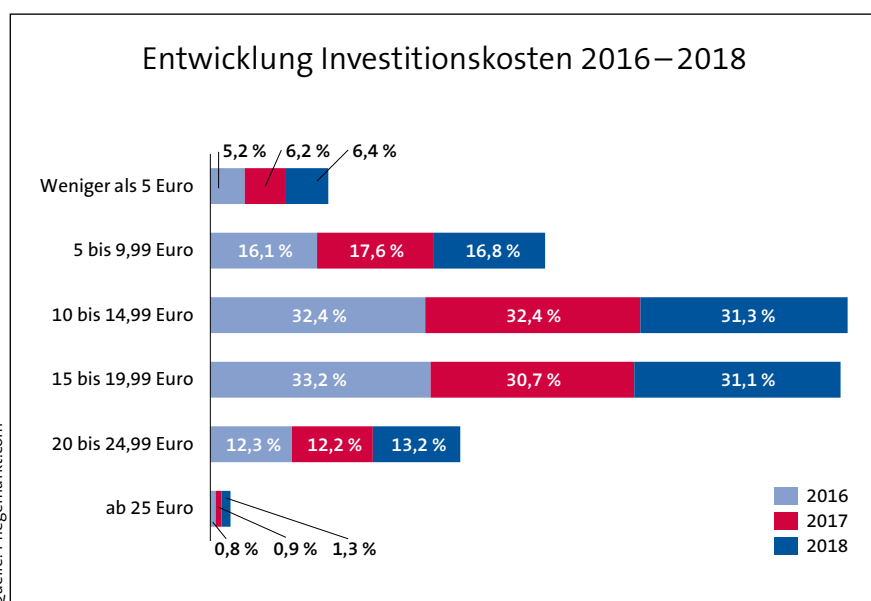
Für die vorliegende Analyse wurden die Kostensätze von über 11.000 stationären Pflegeeinrichtungen mit Investitionskosten zwischen 0,61 Euro im günstigsten und 44,02 Euro im teuersten Fall unter die Lupe genommen. Für die Auswertung und Einordnung der Werte wird der Median verwendet, da dieser den Einfluss der extrem nach unten und oben abweichenden Werte reduziert.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Median erhöht und beträgt aktuell 14,36 Euro. Noch vor einem Jahr betrug der Median der Investitionskosten von Pflegeheimen 14,13 Euro. Besonders auffallend: Während von allen Pflegeheimen etwa 31 Prozent über dem Bundes-Median liegen, sind dies bei den Top 30 Pflegeheimbetreibern von Pflegemarkt.com gar 69 Prozent (siehe Grafik rechts).

Investitionskosten: Erhebliche Unterschiede zwischen Ost und West

Diese Abweichung lässt sich unter anderem damit erklären, dass der Fokus der Top 30 zum großen Teil auf den alten Bundesländern liegt, in denen der Median deutlich höher liegt als in den neuen Bundesländern.

Deutlich wird diese Entwicklung bei der Betrachtung der Häufigkeitsverteilung der Investitionskosten. Während der relative Anteil der Pflegeheime mit



Die Drei-Jahres-Betrachtung zeigt eine Verteilung der Investitionskosten in Richtung eines höheren Preisniveaus.

einem Investitionskostensatz zwischen zehn Euro und 14,99 Euro um 1,1 Prozentpunkte auf 31,3 Prozent sank, nahm die Gruppe der Pflegeheime mit höheren Investitionskosten zu. Im Hochpreissegment ab einem Tagessatz von 20 Euro gab es im Vergleichszeitraum eine Verschiebung von einem Prozentpunkt nach oben. Etwa 13 Prozent der Pflegeheime berechnen tägliche Investitionskosten von über 20 Euro (siehe Grafik links).

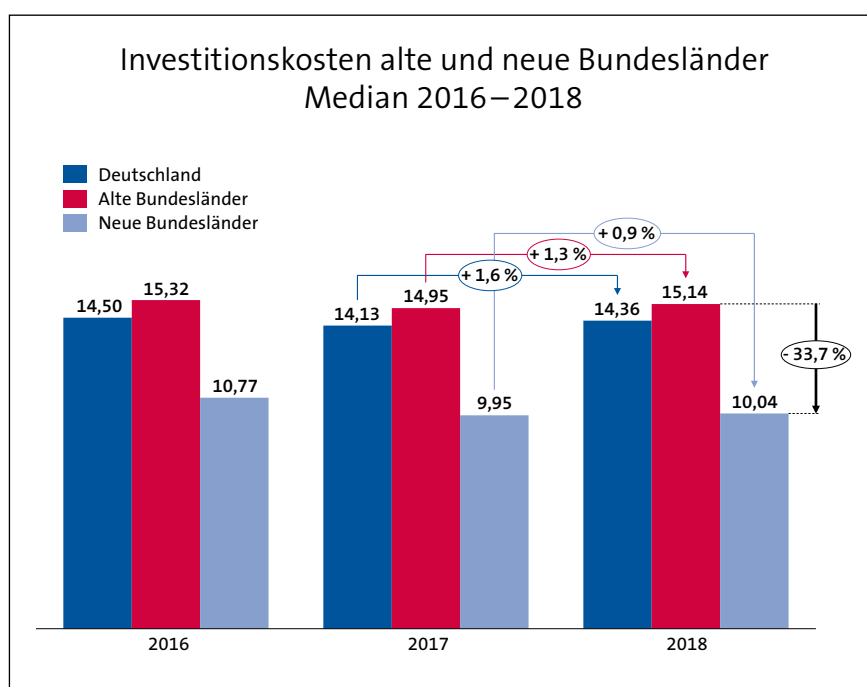
Große Unterschiede bei der Höhe der Investitionskosten von Pflegeheimen gibt es im Vergleich der Bundesländer, insbesondere im Ost-West-Vergleich. Die niedrigen Investitionskostensätze der neuen Bundesländer sind einerseits durch die niedrigeren Kostenaufwendungen sowie andererseits auch durch die staatlichen Subventionen begründet, die zum Betreiben eines Pflegeheims in der Vergangenheit nach der Ost-West-Vereinigung bereitgestellt wurden. Während der Median der Investitionskosten in den neuen Bundesländern 10,04 Euro beträgt, liegt der Median in den alten Bundesländern deutlich höher (15,14 Euro).

Bremen, Niedersachsen und NRW führend bei Investkosten

Die mit 18,24 Euro höchsten Investkosten weisen im Bundeslandvergleich die Pflegeeinrichtungen in Bremen aus, gefolgt von Niedersachsen (17,38 Euro) und Nordrhein-Westfalen mit einem Mittelwert von 17,10 Euro. Die niedrigsten Investitionskosten wurden in Sachsen-Anhalt ermittelt. Der Mittelwert der Investkosten von Pflegeheimen beträgt dort 9,04 Euro.

Auffallende Unterschiede bei der Höhe der Investitionskosten entstehen auch bei der Betrachtung der Art der Trägerschaft. Unterschieden werden dabei privatwirtschaftliche, kommunale sowie gemeinnützige Träger von Pflegeheimen. Die Einrichtungen und Häuser, welche privatwirtschaftlich betrieben werden, weisen mit einem Median von 15,90 Euro die höchsten Investitionskosten auf. Ihr Anteil an der Gesamtzahl der analysierten Pflegeheime beträgt immerhin 48 Prozent. Die niedrigsten Investkosten werden in den Einrichtungen der Städte und Kommunen fällig. Der Median dieser Häuser, die mit einem Marktanteil von knapp vier Prozent etwas weniger ins Gewicht fallen, beträgt 11,36 Euro. 48 Prozent machen die ausgewerteten Häuser der gemeinnützigen Träger aus. Die täglichen Investitionskosten betragen in diesen Einrichtungen 12,77 Euro.

Neben der Art der Trägerschaft sind die Investitionskosten von Pflegeheimen auch von der Größe der Einrichtungen abhängig. Insbesondere in kleinen Pflegeheimen mit weniger als 50 Plätzen liegen die täglichen Investitionskosten niedriger. Der Median



Insgesamt steigen die Investkosten in den alten Bundesländern stärker an, als dies in den neuen Bundesländern.

in dieser Größenkategorie beträgt 13,96 Euro. Währenddessen stellen Einrichtungen mit mehr als 50 aber weniger als 80 Plätzen den Bewohnern täglich 14,43 Euro in Rechnung.

Noch deutlichere Differenzen bei der Berechnung der Investitionskosten zeigen sich in der Abhängigkeit vom Alter der Pflegeheime. Erkennbar ist, dass die Höhe der Investitionskosten mit einem zunehmenden Alter der Pflegeheime deutlich abnimmt. Liegt der Median der Investkosten für Pflegeheime, die in den vergangenen zehn Jahren gebaut wurden, bei 18,18 Euro, sinkt dieser Betrag in Häusern, die mittlerweile zwischen elf und 20 Jahre alt sind, auf 14,81 Euro. Der niedrigste Wert wurde für Pflegeheime ermittelt, die vor mehr als 40 Jahren gebaut wurden. Der ermittelte Median der Investitionskosten in diesen Einrichtungen beträgt 12,51 Euro.

Die Analyse zeigt, dass die jeweilige Höhe der Investitionskosten von zahlreichen Faktoren abhängen. Die Investitionskosten von Pflegeheimen sind ein wichtiger Baustein in der Finanzierung von Pflegeheimen. Anders als die Kostensätze für Unterkunft und Verpflegung sowie der einrichtungseinheitliche Eigenanteil sind die Investitionskosten nicht Bestandteil der Pflegesatzverhandlungen und werden von den Betreibern der Einrichtungen veranschlagt.

Autor des Beitrags ist Yannic Hertel, er arbeitet als Redakteur bei Pflegemarkt.com in Hamburg.