



Bank
für Sozialwirtschaft

BFS-Marktreport Pflege 2012
Pflegeheime unter Druck

Executive Summary

Köln 2012



BFS-Marktreport Pflege 2012
Pflegeheime unter Druck

Executive Summary

Köln 2012

Autoren:

Dipl.-Volkswirt Jens Hayer

Dipl.-Volkswirt Frank Kunstmann

Dipl.-Volkswirt Markus Sobottke

Haftung und Copyright

Der vorliegende Marktreport Pflege 2012 – Pflegeheime unter Druck enthält Angaben, Analysen, Prognosen und Konzepte, die für den Erwerber zur unverbindlichen Information dienen. Der Report ist keine juristische oder sonstige Beratung und stellt kein Angebot jedweder Art dar. Eine Gewähr für die Richtigkeit und inhaltliche Vollständigkeit der Angaben in dem Report kann von uns nicht übernommen werden.

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne schriftliche Zustimmung der Bank für Sozialwirtschaft AG unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Köln, Juni 2012

© 2012 Bank für Sozialwirtschaft AG
BFS Research
Wörthstraße 15-17
50668 Köln

Schutzgebühr 49,00 Euro

Vorwort

Finanzierungen und Beratungsleistungen für Betreiber und Investoren im Markt des Wohnens, der Unterstützung und der Pflege von Senioren gehören zum Kerngeschäft der Bank für Sozialwirtschaft AG (BFS). Seit vielen Jahren begleiten die BFS und ihre Tochterunternehmen insbesondere Anbieter der vollstationären Dauerpflege bei ihren Investitionsvorhaben und ihrer Betriebsführung. Für die Sicherstellung einer hohen Finanzierungs- und Beratungskompetenz analysiert das BFS Research fortlaufend die Entwicklungen in diesem Markt.

Im Zusammenhang mit den derzeitigen und für die Zukunft zu erwartenden Strukturveränderungen im Bereich des Wohnens, der Unterstützung und der Pflege von Senioren wird speziell die Perspektive für Einrichtungen der vollstationären Dauerpflege kontrovers diskutiert.

Deshalb stehen die Ertragssituation und das Investitionsrisiko von Pflegeheimen sowie die hierfür ausschlaggebenden Einflussfaktoren im Fokus des BFS-Marktreports Pflege 2012. Erstmals werden im vorliegenden Marktreport auch Daten aus dem Frühindikatorensystem und der Bilanzdatenbank der BFS in die Analyse einbezogen.

Den Lesern des vorliegenden Marktreports wünschen wir eine erkenntnisreiche und nutzenstiftende Lektüre. Ihre Anregungen sind uns sehr willkommen.



Prof. Dr. Dr. Rudolf Hammerschmidt
Vorsitzender des Vorstandes der Bank für Sozialwirtschaft AG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Executive Summary	9
Einleitung	16
1 Angebotsentwicklung der vollstationären Dauerpflege	19
1.1 Einrichtungen und deren Platzangebot für die vollstationäre Dauerpflege	19
1.2 Kapazitätsgrößenklassen vollstationärer Dauerpflegeeinrichtungen	22
1.3 Veränderung des Leistungsangebots vollstationärer Pflegeeinrichtungen	24
2 Einflussfaktoren für die Ertragskraft vollstationärer Dauerpflegeeinrichtungen	30
2.1 Entwicklung der Auslastung der vollstationären Dauerpflegeangebote	30
2.1.1 Auslastung der verfügbaren Plätze für vollstationäre Dauerpflege	31
2.1.2 Trends in der Versorgungssteuerung	33
2.1.2.1 Reformen der Sozialen Pflegeversicherung	36
2.1.2.2 Versorgungssteuerungen durch Bund, Länder und Kommunen	37
2.1.3 Entwicklung der Nachfrageklientel vollstationärer Dauerpflege	40
2.1.3.1 Präferierte Versorgungsformen der Senioren bei Pflegebedürftigkeit	41
2.1.3.2 Bedarfslagen der Senioren	43
2.1.3.3 Eigenbeteiligung für vollstationäre Pflege und Kaufkraft	53
2.1.4 Wettbewerb im Bereich der vollstationären Dauerpflege	59
2.1.5 Inanspruchnahme der vollstationären Dauerpflegeangebote	60
2.2 Kosten der Leistungserbringung und Rahmenbedingungen der Refinanzierung vollstationärer Dauerpflegeeinrichtungen	65
2.2.1 Entwicklung der nicht-investiven Sachkosten und der Personalkosten	65
2.2.2 Rahmenbedingungen für die Refinanzierung der nicht-investiven Sachkosten und der Personalkosten	70
2.2.3 Investitionskosten für die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit	72
2.2.4 Rahmenbedingungen für die Refinanzierung der Investitionskosten	73
3 Entwicklung der Wohn-, Unterstützungs- und Pflegeangebote für Senioren neben den vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen	78
3.1 Seniorengerechte Wohnungen	81
3.2 Ambulante Dienste	84
3.3 Tages-/ Nacht- und Kurzzeitpflegeangebote	89
3.4 Konzept der gemeinwesenorientierten Quartiersversorgung	92

4 Die wirtschaftliche Situation von Anbietern vollstationärer Pflege	96
4.1 Rentabilität und Eigenmittelausstattung von Anbietern vollstationärer Pflege	97
4.1.1 Entwicklung und Status quo der Rentabilität und der Eigenmittelausstattung der Anbieter vollstationärer Pflege	98
4.1.2 Auslastung als Determinante der Rentabilität von Anbietern vollstationärer Pflege	100
4.2 Entwicklung und Status quo der Finanzierungskraft von Anbietern vollstationärer Pflege	103
4.3 Pflegeheim-Immobilien als Anlageklasse für Investoren	105

Anhänge	109
Literaturverzeichnis	140

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Entwicklung der Leistungsangebote der vollstationären Pflegeeinrichtungen im Zeitraum von 2001 bis 2009	25
Tabelle 2: Entwicklung der verfügbaren Plätze für vollstationäre Kurzzeitpflege im Zeitraum von 2001 bis 2009	26
Tabelle 3: Entwicklung der verfügbaren Plätze für teilstationäre Tages- und Nachtpflege im Zeitraum von 2001 bis 2009	89
Tabelle 4: Entwicklung der Rentabilität von Anbietern vollstationärer Pflege im Zeitraum von 2003 bis 2010	98
Tabelle 5: Entwicklung der Eigenmittelausstattung von Anbietern vollstationärer Pflege im Zeitraum von 2003 bis 2010	99
Tabelle 6: Entwicklung der Zinsdeckung von Anbietern vollstationärer Pflege im Zeitraum von 2003 bis 2010	103
Tabelle 7: Beispiele für Transaktionen im Bereich der Pflegeheim-Immobilien im Zeitraum von Januar 2010 bis Oktober 2011	106
Tabelle 8: Veränderung der Auslastung, Inanspruchnahme und Kapazitäten in der vollstationären Dauerpflege in den Bundesländern zwischen 2005 und 2009	114
Tabelle 9: Entwicklung der Leistungen der SPV im Zeitraum von 2008 bis 2014	115

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der Anzahl von Pflegeeinrichtungen mit vollstationären Dauerpflegeplätzen und der insgesamt verfügbaren vollstationären Dauerpflegeplätze im Zeitraum von 2001 bis 2009	20
Abbildung 2: Entwicklung der Anteile der verfügbaren Plätze für vollstationäre Dauerpflege nach Zimmertyp im Zeitraum von 2001 bis 2009	21

Abbildung 3: Verteilung der Pflegeeinrichtungen mit vollstationären Dauerpflegeplätzen nach Kapazitätsgrößenklassen im Jahr 2001 und 2009	22
Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl von Mischeinrichtungen im Zeitraum von 2001 bis 2009	28
Abbildung 5: Entwicklung der durchschnittlichen Auslastung der verfügbaren Plätze für vollstationäre Dauerpflege im Zeitraum von 1999 bis 2009	32
Abbildung 6: Bevorzugte Versorgungsformen bei Pflegebedürftigkeit im Jahr 2009	41
Abbildung 7: Entwicklung der Demenz in Deutschland bis 2060	46
Abbildung 8: Verteilung der Pflegebedürftigen ohne und mit Demenz unter den Versicherten (nur Frauen) der Barmer GEK auf verschiedene Pflegearrangements im Zeitraum von bis zu 12 Quartalen nach Eintritt der Pflegebedürftigkeit	47
Abbildung 9: Entwicklung der Altersstruktur von Personen mit angeborener Behinderung im Zeitraum von 2006 bis 2030	49
Abbildung 10: Entwicklung der Eigenanteile am Entgelt für die pflegerische Versorgung der vollstationären Pflege im Zeitraum von 1999 bis 2015	54
Abbildung 11: Verteilung der Netto-Neuzugänge der Leistungsempfänger der SPV im Jahresdurchschnitt nach Art der Pflegeleistung in den Jahren 2007 bis 2010	61
Abbildung 12: Vollstationäre Dauer- und Kurzzeitpflege: Platzangebot Ende 2009 und Projektion der Nachfrageentwicklung im Zeitraum von 2010 bis 2060	63
Abbildung 13: Verteilung der vollstationären Pflegeeinrichtungen nach Personalaufwand je Platz und Monat im ersten Quartal 2011	66
Abbildung 14: Auffächerung der Einrichtungs- und Leistungsangebote für das Wohnen, die Unterstützung und die Pflege von Senioren	79
Abbildung 15: Verteilung der ambulanten Pflegedienste nach Betriebsgrößenklassen mit ... bis ... Pflegebedürftigen im Jahr 2001 und 2009	86
Abbildung 16: Streudiagramm: Ergebnis je Platz und Auslastung	101
Abbildung 17: Verhältnis von positiven und negativen Ergebnissen je Platz in vollstationären Pflegeeinrichtungen bei verschiedenen Auslastungsquoten	102
Abbildung 18: Gegenüberstellung ausgewählter maximaler Sachleistungsansprüche der SPV im Jahr 2012	116

Verzeichnis der Anhänge

Anhang 1: Berechnung der durchschnittlichen Auslastung in der vollstationären Dauerpflege auf Bundes- und Landesebene	109
Anhang 2: Veränderung der Auslastung, Inanspruchnahme und Kapazitäten in der vollstationären Dauerpflege in den Bundesländern zwischen 2005 und 2009	114

Anhang 3:	Förderung der Inanspruchnahme ambulanter und teilstationärer Pflege sowie der Kurzzeitpflege durch Änderungen der Leistungssätze der SPV	115
Anhang 4:	Regelungen des Pflege-Weiterentwicklungsgesetzes von 2008 mit Relevanz für die Versorgungssteuerung	118
Anhang 5:	Stärkung der ambulanten Versorgungsstrukturen durch zusätzliche Betreuungsleistungen für Menschen mit einer erheblich und dauerhaft eingeschränkten Alltagskompetenz	120
Anhang 6:	Aktionsprogramm „Mehrgenerationenhäuser“	122
Anhang 7:	Haushaltslage der Kommunen und zukünftige finanzielle Belastungen durch die Sozialhilfeleistung „Hilfe zur Pflege“	123
Anhang 8:	Maßnahmen der Kommunen zur Gestaltung der sozialen Infrastruktur und zur Steuerung der Nachfrage nach pflegerischen Hilfen im Einzelfall	124
Anhang 9:	Sondereffekt der zusätzlichen Betreuungsleistungen gem. § 45b SGB XI auf die Anzahl der Leistungsempfänger in der SPV	129
Anhang 10:	Einkommen und Vermögen zukünftiger Seniorenhaushalte	131
Anhang 11:	Neuregelung des Verfahrens zur Ermittlung leistungsgerechter Entgelte in der stationären Pflege	133
Anhang 12:	Verschärfung der baulichen Mindestanforderungen an stationäre Pflegeeinrichtungen infolge der Durchführungsverordnungen zu den Nachfolgesetzen der Bundesländer zu den ordnungsrechtlichen Vorschriften des Bundes-Heimgesetzes	135
Anhang 13:	Überblick über Wohn- und Versorgungssettings neben stationären Pflegeeinrichtungen	137

Executive Summary

Der Pflegemarkt ist nach wie vor von einer **positiven Wachstumsdynamik** geprägt. So hat sich bspw. die Anzahl der pflegebedürftigen Personen von 2,25 Millionen am Ende des Jahres 2007 auf 2,42 Millionen am Ende des Jahres 2010 erhöht (+ 7,6 %). In Folge der demografischen Entwicklung wird bis zum Jahr 2030 ein weiterer kontinuierlicher Anstieg auf bis zu 3,4 Millionen Pflegebedürftige erwartet.

In **Pflegeheimen** werden aktuell rund 750.000 bzw. **31 % der pflegebedürftigen Personen versorgt**. Ende des Jahres 2009 gab es 10.384 Pflegeheime mit Plätzen für vollstationäre Dauerpflege. Dies waren 2.053 Einrichtungen bzw. rund 24 % mehr als am Ende des Jahres 2001. Hierbei wies die Anzahl der Pflegeeinrichtungen mit einer Kapazität von 61 bis 80 Plätzen in den letzten Jahren das größte Wachstum auf.

Die Pflegeheime **differenzieren** sich in Bezug auf ihre **Leistungsangebote** durch die Kombination der vollstationären Dauerpflege mit anderen Pflegeformen und/oder mit anderen Leistungsformen. Dennoch verfügen immer noch mehr als 75 % aller Einrichtungen mit einem vollstationären Pflegeangebot ausschließlich über Dauerpflegeplätze.

Die **wirtschaftliche Lage** der Pflegeheime hat sich im Zeitraum von 2003 bis 2010 **verbessert**. Sowohl die Rentabilität als auch die Eigenmittelausstattung konnten gesteigert werden. Untersucht wurden 112 Anbieter vollstationärer Pflege. Das Interesse von Investoren an Pflegeheim-Immobilien ist wieder ansteigend, da sich die erzielbaren Renditen auf einem attraktiven Niveau befinden.

Diese Entwicklungen dürfen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass Pflegeheime zukünftig **in zunehmendem Maße unter Ertragsdruck** geraten werden. Festzumachen ist dies insbesondere an dem **wachsenden Auslastungsrisiko**, dem bedeutendsten wirtschaftlichen Risiko von Pflegeheimen. Bereits in den letzten Jahren wurde das Angebot an Pflegeplätzen deutlich stärker ausgeweitet, als die Inanspruchnahme gestiegen ist. Zwischen 2001 und 2009 wurden die Kapazitäten der vollstationären Dauerpflege in Deutschland um etwa 160.000 Plätze aufgestockt. Demgegenüber ist die Anzahl der dauerhaft vollstationär versorgten Pflegebedürftigen im gleichen Zeitraum nur um rund 128.000 Personen gestiegen. Infolgedessen hat sich der bundesdurchschnittliche Auslastungsgrad – unter zusätzlicher Berücksichtigung der Bewohner mit der Pflegestufe 0, die gleichzeitig Bezieher der Sozialhilfeleistung „Hilfe zur Pflege“ sind sowie der Bezieher von Kurzzeitpflegeleistungen durch die Inanspruchnahme von Dauerpflegeplätzen, die flexibel für die Kurzzeitpflege genutzt werden können – um 2,4 Prozentpunkte auf 89,7 % im Jahr 2009 verringert. Zu beachten sind deutliche regionale Unterschiede in Bezug auf die Entwicklung der Auslastungssituation. Kurz- bis mittelfristig wird sich das Auslastungsrisiko von Pflegeheimen weiter erhöhen. Hierfür sind speziell als Einflussfaktoren verantwortlich die Versorgungssteuerung der öffentlichen Finanzierungsträger, die Veränderung der Bedarfslagen und der Nachfrage sowie eine zunehmende Wettbewerbsintensität.

Die **Steuerungsmaßnahmen der öffentlichen Finanzierungsträger** (Bund, Ländern und Kommunen) sind spürbar auf eine **Stärkung** der zur vollstationären Dauerpflege **substitutiven Wohn-, Unterstützungs- und Pflegeangebote für Senioren** ausgerichtet. Es werden durch Neuregelungen im Rahmen des Pflege-Weiterentwicklungsgesetzes aus dem Jahr 2008 sowie durch das voraussichtlich zum 01.01.2013 in Kraft tretende Gesetz zur Neuausrichtung der Pflegeversicherung bedeutende Anreize für die Inanspruchnahme von zur vollstationären Dauerpflege alternativen Versorgungsformen gesetzt. Hinzu kommt, dass gem. dem Leitsatz „ambulant vor stationär“ der Bereich der ambulanten und teilstationären Pflege sowie der Kurzzeitpflege in den meisten Bundesländern in höherem Maße gefördert wird als der Bereich der vollstationären Dauerpflege. Auf kommunaler Ebene wird zudem das Ziel verfolgt, die zukünftigen Ausgaben der Sozialleistung „Hilfe zur Pflege“ durch die Vermeidung einer stationären Unterbringung von pflegebedürftigen Sozialhilfeempfängern zu verringern.

Es zeichnen sich **signifikante Veränderungen in der Nachfrage** ab. Schon heute entspricht die vollstationäre Versorgung im Pflegeheim nicht den Lebensvorstellungen eines Großteils der Senioren. Gefragt sind hingegen Wohn-, Unterstützungs- und Pflegeangebote für Senioren, die Versorgungssicherheit bieten und gleichzeitig ein selbstbestimmtes Leben im vertrauten Wohnumfeld auch bei intensivem Unterstützungs- und Pflegebedarf ermöglichen. Die Bedarfslagen der Klientel der pflegerischen Versorgung werden zudem vielfältiger (Demenz, Behinderung etc.). Es wird immer mehr Personen geben, die in der herkömmlichen, undifferenzierten und unspezifischen vollstationären Dauerpflege nicht optimal versorgt werden. Zudem werden infolge der zunehmenden Eigenbeteiligung die Senioren und ihre Angehörigen verstärkt auf das Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohn-, Unterstützungs- und Pflegeangebote achten und demzufolge bei gleichen Leistungen die günstigeren Versorgungsangebote bevorzugen.

Deutlich **erhöht** hat sich in den letzten Jahren die **Intensität** des auf vollstationäre Dauerpflegeeinrichtungen wirkenden **Wettbewerbs**. Neben einem Leistungs- und Preiswettbewerb um Nachfrager befinden sich die Anbieter zunehmend auch in einem Attraktivitätswettbewerb um das für die Leistungserbringung erforderliche Personal. Der Wettbewerb wirkt einerseits auf **horizontaler Ebene** zwischen den einzelnen vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen und andererseits in **vertikaler Richtung** zwischen den vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen und alternativen Versorgungsformen. Hierzu trägt insbesondere die voranschreitende Auffächerung der Angebotsarchitektur für das Wohnen, die Unterstützung und die Pflege von Senioren bei. Als Alternative zu den konventionellen vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen entstehen zunehmend bedarfsgerechte Wohnangebote sowie ambulante und teilstationäre Versorgungsformen, die ebenso Versorgungssicherheit bieten und gleichzeitig ein selbstbestimmtes Leben im vertrauten Wohnumfeld auch bei intensivem Unterstützungs- und Pflegebedarf ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Ent-

wicklungstrend künftig weiter fortsetzen wird hin zu einer kleinräumig organisierten gemeinwesenorientierten Quartiersversorgung.

Bereits in den vergangenen Jahren haben die auf die Pflegeheime wirkenden Einflussfaktoren zu einer sichtbaren **Verschiebung der Inanspruchnahme** der unterschiedlichen Versorgungsformen geführt. So hat sich in der Sozialen Pflegeversicherung der Anteil der Netto-Neubezieher vollstationärer Dauerpflegeleistungen in allen drei Pflegestufen reduziert. Innerhalb der Pflegestufe I ist bspw. der Anteil der Netto-Neuzugänge der Leistungsempfänger von vollstationären Dauerpflegeleistungen von 28,2 % im Jahr 2007 auf 7,0 % im Jahr 2010 gesunken. Unter Annahme der Fortsetzung der beschriebenen Entwicklungstendenzen ergibt eine Projektion der zukünftigen Nachfrage nach vollstationärer Dauer- und Kurzzeitpflege, dass die am Jahresende 2009 bundesweit rund 819.000 verfügbaren Plätze bis zum Jahr 2040 für die vollstationäre pflegerische Versorgung ausreichen würden.

Aber auch vollstationäre Dauerpflegeeinrichtungen, die trotz eines schwierigeren Umfeldes gut ausgelastet sind, weisen nicht per se eine positive Ertragslage auf. Neben der Auslastung sind die **Kosten der Leistungserbringung** und die **Rahmenbedingungen für die Refinanzierung** dieser Kosten über die Heimentgelte mitentscheidend für die wirtschaftliche Situation der Einrichtung.

Zukünftig werden die Energie- und Personalkosten tendenziell weiter ansteigen. Zudem ist bedingt durch erforderliche Investitionen für Sanierung, Modernisierung, Rationalisierung und die Umsetzung neuer Geschäftsmodelle mit einer entsprechenden Erhöhung der Aufwendungen zu rechnen. Aufgrund von Änderungen in den rechtlichen Vorgaben für Pflegeheime, hat sich die Anerkennungs- bzw. Umlagefähigkeit aufwandsgerechter **Betriebskosten** in den Heimentgelten und damit deren Refinanzierungsfähigkeit grundsätzlich verbessert. In Bezug auf die sich im Umbruch befindenden Rahmenbedingungen für die Refinanzierung der **Investitionskosten** bleibt abzuwarten, wie die Urteile des Bundessozialgerichts vom 08.09.2011 letztendlich in geltendes Recht umgesetzt werden. Inwieweit die Refinanzierung der umlagefähigen Betriebs- und Investitionskosten eines Pflegeheims tatsächlich realisiert werden kann, wird jedoch auch zukünftig bestimmt durch den von der jeweiligen örtlichen Wettbewerbssituation abhängigen Auslastungsgrad der Einrichtung und durch die Vergütungsbegrenzung des jeweils zuständigen Sozialhilfeträgers. Dies führt zu einer Erhöhung des Kosten- und Ertragsdrucks sowie des Refinanzierungsrisikos.

Um den anstehenden **Herausforderungen erfolgreich begegnen und Chancen ergreifen** zu können, müssen neben den personellen und fachlichen auch die finanziellen Voraussetzungen bei den Anbietern gegeben sein. In Verbindung mit dem richtigen Geschäftsmodell kann hierdurch gegenüber der Konkurrenz eine langfristig gute Wettbewerbsposition erreicht werden. Marktchancen bestehen insbesondere für Anbieter voll-

stationärer Dauerpflege mit einem spezifischen, dem örtlichen Bedarf entsprechenden Einrichtungs- und Leistungskonzept, mit nachfragegerechten Entgelten sowie mit einer hinreichenden Attraktivität als Arbeitgeber, um das erforderliche Personal zu gewinnen und zu binden. Hierbei darf die strategische Ausrichtung nicht allein auf den vollstationären Bereich begrenzt werden. Es wird für die Anbieter immer wichtiger, den potenziellen Kunden frühzeitig in seiner jeweiligen Bedürfnislage und Lebenssituation sowie entsprechend seiner Zahlungsfähigkeit abzuholen und die jeweils passenden Wohn-, Unterstützungs- und Pflegeleistungen anzubieten.

Trotz der sich verbessernden wirtschaftlichen Kennzahlen in den letzten Jahren, ist die Finanzierungskraft bei einigen Anbietern nicht ausreichend, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Investitionen zur Modernisierung und zur Anpassung der Angebote an die neuen gesetzlichen Vorgaben sowie an die sich verändernden Bedürfnisse können nicht getätigt werden. Kurz- und mittelfristig wird dies voraussichtlich zu einer **Fortsetzung der Marktkonsolidierung** im Bereich der vollstationären Pflege führen.