Ein Beitrag aus der

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die Krux mit den Pflegeheimen

Bewertung. Gutachter, die eine Pflegeimmobilie bewerten sollen, müssen eine Vielzahl an Faktoren auch abseits der Immobilie beachten. Selbst der Fachkräftemangel gehört zum bewertungsrelevanten Risiko. Die aktualisierte Studie der Hypzert-Fachgruppe Sozialimmobilien gibt Orientierung.

Gutachter haben es bei der Bewertung von Pflegeheimen nicht leicht. Die Begutachtung der Bausubstanz ist dabei das eine. Doch um einen belastbaren Immobilienwert zu ermitteln, müssen sie einen ebenso genauen Blick auf den Betreiber werfen. „Der Betrieb einer Pflegeeinrichtung und damit auch die Bewertung einer Pflegeimmobilie sind anspruchsvoller geworden, insbesondere weil regulatorische, betriebliche und immobilienbezogene Faktoren stärker denn je miteinander verflochten sind“, sagt Silke Rumetsch, Verantwortliche für das gruppenweite Immobilienmanagement bei Vitrea und Mitglied der Hypzert-Fachgruppe Sozialimmobilien.

Ebenjene Fachgruppe hat vor kurzem ihre Fachstudie zur Bewertung von Pflegeheimen aktualisiert. Sie soll Gutachter dafür sensibilisieren, was sich auf dem Pflegeimmobilien- und auf dem Betreibermarkt getan hat. Die Studie geht dabei nicht nur auf den Immobilienmarkt und das schleppende Neubaugeschehen ein, sondern etwa auch auf die Gründe für die zurückliegende Insolvenzwelle unter Pflegeheimbetreibern, ebenso auf die veränderte Regulatorik, auf bauliche sowie betriebswirtschaftliche Aspekte wie etwa die Herausforderung von indexierter Pacht bei stagnierender Refinanzierung.

Die Wirtschaftlichkeit des Betreiberkonzepts, also die Grundlage für eine tragfähige Pacht aus dem Pflegebetrieb, richtig einzuschätzen, ist auch wegen der Datenlage eine Herausforderung. „Gutachter haben häufig keine betrieblichen Informationen vom Betreiber“, erklärt die Vitrea-Fachfrau. Als wertvoller Anhaltspunkt für eine fiktive Pacht gelten deshalb die Investitionskostensätze, mit denen ein Pflegeheimbetreiber rechnen kann.

Detailliert beschreiben die Autoren unter anderem die typische Erlös- und Kostenstruktur eines vollstationären Pflegeheims. Daten aus einer eigenen Auswertung der Fachgruppe liegen ihr zugrunde. Unter den Erlöspositionen in der Gewinn- und Verlustrechnung bilden die Entgelte für die Pflege und Betreuung der Bewohner (Pflegesatz und Eigenanteil der Bewohner) mit 55% bis 60% den größten Anteil am Gesamtumsatz. 25% bis 30% machen die Entgelte für Unterkunft (Betriebskosten pro Zimmer) und Verpflegung der Bewohner (Vollpension) aus.

Weniger Selbstzahler können das Konzept gefährden

Die Kostenpositionen variieren stark, unter anderem sind sie abhängig von dem vorliegenden Eigentümer- oder Pachtmodell. Was aber überall gilt: Die Personalkosten sind der größte Ausgabenposten. Häufig machen sie 55% bis 65% der Gesamtkosten aus, davon entfallen 40% bis 50% auf das Pflegepersonal. „In den vielen gemeinnützigen Heimen liegen die Personalausgaben inzwischen bereits um 70% des Budgets“, schreiben die Autoren. Die Sach- und Betriebskosten beispielsweise für Lebensmittel, Medikamente, Verbrauchsmaterialien und Reinigung kommen auf 15% bis 20%. Miete bzw. Pacht rangiert zwischen etwa 8% bis 25%.

Eine beispielhafte Kalkulation einer Pachtrefinanzierung zeigt zudem deutlich die Auswirkungen einer reduzierten Quote an selbstzahlenden Bewohnern im Heim. Im Vergleich zu ihnen bringen Empfänger von öffentlich finanzierten Hilfsleistungen einen geringeren Investitionskostensatz ein, eine wichtige Einnahmequelle zur Pachtdeckung reduziert sich also. Eine Erhöhung des Kostensatzes für die verbleibenden Selbstzahler kann den Verlust oft nur teilweise auffangen. Dieses Szenario gewinnt vor dem Hintergrund stetig steigender Eigenanteile der Bewohner an Relevanz.

Und noch ein Trend spielt in die Bewertung mit ein: „Fachkräftemangel ist bei Pflegeheimen längst nicht mehr nur ein Personalthema, sondern ein wirtschaftliches und damit auch bewertungsrelevantes Risiko“, stellt Linda Neumann, Mitglied der Fachgruppe und Head of Research bei Kenstone Real Estate Valuers, fest. „Fehlt das Personal, können Betreuungsschlüssel nicht eingehalten und Betten nicht belegt werden. Sinkende Auslastung trifft dann auf nur teilweise rückläufige Kosten und schwächt die Investitionsfähigkeit des Betreibers. Gleichzeitig fehlen damit gerade die Mittel für Digitalisierung und Prozessoptimierung, die das Personal entlasten könnten. Es entsteht ein Kreislauf, den wir bei der Bewertung von Pflegeimmobilien zunehmend berücksichtigen müssen.“

In Summe bleiben neben der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Pflegebetriebs insbesondere die Lage der Immobilie und die zukunftsorientiert ausgerichtete Qualität des Gebäudes nach Ansicht der Expertinnen ausschlaggebend für die Bewertung einer Pflegeimmobilie. „Wenn das Gebäude ein modernes Betreiberkonzept zulässt, ESG-Kriterien erfüllt und der Standort ebenfalls annehmbar ist, dürfte es nicht zu allzu schwer sein, einen Betreiber für die Immobilie zu finden“, sagt Neumann. Der Bedarf an Pflegeplätzen sei angesichts der demografischen Entwicklung groß genug. **Anke Pipke**

Ein Blick in die Statistik

Die Hypzert-Studie hält weitere interessante Zahlen bereit, etwa zu den Kosten, die Bauherren für einen Pflegeplatz einkalkulieren sollten: „Infolge der stark gestiegenen Baukosten seit 2022 liegen die tatsächlichen Errichtungskosten vieler Neubauprojekte, insbesondere im süddeutschen Raum, mittlerweile bei über 250.000 Euro pro Pflegeplatz.“ Mit dieser Entwicklung kann die geregelte Refinanzierung kaum Schritt halten.

Auch auf das Alter des Baubestands geht die Studie ein. Sie greift dabei auf Zahlen des Immotiss Care Compass 2025 zurück, der einen Blick auf 10.850 Pflegeheime wirft. Für etwa drei Viertel dieser Häuser wurde das Baujahr bzw. das Jahr der jüngsten Modernisierung ermittelt. Dieses liegt in 41% der Fälle in den 2000er Jahren, bei jedem vierten Heim in den 2010er Jahren und zu 18% in den 1990er Jahren.

Angesichts steigender Energiekosten ist der jährliche Verbrauch im Pflegeheim kein zu vernachlässigender Kostenpunkt. „Die Betreiber kalkulieren durchschnittlich mit einem Gasverbrauch von rund 9.000 kWh pro Bett und Bewohner“, heißt es in der Studie. Dies sei „ein Wert, der dem Energieverbrauch einer durchschnittlichen Dreizimmerwohnung entspricht. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben zur Raumtemperatur in Pflegeeinrichtungen bestehen bei diesen Ausgaben nur begrenzte Einsparpotenziale.“ **Anke Pipke**