

PRO
HEALTH
REAL
ESTATE

FÖRDERATLAS

PFLEGEIMMOBILIEN

2024

5Q

FIVE QUARTERS



VORWORT

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

gerade erst zum Jahresende haben Bundestag und Bundesrat die Erhöhung der Beiträge zur Pflegeversicherung beschlossen. Die angespannte finanzielle Lage der Pflegekassen machte dies notwendig. Darüber hinaus gilt: Die allgemeine demographische Entwicklung, die Fachkräftesituation und der veraltete Gebäudebestand stellen den gesamten Pflegesektor vor immense Herausforderungen.

Es ist angesichts dieser Fakten eindeutig: Pflegeheime sind keine Immobilienprodukte, die aus sich heraus wirtschaftlich funktionieren. Ebenso wie beim Wohnungsbau sind staatliche Förderprogramme daher sinnvoll und geboten. Aus diesem Grund legen wir die Erstausgabe des **„Förderatlas Pflegeimmobilien 2024“** als Bundesländervergleich vor.

Die Publikation zeigt zweierlei: Erstens ergibt sich ein föderaler Flickenteppich in Bezug auf die Förderprogramme. Einige wenige Bundesländer kennen umfangreiche Förderungen, sechs von 16 Ländern leisten keinerlei Subventionen. Zweitens steht mittlerweile die Subjektförderung der Pflegebedürftigen im Fokus, worunter die Investorensicherheit für den Bau neuer Pflegeplätze leidet.

Die steigenden Kosten für die pflegerische Versorgung gehen aktuell schon mit einem Mangel an Heimplätzen einher. Das bedeutet vor allem mit Blick auf die Zukunft steigende Preise bei weiterhin langen Wartelisten. Es bleibt abzuwarten, ob es in den kommenden Jahren zu einer Harmonisierung der Förderkulisse kommt, um Anlegern, Entwicklern und Betreibern Planungssicherheit zu bieten. Mit Blick auf die prognostizierte Zahl der Pflegebedürftigen gäbe es bei der aktuellen Förderung in den meisten Ländern bereits in den kommenden Jahren eine spürbare Unterversorgung an Heimplätzen.

Herzliche Grüße

Rick Bening
Dr. Uwe Natter
ProHealth Real Estate

Peret Bergmann
Stephan Helmich
Five Quarters Real Estate





DER FÖRDERATLAS

FÖDERALER IRRGARTEN

Alle Zahlen belegen es: Die Kapazitäten für stationäre Pflegeheimplätze reichen bei Weitem nicht aus. Schon jetzt sind die Wartelisten immens. Die demographische Entwicklung sowie veränderte familiäre Strukturen und beengte Wohnsituationen verhindern eine flächendeckende Pflege durch Angehörige.

Unser Anspruch: Pflegeheime für die Zukunft. Pflegeheime für die Menschen.

Gleichzeitig unterscheidet sich die Förderkulisse für die Entwicklung stationärer Pflegeheime immens. Wir wollten daher wissen: Wo werden Pflegeheime überhaupt noch finanziell gefördert?

METHODIK

Für diese Studie haben wir sämtliche zuständigen Landesministerien angefragt. Gefragt haben wir nach Art, Umfang und Höhe der Fördermittel für Bau, Sanierung oder Konversion von stationären Pflegeheimplätzen.

Zusätzlich prüften wir die entsprechenden Verordnungen und Landesgesetze. Dadurch gelingt zum ersten Mal ein umfassender Überblick über die höchst unterschiedliche Förderkulisse in den einzelnen Bundesländern. Diese Unterschiede lassen sich nicht nur mit dem Bedarf erklären, sondern auch mit den finanziellen Ressourcen der einzelnen Länder.



OBJEKT FÖRDERUNG

EINE DEFINITION

ART

Bei der Objektförderung handelt es sich um eine direkte Investitionsförderung für neu geschaffene oder sanierte Pflegeheimplätze. Hierbei werden die Baukosten auf Antrag direkt gefördert.

UMFANG

Die Fördersummen unterscheiden sich je nach Bundesland deutlich. So liegt die Förderung in Sachsen doppelt so hoch, wie in Brandenburg oder Bayern.

ABGRENZUNG

Ein Großteil der Bundesländer hat die Objektförderung zu Gunsten einer Subjektförderung umgestellt. Dabei werden die Pflegeheimkosten für Bewohner mit geringen Geldmitteln subjektbezogen gefördert, zum Beispiel im Rahmen des Pflegewohngelds.

GLOSSAR



SOZIALER NAHRAUM

Prinzip, der Öffnung von Pflegeheimen und ihrer Angebote für externe Besucher. Bsp.: offene Mittagstische, haushaltsnahe Dienstleistungen, ergänzende Angebote, wie Physiotherapie oder Beratungssprechstunden.



TEILSTATIONÄR

Tagespflege ohne Übernachtung oder Nachtpflege. Kein dauerhafter Lebensmittelpunkt der Bewohner. Bsp.: Mahlzeiten, Gruppenaktivitäten und pflegerische Betreuung. Nachtpflege für Menschen mit gestörtem Nachtschlaf oder erhöhtem nächtlichen Betreuungsbedarf.



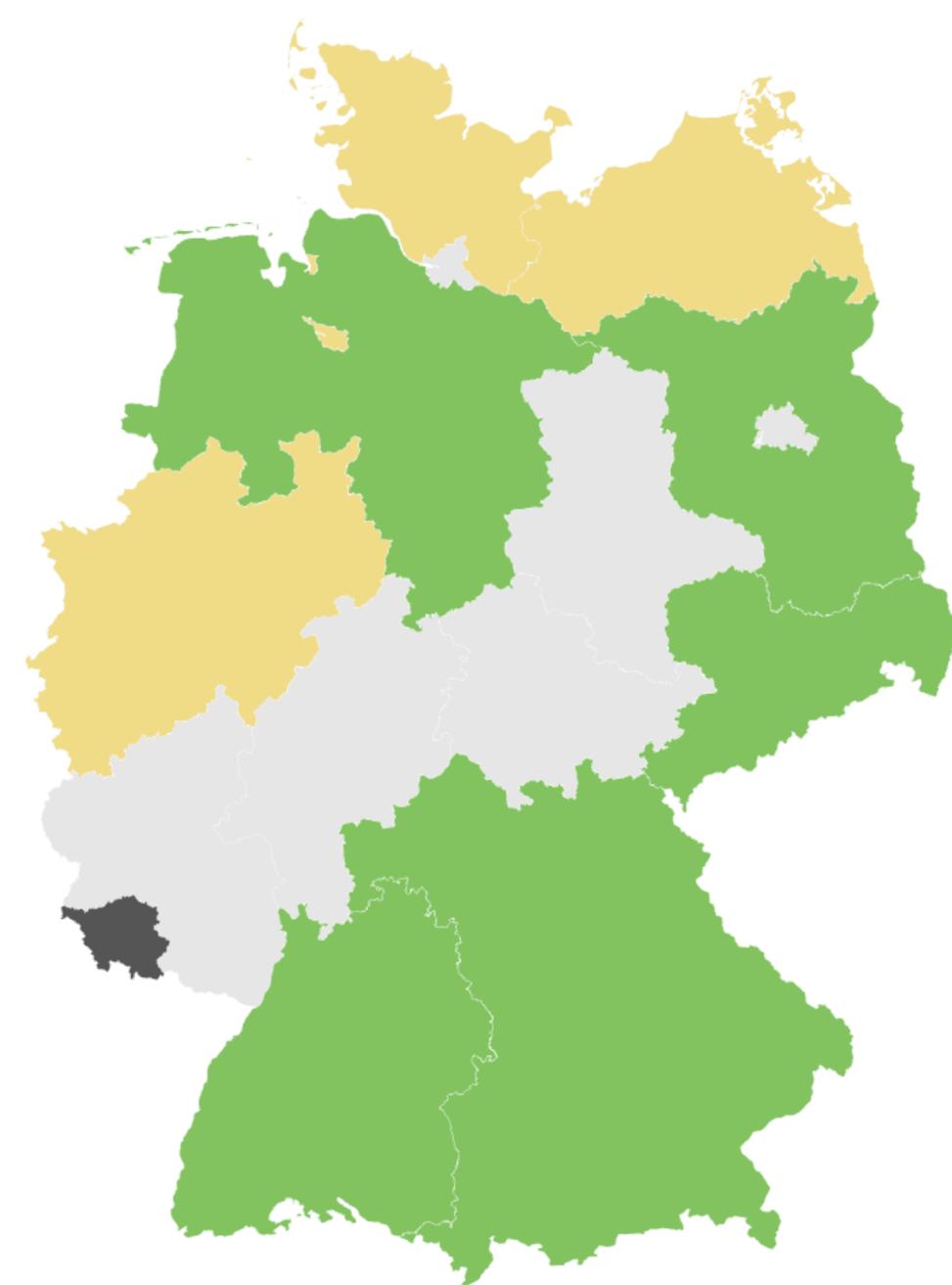
KURZZEITPFLEGE

Kann eine pflegebedürftige Person vorübergehend nicht in häuslicher Umgebung versorgt werden, so besteht ein Anspruch auf eine stationäre Kurzzeitpflege. Diese ist auf bis zu acht Wochen pro Jahr begrenzt. Die Pflegeversicherung übernimmt einen gewissen Teil der Kosten.

FAKTEN DEUTSCHLAND

Lediglich die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Niedersachsen und Sachsen verfügen derzeit über eine Objektförderung für Pflegeheimplätze. Alle anderen Bundesländer haben die direkte Objektförderung für Bau oder Sanierung von Pflegeheimen eingestellt.

Im Saarland sind Landkreise und Regionalverband für die Förderung der Kurzzeitpflege zuständig. Außerdem ist eine Förderung an maximale Herstellungskosten geknüpft, die mit 75.000 Euro so niedrig ausfallen, dass ein Sonderfall vorliegt.



OBJEKT-FÖRDERUNG



SUBJEKT-FÖRDERUNG



KEINE FÖRDERUNG



FÖRDERUNG DURCH LANDKREISE

BAYERN

Bayern fördert als einziges Bundesland den Bau vollstationärer Pflegeheimplätze. Die Höchstsumme liegt bei 40.000 Euro je Platz.

Sie steigt auf 60.000 Euro, wenn gewisse Angebote des Pflegeheims auch durch externe Besucher genutzt werden können (sog. Öffnung in den sozialen Nahraum.)

Zusätzlich vergibt Bayern Sonderkredite. Außerdem wird eine Holzbauweise separat gefördert.

Konversionen zu Pflegeheimen werden äquivalent zu einem Neubau behandelt.

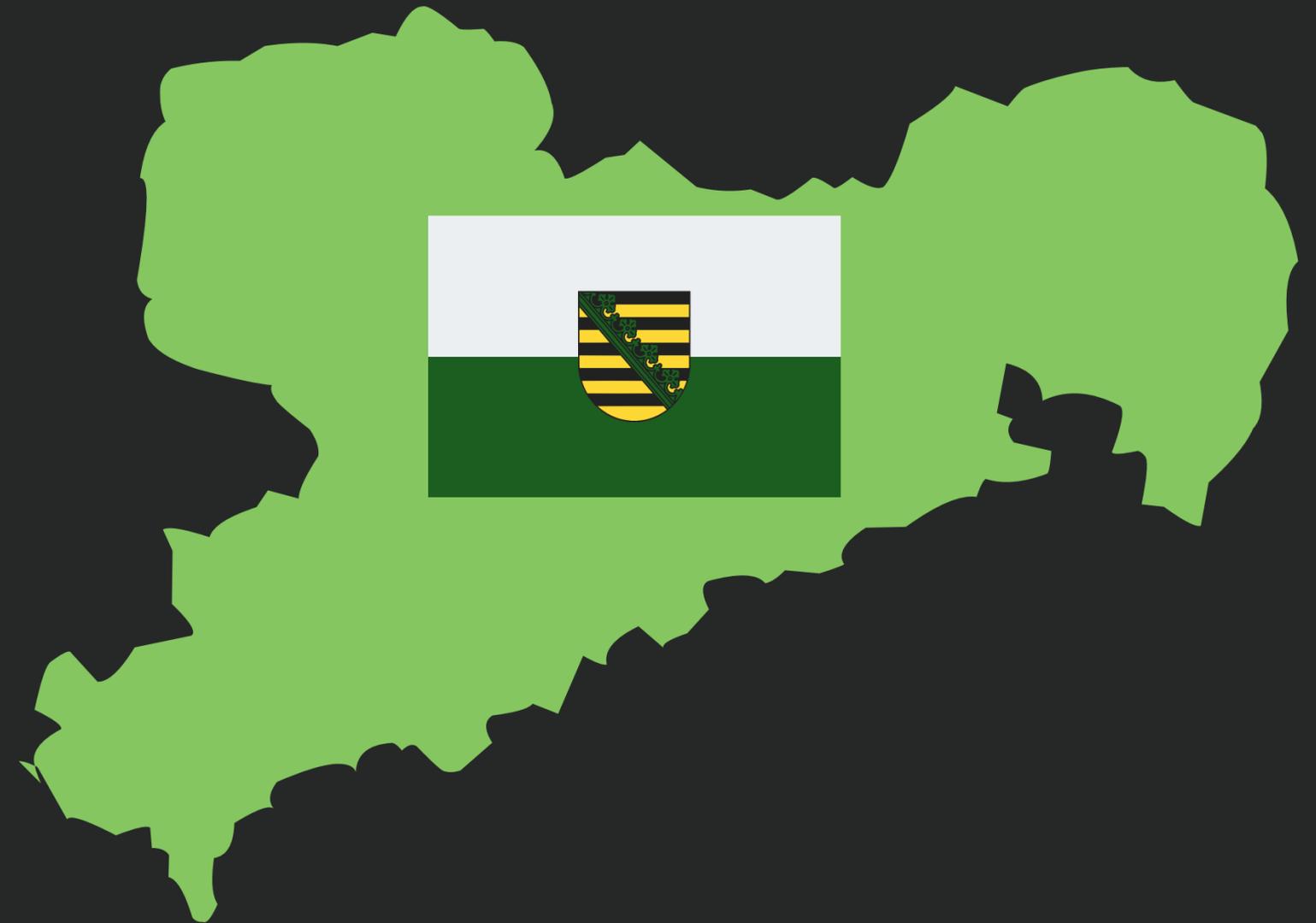


SACHSEN

Sachsen fördert den Bau von Pflegeheimplätzen der Kurzzeitpflege mit bis zu 100.000 Euro je Platz. Eine Sanierung wird mit bis zu 75.000 Euro gefördert.

Die Förderung ist auf 80 Prozent der Gesamtkosten sowie auf maximal 20 Plätze je Vorhaben begrenzt.

Vollstationäre Heimplätze werden nicht gefördert.



BADEN-WÜRTTEMBERG

In Baden-Württemberg liegt der Förderfokus auf der Schaffung von teilstationären Einrichtungen sowie der Kurzzeitpflege.

Die Fördersummen betragen teilstationär maximal 20.000 Euro sowie 50.000 Euro für Plätze der Kurzzeitpflege.

Sanierungen sind mit 75 Prozent der Fördersumme des Neubaus ebenfalls förderfähig.



BRANDENBURG

Auch Brandenburg fördert ausschließlich teilstationäre Einrichtungen und Kurzzeitpflege.

Die Fördersummen betragen 43.560 Euro bzw. 79.760 Euro für Kurzzeitpflege.

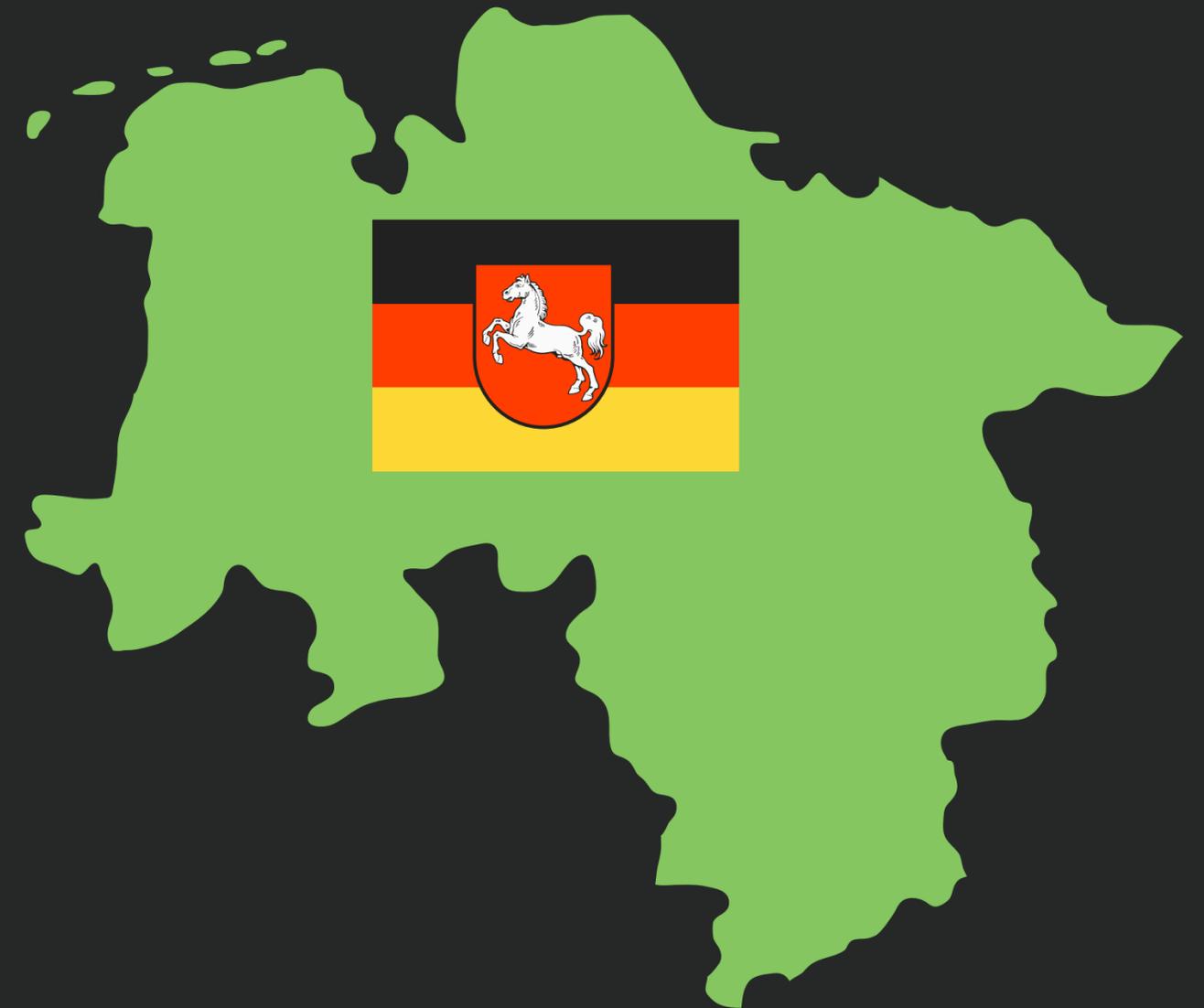
Eine Konversion gilt als förderfähiger Neubau.

Sonderkredite vergibt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB).



NIEDERSACHSEN

Niedersachsen geht einen Sonderweg. Im Rahmen eines individuellen Gutachtens wird die Fördersumme bestimmt. Sie gilt ausschließlich für teilstationäre Einrichtungen bis maximal 47.300 Euro und Kurzzeitpflege bis maximal 118.300 Euro.

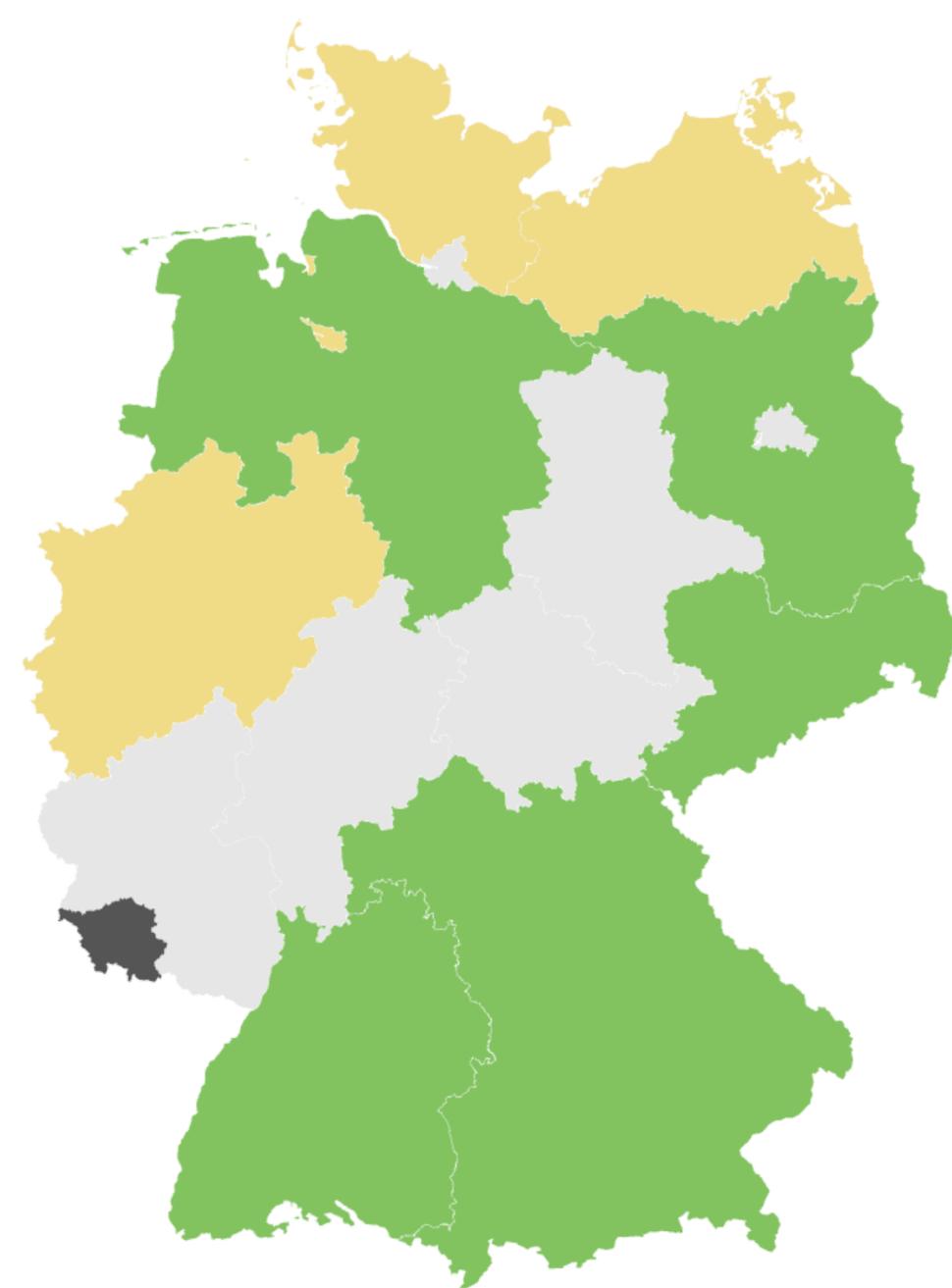


FAKTEN

SUBJEKTFÖRDERUNG

Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen verfügen über keine Objektförderung sondern zahlen stattdessen an Bewohner von Pflegeheimen ein bedarfsadaptiertes Pflegewohngeld in maximaler Höhe der sog. Investitionskosten. Diese Kosten entsprechen der Kaltmiete der bewohnten Fläche.

Bremen und Mecklenburg-Vorpommern fördern mit Tagespauschalen an die Betreiber der Einrichtungen lediglich teilstationäre Pflegeplätze und Kurzzeitpflegeheime.



OBJEKT-FÖRDERUNG



SUBJEKT-FÖRDERUNG

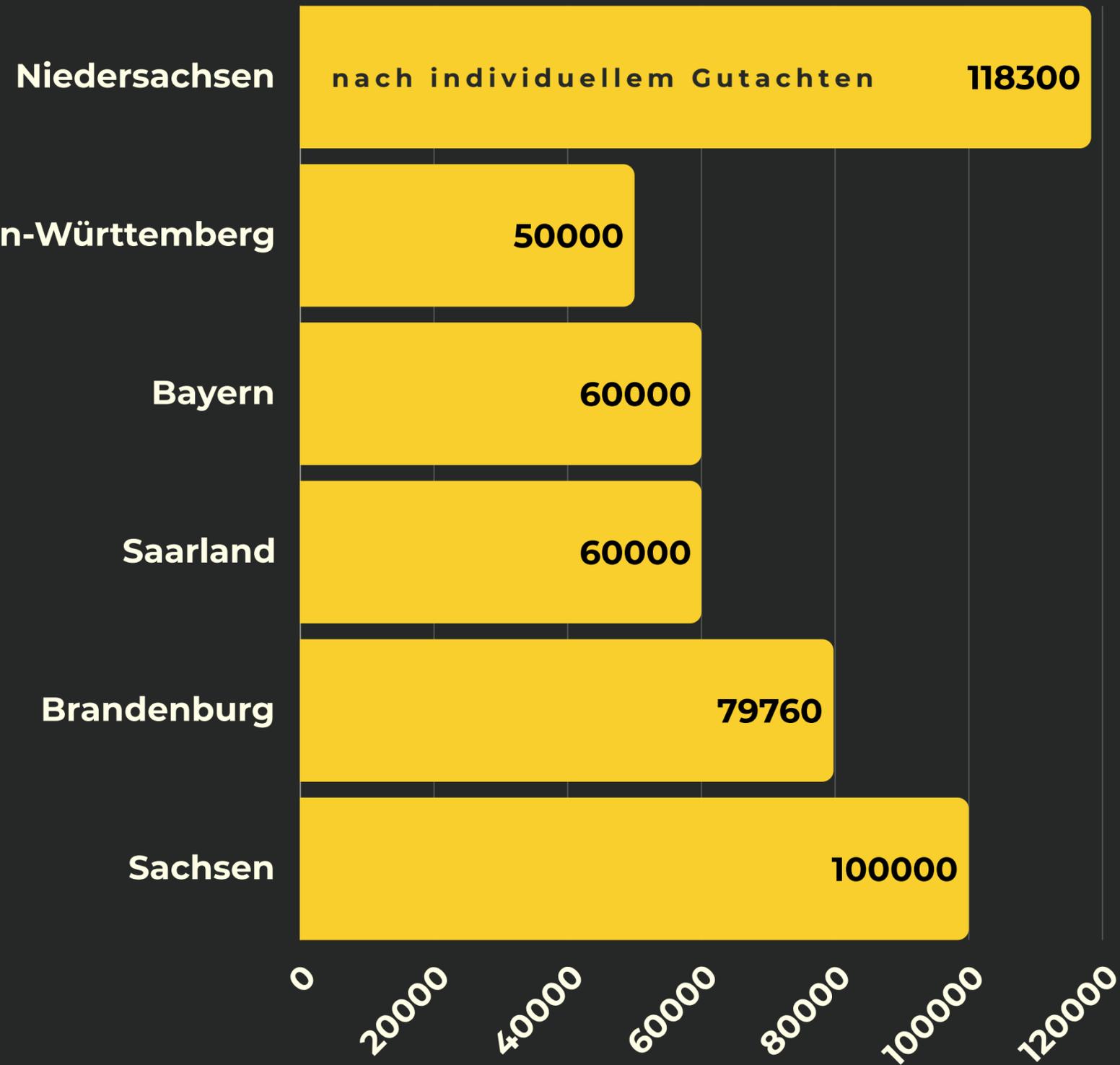


KEINE FÖRDERUNG



SONDERFALL SAARLAND

MAXIMALE FÖRDERSUMMEN JE PFLEGEHEIMPLATZ





INTERVIEW

RICK BENING - PROHEALTH

Welche Aspekte sind für die wirtschaftliche Stabilität eines Pflegeheims entscheidend?

Allem voran ist ein erfahrener und solventer Betreiber wichtig. Einige Insolvenzen haben wir aufgrund zu schnellen Wachstums gesehen, Solidität ist in diesem herausfordernden Betreibersegment ein wesentlicher Faktor. Gleichzeitig spielt auch die Lage mit der dazugehörigen Kaufkraft und der Altersentwicklung der lokalen Bevölkerung eine Rolle. Von der erwarteten Selbstzahlerquote – je nach Kreis beziehungsweise kreisfreier Stadt – hängt auch eine Finanzierung mit Fremdkapital ab.

Die staatliche Förderkulisse ist offenbar ein Flickenteppich. Was bedeutet das für die Entwicklung neuer Pflegeheime?

Ohne Förderung betragen die Kosten je Pflegeheimplatz bis zu 150.000 Euro. Die vorhandenen Fördersummen leisten einen entscheidenden Beitrag, um den Bau oder die Modernisierung eines Pflegeheims wirtschaftlich zu gestalten.

Eine Objektförderung bietet die Möglichkeit für niedrigere Pachten und damit geringen Investitionskosten für die Bewohner. Die Kaltmiete macht fast ein Drittel der monatlichen Belastung aus. Wir sehen hierin den größten Hebel, um soziale Schieflagen durch die Pflegebedürftigkeit abzufedern.

Eine Subjektförderung bietet doch ebenfalls eine staatliche Finanzierungshilfe. Warum bevorzugt ein Asset Manager aber eine Objektförderung?

Für Betreiber und Investoren bietet nur die Objektförderung die notwendige Planungssicherheit, da diese Summen in die Projektkalkulationen direkt einfließen können. Die Objektförderung bietet auch den Bundesländern Vorteile: Sobald genügend Pflegeheime vorhanden sind oder das Budget erschöpft ist, werden keine neuen Fördervorhaben mehr bewilligt. Das lässt sich besser steuern und auch erklären, als wenn eine Sozialleistung wie das Pflegewohnungsgeld aus Haushaltsgründen plötzlich entfallen muss.

INTERVIEW

PERET BERGMANN - 5QRE

Was bedeutet der Flickenteppich in der Förderlandschaft für einen Fondsmanager?

Institutionelle Investoren sind seit den Insolvenzen einiger Betreiber zurückhaltend bei Investments in Pflegeheime, obwohl sie wissen, dass die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland kontinuierlich ansteigt. Diesen Umstand könnte man mildern durch staatliche Subventionen, wie wir es beispielsweise im Wohnsegment durch Förderprogramme oder KfW-Kredite sehen. Doch die Politik rechnet offensichtlich immer noch mit einem großen Anteil pflegebedürftiger Personen, die zu Hause versorgt werden. Anders kann ich mir die mangelnden Objektförderungen für Pflege- und Seniorenheime nicht erklären. Die Kombination aus institutioneller Zurückhaltung, Betreiberschwierigkeiten und mangelnder Förderung hat unserer Ansicht nach nur eine Konsequenz: Pflegenotstand.



Welche Vorteile bieten staatliche Objektförderungen?

Direkte Objektförderungen wirken sich auf Baukosten und damit den Kaufpreis aus. Damit wird die Schwelle für ein Investment niedriger. Aus unserer Sicht hat die Förderung zwei Gründe: Den Bau von Pflegeheimen in den jeweiligen Bundesländern zu verstärken und gleichzeitig die Pacht für die Betreiber und die Investitionskosten für die Pflegebedürftigen zu senken. Wir setzen daher vornehmlich auf Bundesländer wie Bayern oder Sachsen, die die Weichen für eine adäquate Pflegeinfrastruktur gestellt haben. Wo eine Förderung vorhanden ist, führt sie zu einer niedrigeren Betreiberpacht und somit geringeren Investitionskosten pro Pflegeplatz. Diese Kosten machen bis zu 30 Prozent der monatlichen Belastung der Pflegebedürftigen aus. Hier gibt es also enormes Potential für eine Entlastung pflegebedürftiger Personen und ihrer Familien.

Womit erklären Sie sich den Fokus auf teilstationäre Einrichtungen und Kurzzeitpflegeheime?

Teilstationäre Einrichtungen sind in den Baukosten deutlich günstiger, da wir hier in aller Regel von reiner Tagespflege sprechen. Es entfallen also Zimmer für die Unterbringung. Aus der Perspektive von Politik und pflegebedürftigen Personen ist eine möglichst lange Versorgung in den eigenen vier Wänden gewünscht. Damit laden wir aber den Großteil der Belastungen auf die Angehörigen ab. Nicht jede Familie kann oder will dies stemmen. Langfristig sehe ich daher eine Entwicklung, die viel mehr stationäre Pflegeheimplätze bundesweit notwendig macht. Hierauf muss sich die Politik einstellen und geeignete Förderprogramme entwerfen.

PRESSEKONTAKT

FÜR FRAGEN, KOMMENTARE UND
MEHR INFORMATIONEN

JANUAR 2025

**BENNO
SCHWADERLAPP
UNA Immobilien-PR**

**TELEFON
0174 729 1652**

**E-MAIL
bs@una-immopr.de**