

Pflegemarktbericht Deutschland 2011

REPORT NR. 001

Avivre Consult GmbH

Kisseleffstrasse 17

61348 Bad Homburg v.d.H.

1 Haftung und Copyright

Der vorliegende Pflegemarktbericht 2010 enthält Angaben, Analysen, Prognosen und Konzepte, die lediglich für den unten stehenden Erwerber zur unverbindlichen Informationen dienen. Der Pflegemarktbericht 2010 ist keine steuerliche, juristische oder sonstige Beratung und stellt kein Angebot jedweder Art dar. Der Pflegemarktbericht 2010 ist auf Basis subjektiver Einschätzungen von uns erstellt worden. Einige in dem Pflegemarktbericht 2010 enthaltenen Informationen basieren auf und/oder sind abgeleitet von Informationen, die uns von unabhängigen Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir handeln stets in der Annahme, dass solche Informationen richtig und vollständig sind und aus vertrauenswürdigen Quellen stammen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und inhaltliche Vollständigkeit der Angaben in dem Pflegemarktbericht 2010 kann von uns nicht übernommen werden.

Der Pflegemarktbericht 2009 ersetzt nicht die individuelle Beratung. Jeder Interessierte sollte eine etwaige Entscheidung erst nach sorgfältiger Abwägung der mit einem bestimmten Vertrag verbundenen Risiken treffen und zuvor rechtliche sowie steuerliche und ggf. sonstige Beratung einholen. Wir akzeptieren keinerlei Verantwortlichkeit gegenüber dem Erwerber und Empfänger des Pflegemarktberichts 2010 und von dritten Personen im Hinblick auf Handlungen, die auf der Basis der vorliegenden Informationen des Pflegemarktberichts 2010 vorgenommen werden.

Die angeführten Meinungen sind Meinungen, mit Stand des in diesen Unterlagen aufgeführten Datums. Der Pflegemarktbericht 2010 ist streng vertraulich zu behandeln und darf nur von demjenigen verwendet werden, der den Pflegemarktbericht 2009 erworben hat und zwar ausschließlich für dessen interne Zwecke. Vervielfältigungen jeglicher Art sind nur mit unserer schriftlichen Zustimmung und unter genauer Quellenangabe erlaubt.

Inhaltsverzeichnis (Kurzform)

- 1 HAFTUNG UND COPYRIGHT**
- 2 Demografische Trends und ihre Auswirkungen**
- 3 Nachfrager**
- 4 Bedarf**
- 5 Anbieter**
- 6 Vergütung**
- 7 Finanzentwicklung**
- 8 Rechtliche Rahmenbedingungen**
- 9 Seniorengerechtes Wohnen und alternative Wohnformen**
- 10 Investoreninformationen**
- 11 Literaturverzeichnis**
- 12 Quellennachweise**

Inhaltsverzeichnis

1 Haftung und Copyright

2 Demografische Trends und ihre Auswirkungen

2.1 Altersstrukturwandel 1970 – 2009

2.1.1 Bundesrepublik Deutschland

2.1.2 Bundesländer

2.1.3 Europa

2.2 Altersstrukturwandel 2009 – 2030

2.2.1 Bundesrepublik Deutschland

2.2.2 Bundesländer

2.2.3 Europa

2.3 Steigende Lebenserwartung

2.4 Soziostrukturelle Veränderungen

2.4.1 Veränderung der Familienstrukturen

2.4.2 Wegbrechen des Töchterprinzips

2.5 Anstieg schwerer Erkrankungen am Beispiel Demenz

2.6 Rückschlüsse für Betreiber und Investoren

3 Nachfrager

3.1 Zahl der Pflegebedürftigen (BRD)

3.2 Pflegequoten

3.2.1 Bundesrepublik

3.2.2 Bundesländer

3.3 Pflegeort

3.3.1 Bundesrepublik

3.3.2 Bundesländer

3.4 Pflegestufenverteilung

3.5 Einkommensstrukturen bei Rentnern und Pensionären

3.5.1 Renteneinkommen und Armutsrisiko

3.5.2 Rentengefälle

3.5.3 Individuelle Nettovermögen

3.6 Rückschlüsse für Betreiber und Investoren

4 Bedarf

4.1 Berechnungsmodelle

4.1.1 Berechnungsmodell nach DIW

- 4.1.2 Berechnungsmodell nach Statistischem Bundesamt I
- 4.1.3 Berechnungsmodell nach Statistischem Bundesamt II
- 4.1.4 Berechnungsmodell nach Prof. Naegele
- 4.1.5 Berechnungsmodell nach Avivre Asset Management & Valuations GmbH
- 4.2 Mittel- und langfristige Bedarfsprognosen
 - 4.2.1 Bedarfsprognose nach Statistischem Bundesamt I
 - 4.2.2 Bedarfsprognose nach Statistischem Bundesamt II
 - 4.2.3 Bedarfsprognose nach Prof. Naegele
 - 4.2.4 Bedarfsprognose nach Avivre Asset Management & Valuations GmbH
- 4.3 Rückschlüsse für Betreiber und Investoren
- 5 Anbieter**
 - 5.1 Zahl der Pflegeeinrichtungen
 - 5.2 Trägerschaft
 - 5.2.1 Betreiberstruktur: Bundesrepublik
 - 5.2.2 Betreiberstruktur: Bundesländer
 - 5.2.3 Einrichtungsgrößen
 - 5.2.4 Einzelzimmer/Doppelzimmer
- 5.3 Auslastung
- 5.4 Exkurs: Ranking der privaten Pflegeheimbetreiber
- 6 Vergütung**
 - 6.1 Vergütungsbestandteile
 - 6.2 Pflegestufen
 - 6.3 Kostenträger
 - 6.3.1 Stationäre Altenpflegeeinrichtungen
 - 6.3.2 Änderungen durch das Pflegeweiterentwicklungsgesetz (PfWG)
 - 6.3.3 Exkurs: Einrichtungen der Behindertenhilfe
 - 6.4 Durchschnittliches Heimentgelt
 - 6.4.1 Pflegebedingte Kosten: Pflegestufe 1
 - 6.4.2 Pflegebedingte Kosten: Pflegestufe 2
 - 6.4.3 Pflegebedingte Kosten: Pflegestufe 3
 - 6.4.4 Pflegebedingte Kosten: Durchschnitt Pflegestufen 1 -3
 - 6.4.5 Unterkunft und Verpflegung
 - 6.4.6 Investitionskosten
 - 6.4.7 Gesamtheimentgelte
 - 6.4.8 Empfänger von Hilfe zur Pflege

7 Finanzentwicklung

- 7.1 Gesetzliche Pflegeversicherung
- 7.2 Private Pflegeversicherung
- 7.3 Sozialhilfe
- 7.4 Ausblick

8 Rechtliche Rahmenbedingungen

- 8.1 Pflegeversicherungsgesetz
 - 8.1.1 Grundsätze
 - 8.1.2 Prävention vor Pflege
 - 8.1.3 Ambulant vor Stationär
 - 8.1.4 Die Eigenverantwortung des Pflegeversicherten
 - 8.1.5 Versicherter Personenkreis
 - 8.1.6 Versicherungspflicht
 - 8.1.7 Wer gilt als pflegebedürftig i. S. d. Pflegeversicherung?
- 8.2 Pflegeweiterentwicklungsgesetz (PfwG)
 - 8.2.1 Qualitätssicherung und Transparenz im Pflegeheim
 - 8.2.2 Qualitätsentwicklung durch Einführung von Expertenstandards

- 8.2.3 Stärkere Berücksichtigung des internen Qualitätsmanagements und der Transparenz der Ergebnisse
- 8.2.4 Externe Qualitätssicherung durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen
- 8.2.5 Anpassung der finanziellen Leistungen
- 8.2.6 Stärkung von Prävention und Rehabilitation in der Pflege
- 8.2.7 Abbau von Schnittstellenprobleme hinsichtlich ärztlicher Versorgung
- 8.2.8 Strengere Voraussetzungen zur Qualifizierung zum Abschluss eines Versorgungsvertrages
- 8.2.9 „Poolen“ von Leistungsansprüchen mehrerer Pflegebedürftiger
- 8.2.10 Einführung einer Pflegezeit für Arbeitnehmer
- 8.2.11 Bürokratieabbau und Steigerung der Wirtschaftlichkeit
- 8.2.12 Verfahrensrechtliche Neuerungen
- 8.2.13 Überblick der sonstigen Änderungen
- 8.3 Pflegezeitgesetz (PflegeZG)
 - 8.3.1 Gesetz zur Vereinbarkeit von Pflege und Beruf
- 8.4 Pflegequalitätssicherungsgesetz (PQSG)
- 8.5 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVG)/Heimgesetz
 - 8.5.1 Welche rechtlichen Bereiche sind betroffen?

- 8.5.2 Für welche Wohnformen gilt das WBVG?
- 8.5.3 Welche Änderungen bringt das WBVG?
- 8.5.4 Unbefristeter Vertrag und angemessenes Entgelt
- 8.5.5 Anpassung bei Änderung der Betreuungs-/Pflegesituation
- 8.5.6 Kündigungsrecht und Kündigungsschutz
- 8.6 Heimpersonalverordnung (HeimPersV)
- 8.7 Versorgungsvertrag
- 8.8 Transparenzvereinbarung/Pflegeheimprüfungen
 - 8.8.1 Änderungen des Prüfsystems durch die Pflegereform 2008
 - 8.8.2 Ziel und Bedeutung des neuen Prüfsystems
 - 8.8.3 Maßstab für die Bewertung
 - 8.8.4 Reduzierung des Prüfumfangs
 - 8.8.5 Stand der Prüfungen
 - 8.8.6 Problembereiche
 - 8.8.7 Abgefragte Qualitätskriterien
 - 8.8.7.1 Pflege und medizinische Versorgung
 - 8.8.7.2 Umgang mit demenzkranken Bewohnern
 - 8.8.7.3 Soziale Betreuung und Alltagsgestaltung
- 8.8.7.4 Wohnen, Verpflegung, Hauswirtschaft und Hygiene
- 8.8.7.5 Befragung der Bewohner
- 8.9 Novellierung Heimmindestbauverordnung
 - 8.9.1 Grundlagen
 - 8.9.2 Entwicklung
 - 8.9.3 Beispiel Baden- Württemberg: LHeimBauVO
 - 8.9.4 Risiken
- 9 Seniorengerechtes Wohnen/Alternative Wohnformen**
 - 9.1 Betreutes Wohnen
 - 9.1.1 Entwicklung und Bestand
 - 9.1.2 Preise
 - 9.1.3 Nachfrager
 - 9.1.4 Umzugsambitionen
 - 9.1.4.1 Vorhandene Wohnstrukturen
 - 9.1.4.2 Vorhandene Umzugsmotive
 - 9.1.4.3 Umzugswahrscheinlichkeiten
 - 9.1.5 Wohnkriterien
 - 9.1.6 Erwartungen an altengerechte Wohnungen

9.1.6.1	Standortfaktoren	9.3	Dienste – allgemeiner Begriff
9.1.6.2	Psychische Faktoren	9.3.1	Grundwerte als Basis
9.1.6.3	Physische Faktoren	9.3.2	Generelle Zielsetzung
9.1.6.4	Dienstleistungsangebot (minimal)	9.3.3	Sicherheit
9.1.6.5	Zugänglichkeit der Gebäude	9.3.4	Selbständigkeit und Unabhängigkeit
9.1.6.6	Barrierefreiheit	9.3.5	Aktivität, geistige und körperliche Beweglichkeit
9.1.6.7	Arten der Behinderungen	9.3.6	Eigenverantwortung
9.1.6.8	Sicherheitsaspekte bezogen auf die Behinderungen	9.3.7	Gesunderhaltung
9.1.6.9	Wichtigkeit von Aufzügen	9.3.8	Selbstwertgefühl
9.1.7	Erwartungen an das Betreute Wohnen	9.3.9	Sinnggebung
9.2	Ambulant betreute Wohngemeinschaften	9.3.10	Partnerschaft
9.2.1	Anforderungen an ambulant betreute Wohngemeinschaften	9.3.11	Erwerb neuer Kompetenzen
9.2.2	Zielgruppen	9.4	Dienste gegliedert nach Bedarfskategorien
9.2.3	Arten von ambulant betreuten Wohngemeinschaften	9.4.1	Hauswirtschaftliche Dienste
9.2.4	Organisation der angebotenen Dienstleistungen	9.4.2	Verbesserungen des Wohnumfeldes
9.2.5	Finanzierung	9.4.3	Pflegedienste
9.2.6	Verbreitung	9.5	Chancen und Risiken
9.2.7	Problembereiche	10	Investoreninformationen

- 10.1 Marktanalyse 2007 - 2011
 - 10.1.1 Vorbemerkungen
 - 10.1.2 Einrichtungen nach Anzahl der Plätze
 - 10.1.3 Angebotssituation in den Einzugsgebieten
 - 10.1.4 Analyse der Investitionskosten
 - 10.1.5 Analyse der Baujahre existierender Einrichtungen
 - 10.1.6 Analyse der Einzugsgebiete
 - 10.1.7 Geografische Verteilung der Analysen
 - 10.1.8 Analysen nach Bundesländern
 - 10.1.9 Historie und Ausblick 2011
 - 10.1.10 Faktorenentwicklung
 - 10.1.11 Rahmenbedingungen für Transaktionen
- 10.2 Kapitalbedarf
- 10.3 Immobilien
 - 10.3.1 Absenkung der Investitionskosten in Pflegeheimen in NRW
 - 10.3.1.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen
 - 10.3.1.2 Besondere Anforderungen an Pflegeheim in NRW
 - 10.3.1.3 Besondere Berechnung nicht geförderter Investitionskosten in NRW
 - 10.3.1.4 Änderungen der Abschreibungsdauer von Pflegeimmobilien in NRW
 - 10.3.1.5 Fazit
- 10.4 Bewertung von stationären Einrichtungen
 - 10.4.1 Standortanalyse
 - 10.4.2 Bewertung Bestandsobjekte
 - 10.4.3 Grundstück
 - 10.4.4 Immobilie
 - 10.4.5 10 Planungsfehler im Pflegeheimbau
 - 10.4.6 Kalkulation der Investitionskosten
 - 10.4.7 Baukosten/Gesamtinvestitionskosten
 - 10.4.8 Pachtvertrag
 - 10.4.9 Nachträge zum Mietvertrag
 - 10.4.10 Ertragswertberechnung
 - 10.4.11 Overrent
 - 10.4.12 Anforderungen an den Betreiber
- 10.5 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Pflegeheimen

- 10.5.1 Gesetzesentwicklung
 - 10.5.2 Aktuelle Rechtsprechung
 - 10.5.3 Bewertung
 - 10.5.4 Zwischenergebnis
 - 10.5.5 Zukünftige städtebauliche Bewertungen im Pflegeheimbereich
 - 10.5.6 Zusammenfassung
 - 10.6 Sanierung
 - 10.6.1 Deutschland überaltert - nicht nur die Menschen
 - 10.6.2 Alles ist Sanierung
 - 10.6.3 Warum Gebrauchswertverbesserung
 - 10.6.4 Eine kurze Geschichte über die letzten 50 Jahre Altenpflegeheim.....
 - 10.6.5 Erfahrungen
 - 10.6.5.1 Gebäudehülle
 - 10.6.5.2 Innenbereich
 - 10.6.5.3 Gebäudetechnik
 - 10.6.5.4 Strukturell bedingte Defizite
 - 10.6.6 Billig geplant ist teuer gebaut
 - 10.6.6 Billig geplant ist teuer gebaut
 - 10.6.7 Grundrißänderungen um den Funktionsablauf zu verbessern
 - 10.6.7.1 Ehemaliges Pflegebad wird zum Gruppenraum
 - 10.6.7.2 Loggien werden Innenraum
 - 10.6.7.3 Bewohnerzimmer, Umbau und Neugestaltung
 - 10.6.7.4 Speisesaal wandelt seinen Charakter
 - 10.6.7.5 Der Flur bestimmt den ersten Eindruck
 - 10.6.7.6 Orientierung nicht nur über Farben
 - 10.6.8 Energieeffizienz
 - 10.6.9 Reden ist Gold
 - 10.6.10 Der Bauablauf als die Kunst des Machbaren
 - 10.6.11 Einzel- vor GU-Vergabe
 - 10.6.12 Der kritische Weg
 - 10.6.13 Die Zeit läuft
 - 10.6.14 Die Macht der letzten Zahl
 - 10.6.15 Beschränkte Möglichkeiten
 - 10.6.16 Beispiele für gelungene Sanierungen
- 11 Literaturverzeichnis**
- 12 Quellennachweise**