



TERRANUS

WERTE SCHAFFEN. WERTE PFLEGEN.



# Pflegereformen - der Weg von Gesetzen und Verordnungen in die gelebte Praxis

Der Pflegemarkt in Bewegung  
Benediktbeuern, 20. Juni 2017

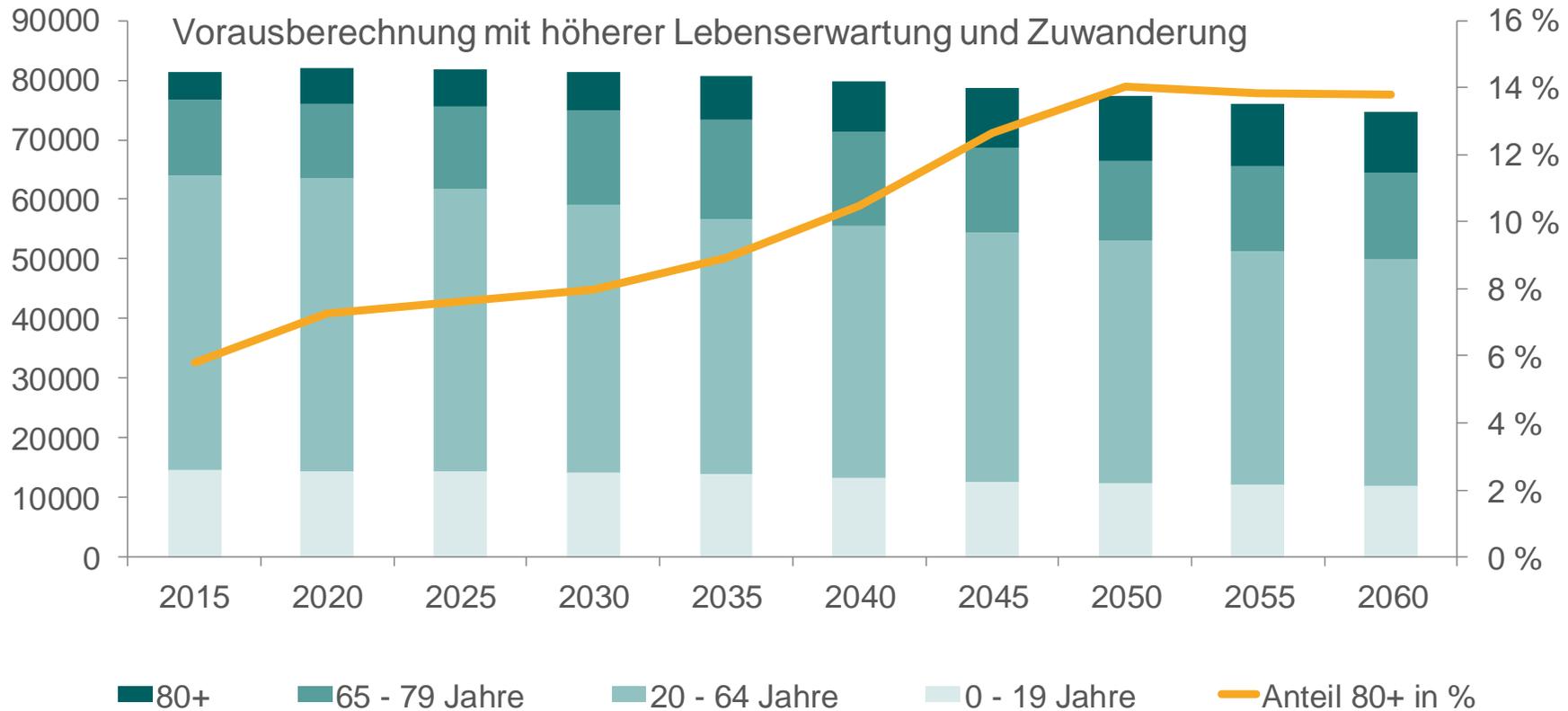
The background of the slide is a blurred image. On the left, there is a person with long, reddish-brown hair, seen from the side. On the right, there is a close-up of a brass door handle. The overall lighting is warm and soft.

# 1. Pflege – ein Markt?

Nachfrage und Angebot

# Bevölkerungsentwicklung

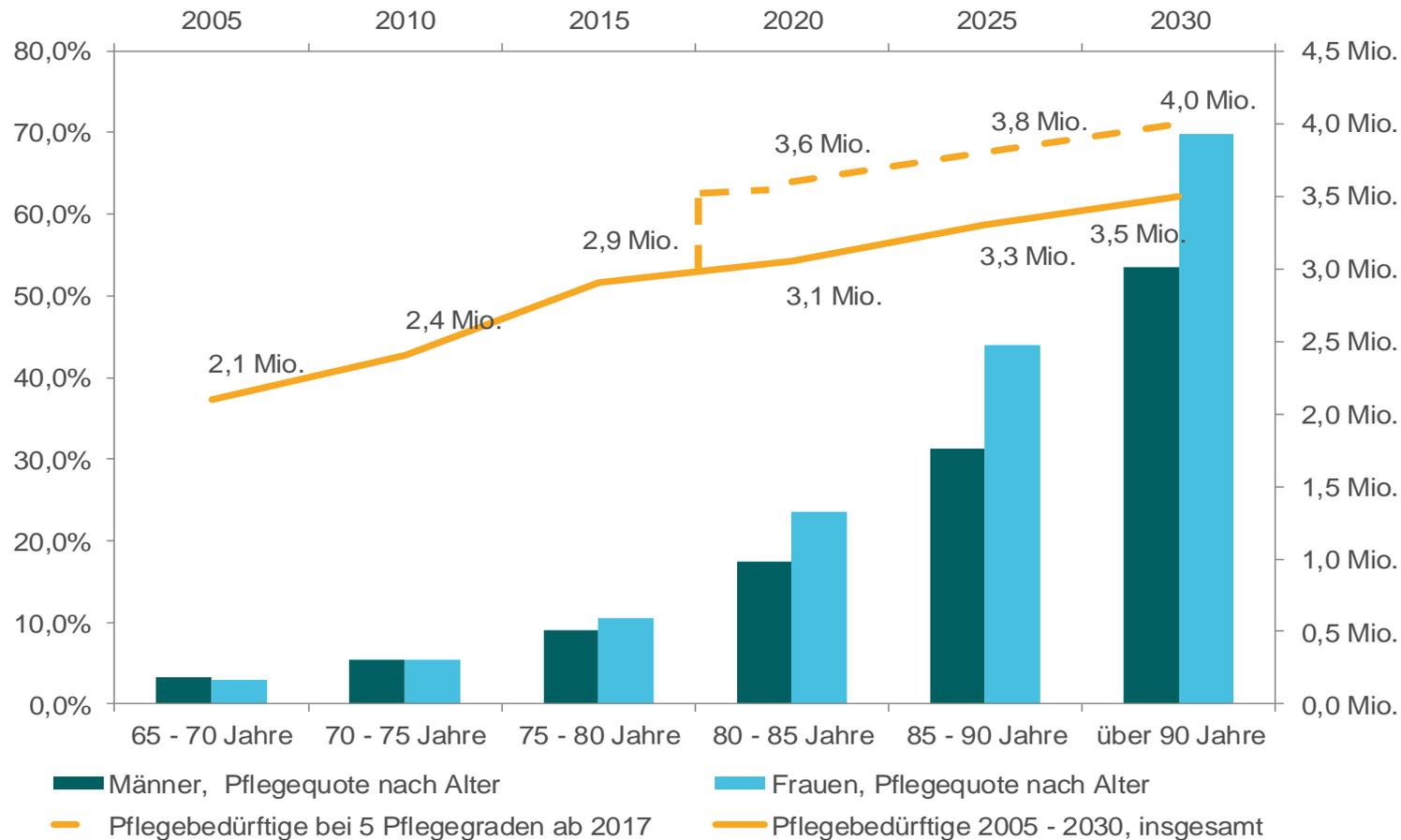
WERTE SCHAFFEN.  
WERTE PFLEGEN.



Quelle: Statistisches Bundesamt Basisjahr 2014, Variante G1-L2-W2 „Höhere Lebenserwartung und Zuwanderung“

# Pflegebedürftigkeit (Prognose) Auswirkung PSG I-III

WERTE SCHAFFEN.  
WERTE PFLEGEN.



Quelle: Pflegestatistik 2015, Hochrechnung TERRANUS

**2015 waren 2,9 Millionen Menschen  
pflegebedürftig im Sinne des SGB XI**



**Ambulante Pflege:  
2,08 Millionen Menschen (73 %)**

**Stationäre Pflege:  
783.000 Menschen (27 %)**

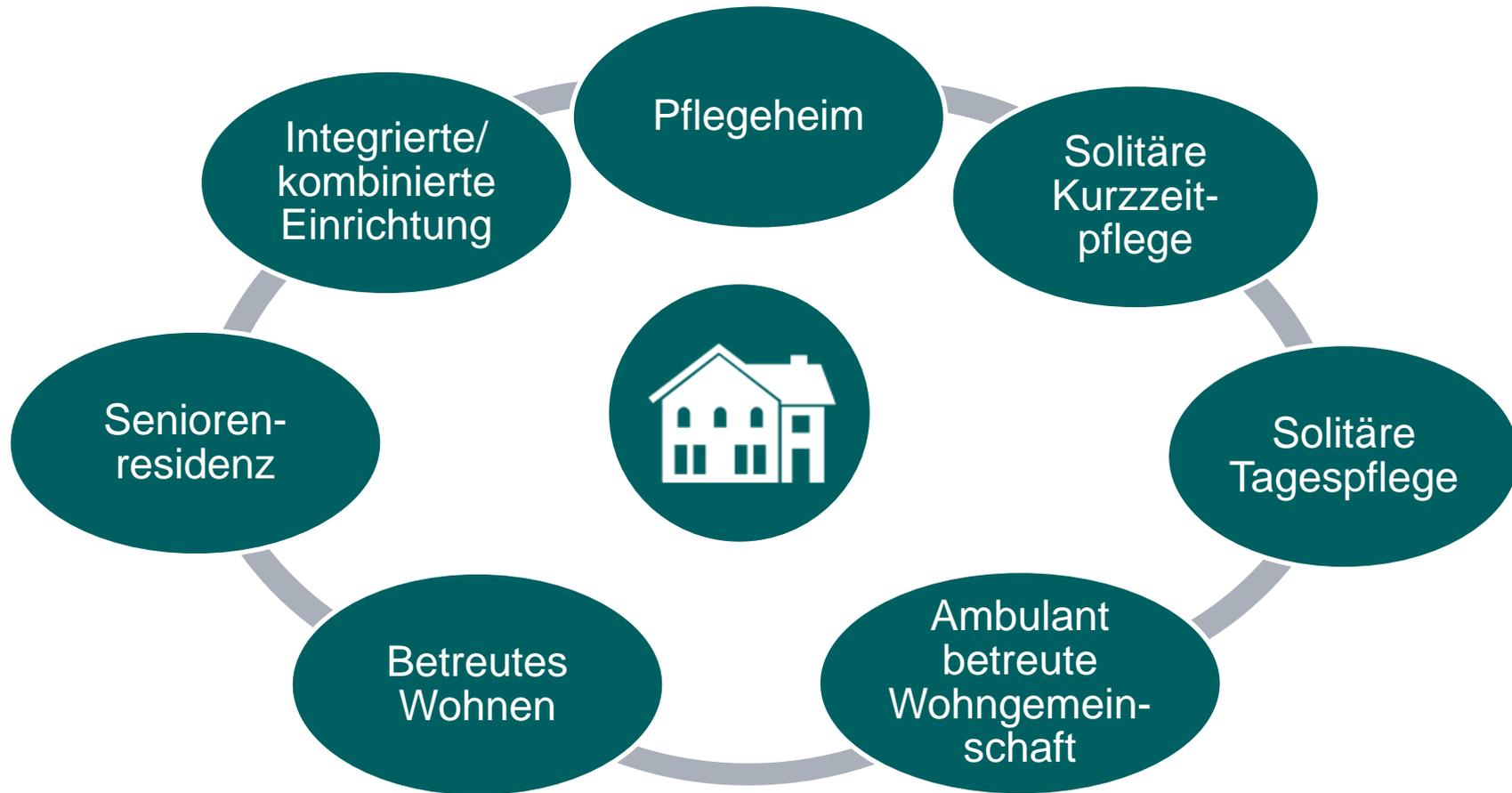
**Professionelle  
Ambulante Pflege:  
616.000 Menschen (33 %)**

**Angehörige:  
1,25 Millionen  
Menschen (67 %)**

# Typisierung Seniorenimmobilien

## Welche Angebote gibt es zurzeit?

WERTE SCHAFFEN.  
WERTE PFLEGEN.



# Spezifizierung Ambulant betreute Wohngemeinschaft

WERTE SCHAFFEN.  
WERTE PFLEGEN.



- Pflegeheim-Substitution  
Mehrere WG unter einem Dach
- Singuläre WG –  
Unterscheidung „selbst-“ oder  
„anbieterverantwortet“
- Mischformen in Kombination mit  
Betreuten Wohnen und/oder  
Tagespflege und solitärer  
Kurzzeitpflege

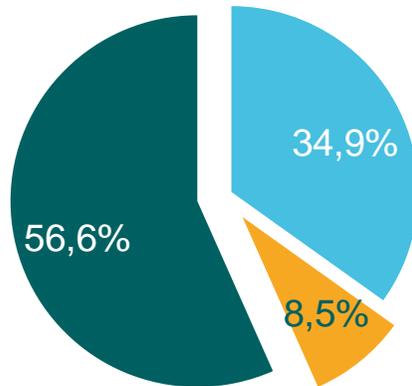


- ca. 75 % der Bewohner in **Senioren-Wohnimmobilien** sind älter als 75 Jahre
- ca. 90 % der **Heimbewohner** sind älter als 75 Jahre
- ca. 95 % der Bewohner von **Pflegeeinrichtungen** sind älter als 80 Jahre

# Entwicklung Trägerstruktur

WERTE SCHAFFEN.  
WERTE PFLEGEN.

1999

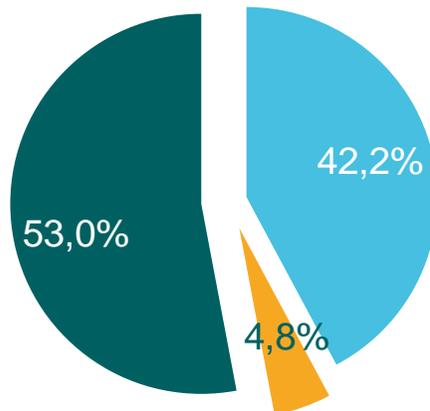


↗ Anstieg privat-gewerblicher Betreiber

→ Leichte Abnahme der frei-gemeinnützigen Träger

↘ Abnahme der kommunalen Trägerschaften

2015



- Privat-gewerbliche Träger
- Kommunale/sonstige öffentliche Träger
- Frei-gemeinnützige Träger



## 1. Demographischer Wandel

- Die Zahl der Leistungsempfänger steigt
- Die Zahl der Leistungserbringer sinkt (Fachkräfte- und allgemeiner Arbeitskräftemangel)

## 2. Gerechtigkeitsdefizite beim Leistungsbezug

- Pflegebedürftigkeitsbegriff wurde neu definiert: 5 Pflegegrade statt 3 Pflegestufen – bessere Erfassung der Demenz. (Wirklich?)

## 2. Unterfinanzierung des Systems

- Beitragsanpassung und Leistungsausweitung

Das Prinzip „ambulant vor stationär“ umsetzen und die „gefühlte“ strukturelle Bevorzugung der stationären Pflege abstellen.

- Der Ausbau von stationären Kapazitäten soll verhindert werden, u.a. durch restriktive Investitionskostenregelungen (trotz steigender Baukosten) – dabei hilfreich für den Gesetzgeber: BSG-Urteile aus 2011 zu I-Kosten
- Für Neubauten gelten verschärfte Anforderungen (Einbettzimmerquote, Rollstuhlfahrer-Gerechtigkeit etc.)
- **Ziel ist die Entlastung der kommunalen Sozialhaushalte – denn diese sind der einzige Gewinner der Reformen**

## **Pflegestärkungsgesetz I (2015)**

- Erhöhung der Leistungsbeiträge um 4 %
- Stärkung der „Pflege daheim“ durch Umbaukostenzuschuss von 4.000 €
- Erweiterung der Betreuung ( § 87b)
- Verbesserung der Ausbildung
- Pflegevorsorgefonds (1,2 Mrd. € in den nächsten Jahren)
- Beitragsanhebung

## **Pflegestärkungsgesetz II (2016)**

- Das Gesetz ist am 1. Januar 2016 in Kraft getreten
- Die Leistungsbeiträge werden zum 1. Januar 2017 umgestellt
- Neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff: Fünf Pflegegrade statt bisher drei Pflegestufen
- Gleichstellung von Pflege- und Betreuungsbedarf
- Beitragsanhebung

## **Pflegestärkungsgesetz III (2016)**

- Stärkung (?) der Rolle der Kommunen in der Pflege
- Anpassung des Pflegebedürftigkeitsbegriffs in SGB XII und BVG
- Abgrenzung Leistungen der Pflegeversicherung / Hilfe zur Pflege und Eingliederungshilfe
- Änderungen der Buchführungsverordnung

## **Pflegeberufegesetz (2016/2017)**

Das Pflegeberufegesetz sollte in erster Stufe im Jahr 2016 in Kraft treten und die Ausbildungen in der Gesundheits- und Krankenpflege, der Gesundheits- und Kinderkrankenpflege sowie der Altenpflege in einem Gesetz vereinheitlichen.

**Aktuell Thema im Koalitionsausschuss**

# PSG II Pflegestufen, Pflegegrade und Zuzahlung

WERTE SCHAFFEN.  
WERTE PFLEGEN.

Bisher			Ab Januar 2017		
Pflegestufe	Eigenanteil	Pflegekasse	Pflegegrad	Eigenanteil	Pflegekasse
1	456 €	1.064 €	2	852 €	770 €
2	791 €	1.330 €	3	852 €	1.262 €
3	1.095 €	1.612 €	4	852 €	1.775 €
U & V	608 €	-	U & V	608 €	-
IK	548 €	-	IK	548 €	-

# Gesetzliche Grundlagen der Pflege in den Bundesländern

WERTE SCHAFFEN.  
WERTE PFLEGEN.



- Föderalismusreform 2006:  
Seither 16 Landesheimgesetze mit zum Teil  
Novellierungen, damit sind in vielen Ländern  
Durchführungsverordnungen verbunden
- Unterschiedliche Übergangsvorschriften und  
Verlängerungs- bzw. Befreiungsmöglichkeiten
- (un-)befristeter Bestandsschutz

**Diese Gesetze greifen auch in  
die Immobilienstruktur ein**

## Bayern

- Einbettzimmerquote 75 % bei Neubau
- Barrierefreiheit nach DIN 18040-2

## Baden-Württemberg

- Einbettzimmerquote **100 % bei Alt- und Neubau ab 2019**
- 5 m<sup>2</sup> Aufenthaltsbereiche je Bewohner,  
davon  $\frac{2}{3}$  in der Wohngruppe (max. 15 Bewohner)

## NRW

- Einbettzimmerquote 80 % für Bestand (ab August 2018), 100 % bei Neubau
- Absenkung der Investitionskosten bei Bestandsobjekten nach fünf Jahren



## 2. Pflegeheime nach den Reformen

Was ist in den vergangenen sechs Monaten passiert



## § 82 ff. SGB XI

- **Allgemeine Pflegeleistungen**  
(Pflegevergütung)
- **Unterkunft**
- **Verpflegung**
- **Betriebsnotwendige  
Investitionsaufwendungen**  
(Investitionskosten)



# Preis pro Bewohner und Tag (bis 31.12.2016)

Pflegestufe	I	II	III	Abrechnungspartner (vereinfacht)
Durchschnittliche pflegebedingte Aufwendungen	47 €	62 €	78 €	<b>Pflegekasse</b> (bis zum jeweiligen Höchstbetrag je Pflegestufe, dann Bewohner bzw. Sozialhilfeträger)
Unterkunft und Verpflegung (Hotelkosten)	22 €			
Investitionskosten (Miete, AfA und Instandhaltung)	18 €			
Gesamtpflegesatz	87 €	102 €	118 €	Bewohner bzw. Sozialhilfeträger <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 10px;">Mietanteil</div>

# Preis pro Bewohner und Tag (ab 01.01.2017)

WERTE SCHAFFEN.  
WERTE PFLEGEN.

Pflegegrad	1	2	3	4	5	Abrechnungspartner (vereinfacht)	
Pflegebedingte Aufwendungen	35,68 €	45,40 €	61,57 €	78,44 €	86,00 €	<b>Pflegekasse</b> (bis zum jeweiligen Höchstbetrag je Pflegegrad, dann Bewohner bzw. Sozialhilfeträger)	
Unterkunft und Verpflegung (Hotelkosten)	22,00 €						Bewohner bzw. Sozialhilfeträger
Investitionskosten (Miete, AfA und Instandhaltung)	18,00 €						
<b>Gesamtpflegesatz B/T</b>	<b>75,68 €</b>	<b>85,40 €</b>	<b>101,57 €</b>	<b>118,44 €</b>	<b>126,00 €</b>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">max. Mietanteil</div>	
Pro Monat	2.302 €	2.598 €	3.090 €	3.603 €	3.833 €		
Anteil Pflegekasse	125 €	770 €	1.262 €	1.775 €	2.005 €		
Einheitlicher Eigenanteil (EEE)	2.177 €	1.828 €	1.828 €	1.828 €	1.828 €		

- Förderung von **P**ersonen mit **e**ingeschränkter **A**lltagskompetenz (PEA)
- Neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff: Ressourcen statt Defizit-Orientierung
- Ein neues Begutachtungssystem (NBA) führt zu erheblichem Mehraufwand bei der Dokumentation und läuft der gewollten Entbürokratisierung in der Pflege (Beikirch-Kommission) zuwider
- Eine allgemein gültige Personalbemessungsregelung „soll“ 2020 folgen.
- 2017 ist für die Träger von Altenhilfeeinrichtungen ein wirtschaftlich nur bedingt planbares Jahr.
- Ab 2018 ist mit Erlösrückgängen zu rechnen, da die komfortablen Übergangsregelungen auslaufen

# Betriebsrisiken aus den PSG I bis III und den Landesheimgesetzen (1 von 2)

WERTE SCHAFFEN.  
WERTE PFLEGEN.

- Reduzierung der Platzzahl und Verschlechterung der Flächenverhältnisse (Einbettzimmerquoten)
- Geringere Umsätze durch Zwillingeffekt, Absenkung der durchschnittlichen Pflegegrade und gesunkenem Anteil der Pflegekasse bei Pflegegrad 2 und 3
- Personalüberhang bei Belegungsrückgang. (Dilemma – weil abgebautes Personal bei Bedarf nicht zurückkommt.)
- Wegfall von Überschüssen aus der I-Kostenfinanzierung (u. a. Bayern, Rheinland-Pfalz und Sachsen)
- Fehlende nachhaltige Refinanzierung des Pachtvertrags

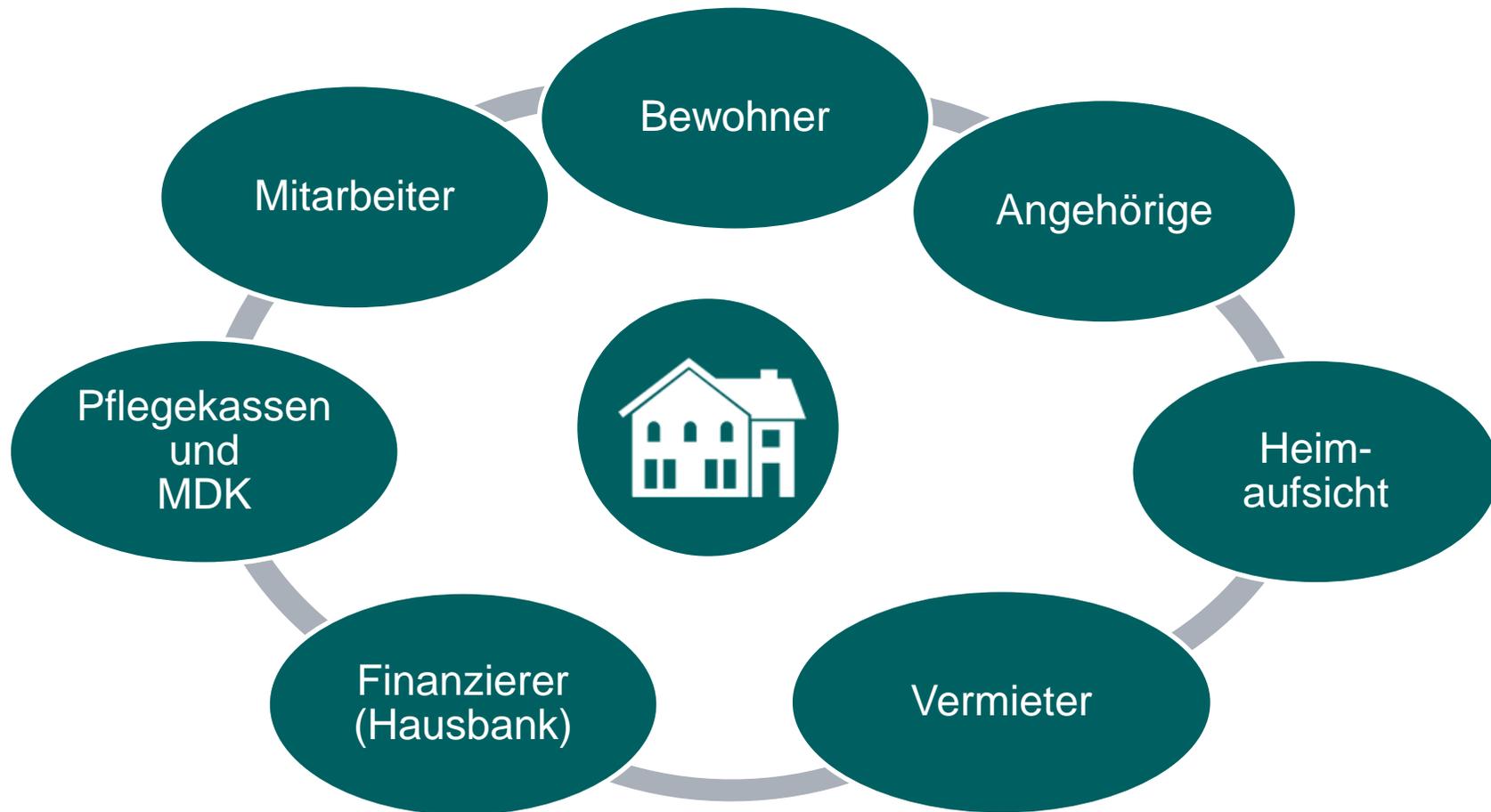
# Betriebsrisiken aus den PSG I bis III und den Landesheimgesetzen (2 von 2)

WERTE SCHAFFEN.  
WERTE PFLEGEN.

- Enger Zeitrahmen zur Erfüllung erhöhter baulicher Anforderungen
- Verluste in der Umbauphase/ Baukostenüberschreitungen
- Anlaufverluste bei Diversifikation (neue Geschäftsfelder)
- Drohende Liquiditätsengpässe
- Drohender Abzug/Kündigung von Fremdkapital ohne Ersatzaussichten
- Nichteinhaltung von Darlehensbedingungen (Covenants)
- Bilanzielle Überschuldung

# Beziehungsgeflecht Pflegeheim

WERTE SCHAFFEN.  
WERTE PFLEGEN.



- Auslastung in der stationäre Pflege im Durchschnitt hoch
  - > 90 % (Pflegestatistik 2015),
  - Anstieg durch „Dezemberfieber“ 2016
- Beginnende Angebotsverknappung
  - Umsetzung Einbettzimmerquoten NRW und Baden-Württemberg
  - Ca. 15.000 Betten (10%) NRW ab 2018 und 19.000 Betten (20 %) BW
  - Rückläufige Neubautätigkeit in NRW und anderen Ländern

- Verknappung bei Kurzzeitpflege
  - Eingestreute Plätze durch vollstationäre Bewohner blockiert
- Belegungssteuerung durch die Kommunen
  - NRW/Niedersachsen
  - Geborene Zielkonflikte
  - Niedrige versus hohe Pflegegrade (Personalsteuerung)
  - Einbettzimmerquote/Raumprogramm versus Nutzersteuerung

# Warum brauchen wir ein PSG IV?

WERTE SCHAFFEN.  
WERTE PFLEGEN.

- Soziale Marktwirtschaft statt Planwirtschaft (Wettbewerb)  
Der Kunde/Pflegebedürftige soll entscheiden, welches Angebot zu ihm passt
- Vergleichbarkeit der Konzepte und Leistungen  
Ambulant versorgter Pflegegrad 4 mit Tagespflege bekommt für weniger Leistungen doppelte Unterstützung von Pflegekasse
- Fehlerkorrekturen PSG II und mehr noch PSG III  
z.B. Thema Behandlungspflege SGB V-Leistungen,  
Kommunale Steuerung  
Fachkraftquote



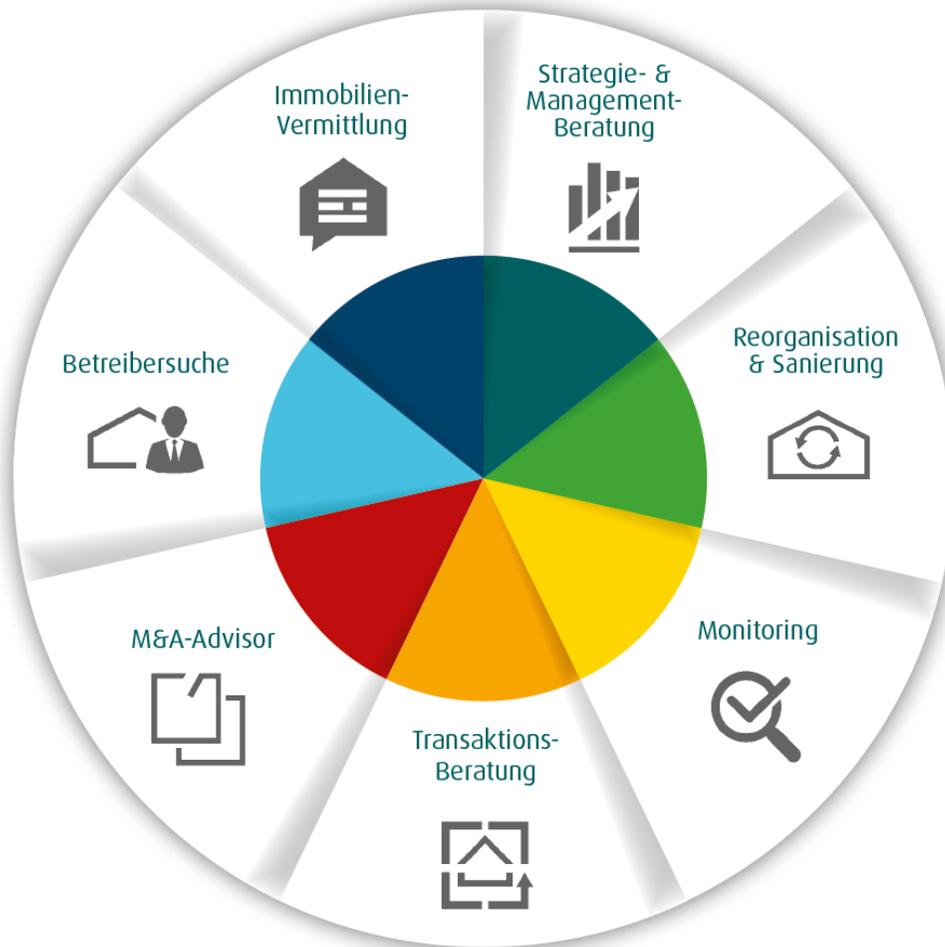
TERRANUS verbindet zwei zentrale Disziplinen der Branche:

Auf der einen Seite beraten wir Investoren und Banken rund um das Investment in die passende Sozialimmobilie. Und auf der anderen Seite stehen wir auch nach der Investitionsentscheidung als Management-Beratung für den Betrieb von Pflege- oder Senioreneinrichtungen an der Seite unserer Kunden.

.

# TERRANUS verfügt über den 360° Beratungshorizont bei Sozialimmobilien

WERTE SCHAFFEN.  
WERTE PFLEGEN.



Dafür haben wir unsere eigenen Analysetools entwickelt:

- Pflegeatlas,
- Objekt-Rating oder
- KPI-Rating

Diese helfen bei der Investitionsentscheidung und zeigen den Unterschied zwischen Renditeobjekt und potenzieller Fehlinvestition



TERRANUS

WERTE SCHAFFEN. WERTE PFLEGEN.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

TERRANUS Consulting GmbH  
Hermann Josef Thiel  
Geschäftsführer

Fon +49 221/93 700 7-00  
Fax +49 221/93 700 7-77  
[hermann.thiel@terrannus.de](mailto:hermann.thiel@terrannus.de)

