

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	11
<b>Executive Summary</b> .....	13
Status quo .....	13
Ausblick .....	15
<b>1. Einleitung</b> .....	19
<b>2. Der Pflegemarkt</b> .....	20
2.1 Datengrundlage .....	20
2.2 Die Pflegestärkungsgesetze .....	21
2.3 Status quo .....	25
2.3.1 Marktübersicht .....	25
2.3.2 Nachfrage .....	28
2.3.3 Preise .....	38
2.3.4 Angebot .....	49
2.3.5 Personal .....	61
2.4 Projektionen .....	67
2.4.1 Nachfrage .....	67
2.4.2 Angebot .....	80
2.4.3 Personal .....	84
2.5 Soziale Pflegeversicherung .....	86
2.6 Wesentliche Ergebnisse im Überblick .....	90
2.6.1 Status quo .....	90
2.6.2 Projektion .....	92
<b>3. Das Rating der Pflegeheime</b> .....	94
3.1 Datengrundlage .....	94
3.2 Methodik .....	97
3.3 Aktuelle Situation .....	99
3.4 Vergangene Entwicklung .....	102
3.5 Hochrechnung des Ratings .....	104
3.6 Ergebnisse für Untergruppen .....	108
3.7 Multivariate Analyse .....	120
3.8 Kapitalstruktur der Pflegeheime .....	120
3.9 Erforderliches EBITDAR und Investitionsfähigkeit .....	125
3.10 Wesentliche Ergebnisse im Überblick .....	130
<b>4. Sonderanalyse</b> .....	132
4.1 Die Wirtschaftlichkeit stationärer Pflegeeinrichtungen vor dem Hintergrund der Pflegereform 2021: Sicherung der Handlungsfähigkeit bei verstärkter Marktregulierung .....	132
4.2 Der große Blick in die Glaskugel 2.0: Ergebnisse aus dem Altenhilfebarometer 2021 .....	135

4.3	Betreutes Wohnen – gute Perspektiven für Investoren und Betreiber	139
4.4	Die Innovationskraft der gemeinnützigen Sozialwirtschaft – Eine Analyse der EB Consult. ....	142
<b>5.</b>	<b>Ausblick</b> .....	146
5.1	Pflegemarkt .....	146
5.2	Personalbedarf .....	147
5.3	Kapitalbedarf .....	148
5.4	Finanzierung .....	149
5.5	Pflegeheim und Pflegemarkt der Zukunft .....	151
<b>6.</b>	<b>Benchmarks</b> .....	155
<b>7.</b>	<b>Glossar</b> .....	164
	<b>Literatur</b> .....	167
	<b>Autorenverzeichnis</b> .....	173
	Die Autoren des Reports .....	173
	Die Autoren der Sonderanalysen .....	175

**Verzeichnis der Schaubilder**

Schaubild 1	Bewertung der Selbstständigkeit nach Punkten (0 bis 3) . . . . .	24
Schaubild 2	Umstellung Pflegestufen auf Pflegegrade . . . . .	25
Schaubild 3	Marktvolumen . . . . .	27
Schaubild 4	Verteilung der Gesundheitsausgaben . . . . .	28
Schaubild 5	Überblick zum Pflegemarkt (ohne GKV- und GUV-Leistungen)	29
Schaubild 6	Verteilung der Zahl der Pflegebedürftigen nach Art der Pflege	30
Schaubild 7	Änderung der Zahl der Pflegebedürftigen nach Art der Pflege	31
Schaubild 8	Bevölkerung im Alter von 55 bis 69 Jahren . . . . .	32
Schaubild 9	Verteilung ambulant und stationär Pflegebedürftige nach Pflegestufe und -grad . . . . .	35
Schaubild 10	Verteilung der Pflegebedürftigen nach Trägerschaft. . . . .	37
Schaubild 11	Verteilung der Heimbewohner nach Geschlecht . . . . .	38
Schaubild 12	Neuzugänge in Pflegeheimen aus Krankenhäusern. . . . .	39
Schaubild 13	Durchschnittliche Vergütung je Entgeltkomponente . . . . .	41
Schaubild 14	Preise für Pflegeleistungen nach Pflegestufen (ohne IK). . . . .	42
Schaubild 15	Preise für dauerstationäre Pflege nach Trägerschaft und nach Ost/West . . . . .	47
Schaubild 16	Änderung des durchschnittlichen Preises (ohne IK) nach Trägerschaft und Ost/West. . . . .	48
Schaubild 17	Durchschnittspreis (ohne IK) nach Jahr des Markteintritts . . .	49
Schaubild 18	Preisniveau der Pflegeheime nach Ländlichkeit und Träger- schaft . . . . .	50
Schaubild 19	Verteilung der stationären Pflegeplätze nach Art der Pflege. .	51
Schaubild 20	Änderung der Zahl der Einrichtungen und Plätze . . . . .	52
Schaubild 21	Wachstum der Zahl der Plätze nach Trägerschaft . . . . .	53
Schaubild 22	Verteilung der Heime und der ambulanten Dienste nach Trägerschaft . . . . .	54
Schaubild 23	Verteilung der stationären Plätze nach Trägerschaft . . . . .	55
Schaubild 24	Verteilung vollstationärer Heime nach Größe und Träger- schaft . . . . .	57
Schaubild 25	Auslastung vollstationärer Heime nach Ost/West und nach Trägerschaft . . . . .	58
Schaubild 26	Art der Zimmer in Pflegeheimen . . . . .	60
Schaubild 27	Anteil Plätze in Ein-Bett-Zimmern nach Jahr des Markteintritts	61
Schaubild 28	Plätze nach Art der Zimmer und nach Trägerschaft. . . . .	61
Schaubild 29	Beschäftigte insgesamt und Pflegefachkräfte in Pflege- heimen und ambulanten Diensten. . . . .	62
Schaubild 30	Beschäftigte insgesamt in Krankenhäusern, Pflegeheimen und ambulanten Diensten . . . . .	63

Schaubild 31	Bei der Bundesagentur für Arbeit gemeldete offene Stellen nach Ost/West . . . . .	65
Schaubild 32	Auszubildende je Bewohner in Pflegeheimen . . . . .	65
Schaubild 33	Personal je Bewohner in Pflegeheimen . . . . .	67
Schaubild 34	Personal je Bewohner in Pflegeheimen nach Bundesländern . . . . .	68
Schaubild 35	Änderung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen . . . . .	69
Schaubild 36	Pflegequoten insgesamt (stationär, ambulant und Pflegegeldempfänger) . . . . .	71
Schaubild 37	Pflegesätze der SPV nach Art der Pflege . . . . .	73
Schaubild 38	Vollstationäre Pflegequoten nach Alter und Geschlecht . . . . .	74
Schaubild 39	Ambulante Pflegequoten und Pflegequoten Pflegegeldempfänger nach Alter und Geschlecht . . . . .	74
Schaubild 40	Zahl der Pflegebedürftigen insgesamt . . . . .	76
Schaubild 41	Zahl der vollstationär Pflegebedürftigen . . . . .	77
Schaubild 42	Zahl der ambulanten Pflegebedürftigen . . . . .	79
Schaubild 43	Zahl der Pflegegeldempfänger . . . . .	80
Schaubild 44	Marktvolumen der stationären und ambulanten Pflege . . . . .	81
Schaubild 45	Bedarf an vollstationären Plätzen gegenüber 2019 . . . . .	82
Schaubild 46	Bedarf an Neu- und Re-Investitionen (kumuliert) . . . . .	84
Schaubild 47	Bedarf an Pflegefachkräften und Beschäftigten insgesamt (ambulant und stationär) . . . . .	86
Schaubild 48	Bedarf an Pflegefachkräften und Beschäftigten insgesamt (ambulant und stationär) . . . . .	86
Schaubild 49	Kostenträger der stationären und ambulanten Pflege . . . . .	88
Schaubild 50	Einnahmen und Ausgaben der SPV . . . . .	90
Schaubild 51	Kapitalreserven der SPV . . . . .	91
Schaubild 52	Jahresabschlüsse nach Bilanzjahr . . . . .	94
Schaubild 53	Verteilung der Pflegeheime nach Bundesländern in Stichprobe und Grundgesamtheit . . . . .	95
Schaubild 54	Verteilung der Pflegeheime nach Trägerschaft in Stichprobe und Grundgesamtheit . . . . .	96
Schaubild 55	Verteilung der Pflegeheime nach Größe in Stichprobe und Grundgesamtheit . . . . .	96
Schaubild 56	Ratingklassifizierung über errechnete Ausfallwahrscheinlichkeiten . . . . .	98
Schaubild 57	Rating und Ertragslage von Pflegeheimen und Krankenhäusern im Vergleich . . . . .	99
Schaubild 58	Vorgehensweise zur Imputation der Mietaufwendungen . . . . .	101
Schaubild 59	EBITDAR-Marge . . . . .	101
Schaubild 60	Rating im Zeitverlauf . . . . .	102
Schaubild 61	Ertragslage im Zeitverlauf . . . . .	103

Schaubild 62	EBITDAR-Marge im Zeitverlauf. ....	104
Schaubild 63	Projektion von Rating und Ertragslage im Basisszenario. ....	105
Schaubild 64	Projektion von Rating und Ertragslage im Szenario „Lohn- druck“.....	106
Schaubild 65	Projektion von Rating und Ertragslage im Szenario „Lohn- druck und Produktivitätsfortschritt“.....	107
Schaubild 66	Projektion der EAT-Marge und Ausfallwahrscheinlichkeit in verschiedenen Szenarien .....	108
Schaubild 67	Rating und Ertragslage nach Trägerschaft .....	109
Schaubild 68	EBITDAR-Marge nach Trägerschaft.....	110
Schaubild 69	Ausfallwahrscheinlichkeit und EAT-Marge nach Trägerschaft im Zeitverlauf.....	111
Schaubild 70	Rating und Ertragslage nach Trägerschaft ohne Kapitalisie- rung der Miete.....	111
Schaubild 71	Rating und Ertragslage nach Trägerschaft und Ost/West .....	112
Schaubild 72	Rating und Ertragslage nach Größe .....	113
Schaubild 73	Rating und Ertragslage nach Ländlichkeit .....	114
Schaubild 74	Rating nach Bundesländern.....	115
Schaubild 75	Ertragslage nach Bundesländern .....	115
Schaubild 76	EBITDAR-Marge nach Bundesländern .....	116
Schaubild 77	Anteil der Pflegeheime mit Jahresverlust nach Bundes- ländern .....	117
Schaubild 78	Ausfallwahrscheinlichkeit nach Kette versus Einzelheim und nach Preisniveau .....	118
Schaubild 79	Ausfallwahrscheinlichkeit nach weiteren Untergruppen .....	118
Schaubild 80	Zusammensetzung der Aktiva und Passiva nach Trägerschaft	121
Schaubild 81	Kapitalstruktur nach Trägerschaft im Zeitverlauf .....	122
Schaubild 82	Förderquote und Investitionskostenanteil .....	123
Schaubild 83	Förderquote nach Trägerschaft.....	124
Schaubild 84	Förderquote nach Bundesländern .....	124
Schaubild 85	Investitionsfähigkeit nach Trägerschaft.....	129
Schaubild 86	Investitionsfähigkeit nach Trägerschaft im Zeitverlauf .....	129
Schaubild 87	Integration Pflege und andere Gesundheitsanbieter.....	154

### Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1	Zahl der Heime nach Art der Pflege.....	22
Tabelle 2	Komponenten des Heimentgelts .....	40
Tabelle 3	Kennzahlen zur Bestimmung des Bilanzratings.....	97
Tabelle 4	Bilanz und GuV eines beispielhaften privaten Pflegeheims...	126

## Inhaltsverzeichnis

---

Tabelle 5	Bilanz und GuV eines beispielhaften freigemeinnützigen Pflegeheims .....	127
Tabelle 6	Bilanz und GuV eines beispielhaften öffentlich-rechtlichen Pflegeheims .....	128
Tabelle 7	Anzahl Pflegebedürftiger im Zeitverlauf .....	138
Tabelle 8	Umsatz von 40 großen Pflegeheimbetreibern .....	152
Tabelle 9	Stichprobe von 40 großen Pflegeheimbetreibern in der Marktübersicht .....	153
Tabelle A1	Das repräsentative Pflegeheim nach Ausfallwahrscheinlichkeit .....	156
Tabelle A2	Das repräsentative Pflegeheim nach dem Ampelsystem .....	158
Tabelle A3	Das repräsentative Pflegeheim nach Trägerschaft .....	159
Tabelle A4	Das repräsentative Pflegeheim nach Größe .....	160
Tabelle A5	Das repräsentative Pflegeheim nach Preisniveau .....	161
Tabelle A6	Das repräsentative Pflegeheim nach Stadt und Land .....	162
Tabelle A7	Das repräsentative Pflegeheim nach Einzelheim und Kette .....	163
Tabelle A8	Das repräsentative Pflegeheim nach Immobilie in Eigen-/Fremdbesitz .....	164

### Verzeichnis der Karten

Karte 1	Anteil stationär Pflegebedürftiger an allen Pflegebedürftigen	33
Karte 2	Anteil stationär Pflegebedürftiger der Pflegegrade 1 und 2 ..	36
Karte 3	Durchschnittspreis für Pflege inkl. UV .....	43
Karte 4	Investitionskosten .....	45
Karte 5	Gesamtpreisniveau (Pflege, UV und IK) .....	46
Karte 6	Anteile privater Plätze .....	56
Karte 7	Auslastung vollstationärer Heime .....	59
Karte 8	Bevölkerung im Alter von 80 Jahren und älter .....	70
Karte 9	Wachstum der Zahl der stationären Pflegefälle nach Kreisen .	78
Karte 10	Bedarf an stationären Plätzen nach Kreisen .....	83