



## PFLEGEHOTEL EINE NEUE MARKTNISCHE?

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg  
Tel. 040 637 078  
Fax. 040 413 388 34

[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)  
[info@georg-ic](mailto:info@georg-ic)



Immobilienwirtschaft  
Regionalökonomie

# Pflegehotel

## Rahmenbedingungen

- Demographische Alterung und Zunahme der Zahl chronisch kranker Menschen
- Zunehmendes Gesundheitsbewusstsein mit entsprechendem Lifestyle-Verhalten
- Zunehmende Privatisierung des Sozialversicherungswesens
- Deutliche Zunahme der Zahl der Pflegebedürftigen  
(2009: 2,34 Mio. Pflegebedürftige, Zunahme zu 2007 +4%, im Vergleich zu 1999 Zunahme +16%)

*Tab. Altenquotient in ausgewählten europäischen Ländern*

Land	2007	2015	2025	2040	2050
Deutschland	33,11	35,47	43,74	59,41	61,38
Frankreich	28,02	33,21	40,54	48,89	49,66
Großbritannien	26,92	30,04	33,90	40,72	42,17
Italien	32,96	36,71	41,86	59,53	64,33
Österreich	27,91	30,13	36,47	50,56	52,92
Spanien	26,06	28,13	33,77	51,89	64,48
Schweiz	26,12	30,12	36,88	17,98	50,10
Niederlande	24,03	30,58	39,18	51,41	50,16
Norwegen	24,58	28,96	35,19	44,96	45,93
Schweden	29,81	34,90	39,44	45,40	46,38

65-Jährige und Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis unter 65 Jahren

# Pflegehotel Rahmenbedingungen

**2,34 Millionen Pflegebedürftige insgesamt**

zu Hause versorgt:  
1,62 Millionen (69%)

in Heimen vollstationär versorgt:  
717 000 (31%)

durch Angehörige:  
1,07 Millionen  
Pflegebedürftige

zusammen mit/  
durch ambulante  
Pflegedienste:  
555 000  
Pflegebedürftige

durch  
12 000 ambulante  
Pflegedienste mit  
269 000 Beschäftigten

in  
11 600 Pflegeheimen<sup>1</sup>  
mit  
621 000 Beschäftigten

# Pflegehotel Rahmenbedingungen

- Insbesondere die Randbereiche der Gesundheitswirtschaft (z. B. Wellness & Prävention, gesunde Ernährung, Biotechnologie, Gesundheitstourismus) haben in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen.
- Standorte versuchen ihr Profil im Gesundheitswesen durch Spezialisierungen in den Bereichen Sport, Freizeit, Wellness, Gesundheitstourismus, Wohnen mit Service etc. zu schärfen und ihr Angebot zu erweitern



- Starke Verquickung von Tourismus und Gesundheit – Gesundheitstourismus als Zukunftsmarkt (auch als Potenzial für Hotels)



Quelle: photo.waltenhofen.de

# Pflegehotel Begrifflichkeiten



Pflege- oder Altenheim, welches sich einfach „nur“ Pflegehotel nennt



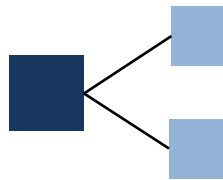
Seniorenresidenz mit hotelähnlichem Service



Hotel, welches Pflegedienstleistung und Betreuung anbietet

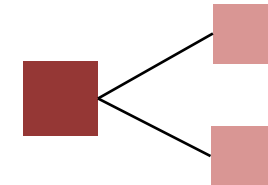
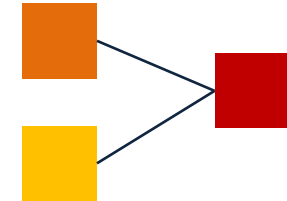


Patientenhoteles



Krankenhäuser, Kliniken,

Betrieb eines Pflegehotels



Externe Dienstleister,  
Kur-/Therapie-  
einrichtungen

# Pflegehotel

## Begriffsdefinition und Zielgruppen

## Begriffsdefinition in Anlehnung an die Zielgruppen eines Pflegehotels

Pflegehotel als Beherbergungsbetrieb, der auf

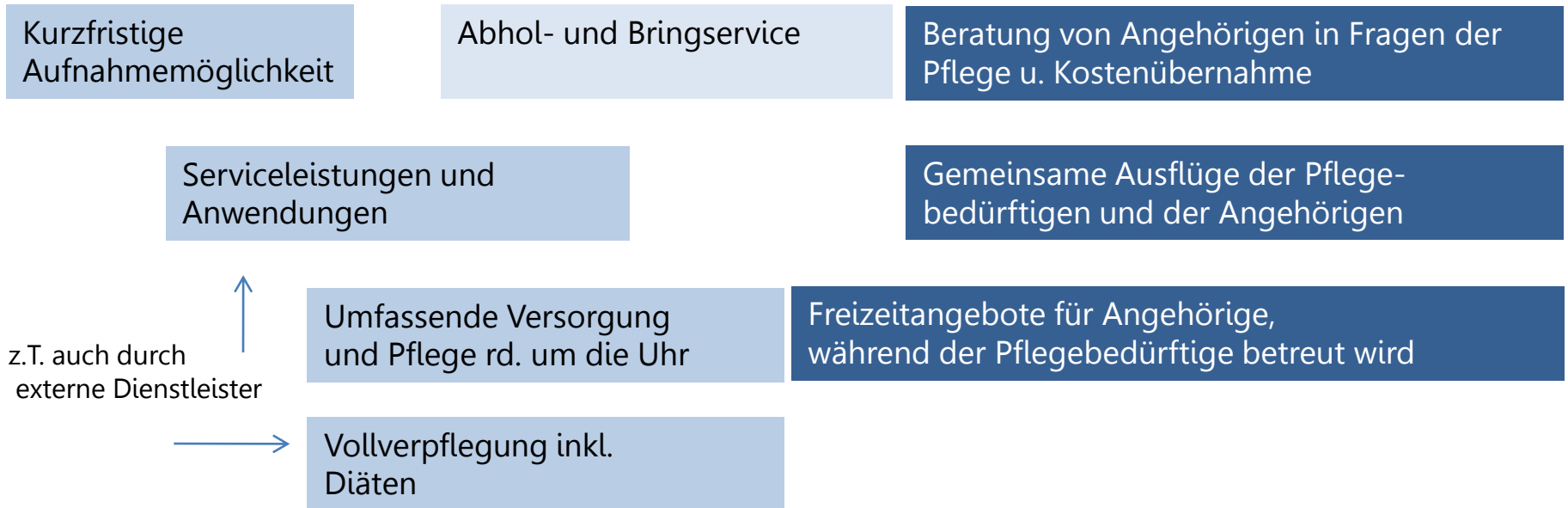
- betreuungsbedürftige Menschen

ausgerichtet ist (inkl. hotelmäßiger Komfort und Service)

## Zielgruppen eines Pflegehotels

- Pflegebedürftige wollen gemeinsam mit Angehörigen Urlaub machen
- Pflegende Angehörige fallen vorübergehend aus (Verhinderungspflege)
- Die pflegende / betreuende Person wünscht zeitweise Entlastung
- Krisensituationen im häuslichen Bereich
- Ältere und chronisch Kranke, denen ein Aufenthalt in einem normalen Hotel wegen ihres Sicherheitsbedürfnisses nicht ausreicht
- Sicherheit und gute Erreichbarkeit (maximal zwei bis drei Stunden) bekommen einen hohen Stellenwert (Urlabsziele näher am Wohnort)
- Erlebnisdimension rückt eher in den Hintergrund
- Vorherrschend für die Zielgruppen eher „passiv-regenerative Reiseformen“
- „Urlaub vom Pflege-/Betreuungsalltag“

# Pflegehotel Leistungsspektrum (Auswahl)



Interdisziplinäre Betreiberkompetenz

# Pflegehotel

## Serviceleistungen (Auswahl)

- Friseur (intern, externe DL)
- Massage (intern, externe DL)
- Wäsche- und Bügelservice
- Chem. Reinigung (Service)
- Schreibdienst
- Botengänge
- Call-Center
  
- Krankengymnastik (intern, externe DL)
- Kosmetikbehandlung (intern, externe DL)
- Med. Fußpflege (intern, externe DL)
- Physiotherapie (intern, externe DL)
- Fango (intern, externe DL)
- Fahrdienst
- Stationärer Pflegedienst
- Ambulanter Pflegedienst
- Medikamentenversorgung (über Hausapotheke)
- Änderungsschneiderei/-Service





# Pflegehotel Marktpotenzial

- Im Vergleich 2009 mit 2007 (Pflegestatistik) zeigt sich kein Trend hin zu den vollstationären Pflegeheimen:
  - Die Anzahl der in Heimen vollstationär Versorgten ist um +4,6 % (31 000) gestiegen
  - Die Pflege zu Hause verzeichnet jedoch eine Zunahme um +5,4 % (83 000).
- Überdurchschnittlich hoch ist dabei die Zunahme bei den durch ambulante Dienste Betreuten um +10,1 % (51 000)



Immer mehr Pflegebedürftige zu Hause

# Pflegehotel Marktpotenzial

- Bei den Pflegestufen ist – wie auch in den Vorjahren – ein überdurchschnittliches Wachstum bei den Pflegebedürftigen der Pflegestufe I (+7,8 % bzw. 91 000) festzustellen
- Bei der Stufe II liegt ein Rückgang um rund -0,1 % vor. Bei der Stufe III ist ein Anstieg um +0,5 % (1 000) zu verzeichnen.

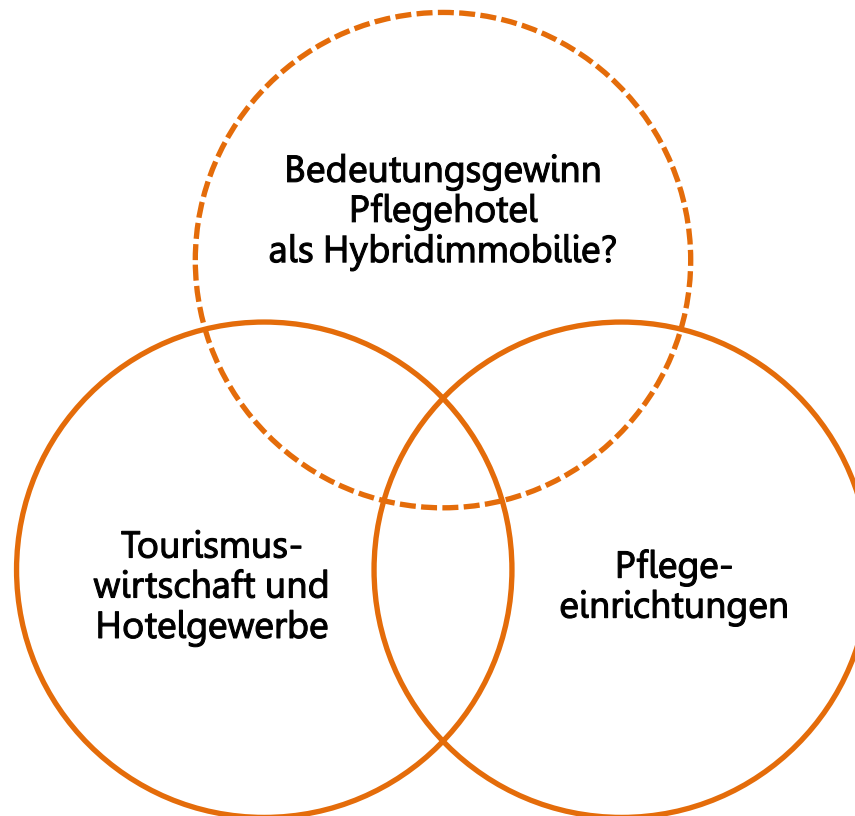


Immer mehr „noch mobile“ Pflegebedürftige

# Pflegehotel Marktpotenzial

Immer mehr „mobile“ Pflegebedürftige

Immer mehr Pflegebedürftige zu Hause



# Pflegehotel

## Marktpotenzial Verhinderungspflege

- Anspruch auf „Verhinderungspflege“ besteht, wenn eine Pflegeperson wegen eigenen Urlaubs, Krankheit oder anderen Gründen nicht in der Lage ist, die Pflege sicherzustellen – die Pflegekasse übernimmt dann die Kosten für die Pflegevertretung
- Menschen, denen eine Pflegestufe zuerkannt wurde, haben die Möglichkeit die damit verbundenen finanziellen Leistungen auch für die Gestaltung eines Urlaubs einzusetzen
- Der Höchstsatz für Verhinderungspflege liegt bei 1.550 EUR im Jahr. Für die Dauer der Ersatzpflege entfällt der Anspruch auf Pflegegeld für die betreuende Person
- Die Inanspruchnahme einer Verhinderungspflege erfordert eine sogenannte **Vorauspflege**. Das heißt, der Pflegebedürftige muss bereits mindestens 6 Monate durch eine Pflegeperson in seiner häuslichen Umgebung gepflegt worden sein.

# Pflegehotel

## Marktpotenzial Kurzzeitpflege

- Kurzzeitpflege kann in Anspruch genommen werden, sobald der Pflegebedürftige eine Pflegestufe erhält
- Für eine Übergangszeit im Anschluss an eine stationäre Behandlung des Pflegebedürftigen oder
- In sonstigen Krisensituationen, in denen vorübergehend häusliche oder teilstationäre Pflege nicht möglich oder nicht ausreichend ist
- Die Pflegekasse übernimmt die pflegebedingten Aufwendungen, die Aufwendungen der sozialen Betreuung sowie die Aufwendungen für Leistungen der medizinischen Behandlungspflege bis zu dem Gesamtbetrag von 1.550 Euro im Kalenderjahr

# Pflegehotel

## Marktpotenzial Verhinderungs- und Kurzzeitpflege

- Bei Verhinderungs- und Kurzzeitpflege keine Übernahme von Verpflegung und Übernachtung
- Zwar Anspruch auf 4 Wochen, doch durch Kostendeckelung werden faktisch weniger Tage finanziell unterstützt

	Kosten für Unterkunft/ Verpflegung		Kosten für pflegebedingten Aufwand	Beanspruchte Pflegetage	Gesamtkosten	Leistung der Pflegekasse
Pflegestufe I	29,76 €	Eigene Preise Pflegehotel	44,86 €	28	2.089,36 €	1.256,08 €
Pflegestufe II	29,76 €		64,24 €	25	2.250,00 €	1.550,00 €
Pflegestufe III	29,76 €		84,31 €	19	2.167,33 €	1.550,00 €

- Von den rund 1,6 Millionen Angehörigen, die zu Hause pflegen, haben 2010 nur knapp 34.000 Betroffene Verhinderungspflege genutzt (nicht ausgeschöpftes Potenzial!)

# Pflegehotel Praxisbeispiele



## Mischkonzept Seniorenresidenz und Hotel Alte Post am Starnberger See

- Hotel mit 17 Zimmern und 27 Gästebetten
- Seniorenresidenz mit 127 Wohnungen
- Bewohner aus dem gesamten Bundesgebiet
- Auslastung und Nachfrage der Residenz oberhalb der branchenüblichen Richtwerte
- Übernachtung ab 90,00 Euro



## Pflegehotel Arkanum in Essen

- Betrieb von 2 Seniorenresidenzen und einem Pflegehotel mit 72 Zimmern am Standort Essen
- Bewohner aus der Rhein-Ruhr-Region (großes Einzugsgebiet)
- Flexibles Konzept (Verträge mit Krankenhäusern zur Nachpflege aber auch ganz normale Hotelgäste z.B. zu Messezeiten)
- Übernachtung EZ 64,00 Euro bis 104,00 Euro für DZ oder 112,00 Euro für 2 EZ



# Pflegehotel Praxisbeispiele



## Senator Pflege- und Kurhotel, Bad Pyrmont

- Hotel mit 57 Zimmern
- Bewohner aus dem gesamten Bundesgebiet
- Übernachtung EZ 62,00 Euro bis 104,00 Euro für DZ oder 109,00 Euro für 2 EZ
- Körperpflege für Pflegebedürftigen 20,00 Euro 1 x täglich
- An- und Auskleiden 8,50 Euro 2 x täglich
- Übernahme Ernährung 10,00 Euro 3 x täglich
- Hilfe beim Toilettengang 12,50 Euro 4 x täglich





# Pflegehotel


## Fazit und Ausblick

- Marktnische, aber zunehmendes Marktpotenzial (siehe Rahmenbedingungen und gesetzliche Regelungen)
- Potenzial für Standorte und Regionen mit etabliertem Image als „Gesundheitsregion“ und Anknüpfungspunkten an externe therapeutische Infrastruktur
- In Städten eher starke Konkurrenz durch Einrichtungen für Kurzzeitpflege in Alten- und Pflegeheimen, Anlagen für betreutes Wohnen, etc. – evtl. Pflegehotel als gemeinsames Projekt verschiedener Träger der Pflege
- Relativ hohe Investitionskosten und hohe Ausstattungsstandards (Barrierefreiheit)
- Im Vergleich zu einem Hotel größere Zimmer (Apartments, Nasszellen etc.)
- Im Vergleich zu einem Hotel wesentlich höhere Personalkosten
- Im Vergleich zu einem Hotel ähnliche Übernachtungspreise (nach Ausstattungsqualitäten)
- Nur bei hoher Auslastung (ca. 70 %+ ) rechnet sich ein Pflegehotel (Eigenbetrieb wahrscheinlich vor Pachtbetrieb) – Auslastung orientiert sich eher an notwendiger Auslastung von Pflegeheim

# Pflegehotel

## Fazit und Ausblick

- Mindestens 50 bis 60 Zimmer/Apartments
- Stärkere Fokussierung der Zielgruppen auf Seniorentourismus, Behindertentourismus (Barrierefreiheit - Urlaub für Rollstuhlfahrer)
- Höherer Marketingeinsatz zur Hebung der Potenziale

- 
- Keine pflegeleichte Immobilie!
  - Interdisziplinäres Betreiber-Know How notwendig
  - Der Kreis potenzieller Betreiber bisher eher indifferent

# Leistungsangebot und Referenzen

## Tourismus, Hotelmarkt & Freizeitimmobilien

Im Bereich Tourismus, Hotelmarkt & Freizeitimmobilien bietet das Institut Georg Consulting das folgende Leistungsspektrum an:

- Tourismuskonzepte
- Regionale Entwicklungskonzepte
- Standort- und Marktanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Konzeptentwicklung
- Besucherprognosen
- Erstellung von Vermarktungsunterlagen
- Betreiber- und Investorenansprache

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg  
Tel. 040 637 078  
Fax. 040 413 388 34

[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

Im Bereich Tourismus, Hotelmarkt & Freizeitimmobilien kann das Institut Georg Consulting auf die folgenden ausgewählten Referenzen hinweisen:

- Hotelentwicklungskonzept für ein Pflegehotel im Nationalpark Eifel (Nideggen) inkl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Hotelentwicklungskonzept Verden (Aller) Aktualisierung inkl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Hotelentwicklungskonzept Eutin inkl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Hotelentwicklungskonzept Nienburg inkl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Studie zum Boardinghausmarkt Deutschland (inkl. Benchmarks)
- Machbarkeitsstudie und Erlösprognose Aparthotel (Boardinghaus) Flughafen Hamburg
- Konzept- und Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Starnberger See
- Machbarkeitsstudie Viersterneplushotel an der Leopoldstraße in München
- Bewertung und Betriebsergebnis für Dreisternehotels in Dresden und in Stuttgart
- Machbarkeitsstudie Viersternehotel mit Bildungszentrum bei Wuppertal
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Boardinghausturm Frankfurt
- Optimierungsstrategien und Verkehrswertindikation für ein Ferien-/Apartmenthotel in Mecklenburg-Vorpommern (Boddenküste)
- Nachnutzungskonzepte (Youth-Hotel, Gesundheitstourismus, Pflegehotel) für eine ehemalige Schule in der Tourismusregion Vulkaneifel (Daun)
- Spiel-/Sport-/Kultur-Nachnutzungsoptionen für eine ehemalige Großraumdiskothek in Kaltenkirchen
- Machbarkeitsstudie und Konzeptoptimierung für das Schiffahrtsmuseum Kiel
- Konzept und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für eine Indoor-Spielanlage in den ehemaligen Markthallen in Berlin-Marzahn