

Berechnung der Investitionskosten für Pflegeheime im Kanton Bern

ab 1. Januar 2026 (Gemäss Regierungsratsbeschluss vom 10. Dezember 2025)

Abschreibungen - linear

Technische Lebensdauer gemäss SIA - mittlere Beanspruchung

					Basis	Stand April 2024
Hochbaupreisindex Espace Mittelland: ²					108.9	143.5
Baukostenpreise (BKP) pro Sparte:					BKP 1-8: 194'400	256'165
					BKP 9: 16'600	21'874
Total pro Heimplatz:					211'000	278'039
Gruppen	Lebensdauer in Jahren	Anteil an Gesamtkosten		Abschreibungsatz	Abschreibung pro Tag in Fr.	Abschreibung pro Tag in Fr.
Struktur, Rohbau, Gebäudehülle	50	50%	von BKP 1-8	2%	5.33	7.02
Gebäudetechnische Installationen	40	35%	von BKP 1-8	2.50%	4.66	6.14
Betriebseinrichtungen	20	15%	von BKP 1-8	5.00%	3.99	5.26
Total Immobilien					13.98	18.42
Möbiliar	12		von BKP 9	8.33%	3.79	4.99
Total Abschreibungen pro Aufenthaltstag für 100% Auslastung:					17.77	23.42
Total Abschreibungen für 95% Auslastung:					18.71	24.65
Durchschnittlicher Abschreibungsatz bei 95% Auslastung					3.24%	3.24%
Zinskosten für das investierte Kapital						
Berechnung vom halben investierten Kapital						
	Total investiertes Kapital	1/2 investiertes Kapital	Zinssatz ¹	Zinskosten pro Tag für 100% Auslastung	Zinskosten pro Tag für 95% Auslastung	
Basis:	211'000	105'500	3.30%	9.54	10.04	
Aktueller Stand:	278'039	139'020	1.50%	5.71		6.01
Korrektur Zinskosten: Differenz zu Restwertmethode:					1.35	1.35
Zuschlag für Landkosten:					2.00	2.00
Total Abgeltung für Investitionskosten (Abschreibungen und Zinsen):					32.10	34.02
Total Basis:					32.00	
ab 1. Januar 2026						34.00

¹ **Zinssatz:** gemäss relevantem Referenzzinssatz für Hypotheken des EVD (Eidg. Volkswirtschaftsdepartement)

Gemäss Art. 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 1.1.2008:

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>

² Hochbaupreisindex Basis Oktober 1998