

Betreutes Wohnen 2019

Der Markt für Pflegeimmobilien im Wandel

Erschienen im September 2019





Eine alternde Gesellschaft wohnt anders

Mit der demografischen Entwicklung und Lebensentwürfen im Wandel differenziert sich der Wohnungsmarkt immer weiter aus. So wird sich beispielsweise die Zahl der Einpersonenhaushalte in Deutschland bis zum Jahre 2035 um rund 2 Millionen auf dann knapp 19 Millionen erhöhen. Gründe dafür sind unter anderem die weiter steigende Lebenserwartung und Alterung der Gesellschaft. So wird die Zahl der Menschen ab 70 Jahren von aktuell rund 13 Mio. bis zum Jahr 2035 um ein Drittel anwachsen. Der Anteil der Menschen ab 85 Jahren an der Gesamtbevölkerung nimmt bis zum Jahr 2035¹ um bis zu 50 % zu – beides mit danach weiter steigender Tendenz.

Da die einzelnen Altersgruppen auch als unterschiedliche Konsumentengruppen auftreten, die sich durch spezielle Lebensstillkonzepte und -vorstellungen sowie Einkommenssituationen und Wohnpräferenzen kennzeichnen, weisen sie auch eine sehr differenzierte Wohnnachfrage auf. Mit fortschreitendem Alter rücken bei der Wahl des Wohnorts und Wohnkonzepts Themen wie Barrierearmut, Betreuung, Unterstützung und Pflege verstärkt in den Mittelpunkt. In Fortsetzung zum ausführlichen JLL-Report „Pflegeheime in Deutsch-

land“ aus dem vergangenen Jahr² liegt der Fokus im vorliegenden Report einerseits auf einem kurzen Update zum Pflegeheimmarkt. Hinzu kommt in diesem Jahr das Segment des betreuten Wohnens. Da sich sowohl die Nachfrage (die demografische Entwicklung sowie die Wohn- und Betreuungswünsche) als auch das Angebot (die bestehende und geplante Versorgung) regional sehr unterschiedlich vollziehen, ist hier ein differenzierter Blick notwendig. In den Kartendarstellungen des Reports werden die zugrunde liegenden Detailinformationen auf Kreisebene aggregiert dargestellt. Da sich die Datenlage für den Bereich des betreuten Wohnens in einem sehr frühen Stadium befindet, die Grenzen zu anderen Wohnformen unscharf sind und der Markt damit noch sehr intransparent ist, sind die Informationen in diesem Bereich für Deutschland als Ganzes zusammengefasst.

Deutschland altert – Die Wohnwünsche wandeln sich und setzen die Angebotsseite unter Druck

Wohnwünsche im Alter

Die meisten Menschen möchten so lange wie möglich in der eigenen Wohnung (genauer: in ihrem bisherigen Zuhause) oder zumindest in einem Umfeld mit Privatsphäre leben und ggf. gepflegt werden³:



Die Umsetzung scheidet oft daran, dass die bisherige eigene Wohnung (oder die von Angehörigen) nicht alters- und pflegegerecht ist. Auch übernehmen Angehörige vielfach nicht die Pflege. Wenn ein häuslicher Pflegedienst nicht in Frage kommt oder abgelehnt wird und zudem ein Vorbehalt gegenüber stationärer Pflege in einem Pflegeheim besteht (etwa aufgrund einer erwarteten geringeren Selbständigkeit oder nicht ausreichender Betreuungs- und Freizeitangebote), wählen Betroffene vermehrt betreutes Wohnen als

Alternative. Diese Entscheidung treffen viele Menschen bereits zu einem Zeitpunkt in ihrem Leben, zu dem noch keine Pflegebedürftigkeit besteht, und man z.B. noch offener ist, neue Kontakte zu knüpfen und Freundschaften zu schließen. Der Einzug in ein Pflegeheim erfolgt hingegen oft erst dann, wenn es keine Alternative mehr gibt. Daher ist es wenig überraschend, dass sich betreutes Wohnen einer steigenden Nachfrage erfreut.

Betreutes Wohnen gewinnt an Profil

Während es sich beim betreuten Wohnen in der Vergangenheit oft um Ergänzungsangebote von Pflegeheimen handelte, werden die verschiedenen Konzepte dieser Wohn- und Versorgungsform immer eigenständiger und auch innovativer. Inzwischen ist das betreute Wohnen die zweithäufigste Sonderwohnform nach den Heimen. Wir erwarten, dass die Zahl der Einrichtungen und Wohnungen weiter steigen wird.

Das Konzept des betreuten Wohnens: Selbstständigkeit plus Unterstützung

Selbstbestimmtes Wohnen plus Unterstützung auf Wunsch:

In Einrichtungen des betreuten Wohnens, die meist barrierefrei gestaltet sind, stehen neben der eigenen Wohnung Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung, und es können Unterstützungs- und Freizeitangebote genutzt werden. Es sind also einerseits Privatsphäre und Kontrolle über den Wohnraum gewährleistet, andererseits werden soziale Teilhabe und Mitgestaltung ermöglicht. Sofern Pflege notwendig ist, können Angehörige ebenso eingebunden werden wie professionelle Anbieter.

Der Begriff des betreuten (Senioren-)Wohnens ist nicht geschützt. Entsprechend existieren keine einheitlichen Gesetze oder verbindlichen Qualitätsstandards⁴. Die Idee hinter dieser Wohnform ist, dass die Menschen so weit als möglich ihr bisheriges Leben weiterführen – je nach Lage, Ausstattung und Betreuungsangeboten sogar selbständiger als zuvor. Hinzu kommen Komfort und das Sicherheitsgefühl, bei Bedarf Pflegeangebote bis hin zur aufwändigen Behandlungspflege abrufen zu können. Es findet aber – anders als der Begriff „betreutes“ Wohnen vielleicht vermuten ließe – keine Rund-um-die-Uhr-Betreuung statt. Vielmehr werden in den Einrichtungen als kostenpflichtige Grundleistungen zumeist eine Rezeption mit Beratungsservice, ein Hausmeisterservice und ein Notrufsystem bereitgestellt. Darüber hinaus erhalten die Bewohner Unterstützung wie Wäsche-, Einkaufs- oder Begleitdienste, Reinigung oder Essen, sowie Pflegeleistungen, die bei Bedarf als Wahlleistungen hinzu gebucht werden können.

So verfügt beispielsweise jede dritte betreute Wohnanlage über eine eigene angeschlossene Tagespflege⁵. Oft bieten die Einrichtungen auch gemeinsame (Freizeit-)Aktivitäten an, um gesellschaftliche Teilhabe und Kontakt zu fördern. Es gibt Gemeinschaftsräume, und zuweilen auch eine Cafeteria, eine Bibliothek oder Wellnessbereiche. Frisöre, Physiotherapeuten und weitere Services sind zum Teil ebenfalls vor Ort vorhanden. Die Einrichtungen befinden sich idealerweise in gut angebundenen Quartieren mit Ärzten, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und dergleichen.

Miete und Nebenkosten sind höher als auf dem freien Wohnungsmarkt, da die Gebäude altersgerecht und barrierefrei sind, und auch die Gemeinschaftsflächen anteilig mitbezahlt werden. Hinzu kommt meist eine verpflichtende Betreuungspauschale, die – für die Grundleistungen – bei durchschnittlich rund 100 Euro pro Person und Monat liegt. Diese Beträge können vereinzelt allerdings auch vierstellig ausfallen⁶. Neben den weiter verbreiteten Einrichtungen zur Miete⁷ gibt es auch solche mit Eigentumswohnungen.



Vielschichtige Angebote

Einrichtungen des betreuten Wohnens finden sich in bestehenden Wohnanlagen, in Mehrgenerationenhäusern, als Solitäre, oder in Senioren-Residenzen und Pflegeheimen. Bei einigen sind Tages- oder Nachtpflege beziehungsweise ambulante Pflegedienste integriert. Es gibt auch Betreiber, die ihre Unterstützungsservices externen Nutzern zugänglich machen, und die Einrichtung damit z.B. für die Nachbarschaft und das Quartier öffnen. Insgesamt ist die Bandbreite an Konzepten, Größen, Ausstattungen und Services (z.T. auch innerhalb einer Einrichtung) sehr groß, und es können verschiedene Wohn-, Unterstützungs- und Pflegeformen miteinander kombiniert werden.

Entsprechend diversifiziert ist auch die Zahl der Anbieter. Hinsichtlich Trägerschaft stammt dabei mit 63 % das Gros aus dem frei-gemeinnützigen Bereich, auf Private entfallen 29 %, auf kommunale 5 %⁹. Einige Anbieter positionieren ihre Einrichtungen als komplett eigenständige Angebote, in bewusster Abgrenzung zu anderen Wohn- bzw. Pflegeformen. Andere sehen sie als gegebenenfalls temporäre Zwischenlösung, bis zu dem Zeitpunkt, ab dem sich Betreuung und Pflege nicht mehr adäquat gewährleisten lassen und ein Wechsel in ein Pflegeheim notwendig wird. Nicht zuletzt aus diesem Grund ergänzen viele Pflegeheime ihr Angebot um betreutes Wohnen.

Die Zahl der Heime, bei denen neben dem Pflegebereich auch ein Alten(wohn)heim oder betreutes Wohnen organisatorisch angeschlossen sind, steigt seit Jahren. Über den Zeitraum 2007 bis 2017 lag das Wachstum bei 19 %. Insgesamt nimmt die Zahl der betreuten Wohneinheiten sowohl ambulant (betreutes Wohnen), als auch stationär (Pflegeheim gemäß SGB XI⁹) zu. Oftmals widmet man zu diesem Zweck Immobilien anderer Nutzungsarten zu Pflegeeinrichtungen um: Zu den Immobilienarten, die sich prinzipiell für den Umbau zu Einrichtungen des betreuten Wohnens eignen, zählen neben Hotels und Studentenwohnheimen oder Büro- und Schulgebäuden auch ehemalige Kasernen oder Justizvollzugsanstalten. Immer vorausgesetzt, dass wesentliche Parameter wie bauliche Strukturen, Grundrisse oder Außenbereiche bestimmte Anforderungen erfüllen.

Unterschiedliche Konzepte und Organisationsformen im betreuten Wohnen:

Unabhängige Anbieter:

Der Wohnanbieter stellt altersgerechte Wohnungen, während ein Betreuungsträger für weitere Dienstleistungen sorgt.

Eigenregie:

Interessierte Senioren finden sich zusammen und organisieren eigenverantwortlich die Wohnungen und sämtliche Dienstleistungen.

„Seniorenresidenzen“:

Wohnraum und Pflege stammen aus einer Hand.

Quelle: www.krankenkassenzentrale.de

Die Drittverwendungsfähigkeit intelligent konzipierter Einrichtungen des betreuten Wohnens wiederum ist für Nachnutzungen aus dem Hotel-, Wohn- und Gesundheitsbereich hoch, für andere Nutzungen hingegen eingeschränkt bzw. nicht gegeben. Die durchschnittliche Größe¹⁰ betreuter Wohnanlagen beläuft sich auf rund 50 Wohneinheiten; wobei die Durchschnittsgröße der einzelnen Wohnungen in den vergangenen Jahren gestiegen ist. Bei Ein-Zimmer-Wohnungen liegt die Durchschnittsgröße inzwischen bei 35 m², bei Zwei-Zimmerwohnungen sind es 54 m².

Das Angebot an Wohn- und Pflegekonzepten wird zwar ausgeweitet, ...

Unterschiede zwischen Pflegeheimen und betreutem Wohnen:

| Pflegeheime | Betreutes Wohnen |
|---|--|
| Vermietet werden Betten oder Zimmer | Vermietet werden Wohnungen oder Apartments |
| Eigene Möbel sind nicht oder nur eingeschränkt möglich | Eigene Möblierung möglich |
| Selbstversorgung ist meist nicht vorgesehen | Die Wohnungen verfügen meist über eigene, vollausgestattete Küchen |
| Das Heim gibt den Tagesablauf vor | Der Bewohner lebt selbständig und nimmt nur die gewünschten Leistungen in Anspruch; Pflege und Betreuung bis zu Vollversorgung bei Bettlägerigkeit lassen sich (je nach Anbieter) in der eigenen Wohnung abrufen; Der Bewohner ist frei in der Wahl seiner Dienstleister |
| Im Sinne des Sozialgesetzbuch (SGB XI) werden Pflegebedürftige unter ständiger Verantwortung einer ausgebildeten Pflegefachkraft gepflegt | Wahl des Pflegeanbieters ist frei, z.B. durch ambulanten Pflegedienst. Ggf. wird gar keine Pflege in Anspruch genommen |
| „Hausherr“ ist das Heim | „Hausherr“ in seiner Wohnung ist der Bewohner |
| Anforderungen sind gesetzlich geregelt | Es gibt keine gesetzlichen Regelungen, der Begriff „betreutes Wohnen“ ist nicht geschützt |
| Die Aufsicht erfolgt durch Behörden oder beauftragte Organisationen | Die Einhaltung der Qualitätsnormen kann durch unabhängige Organisationen zertifiziert werden |

Quellen: www.solvida-care.com, www.sozialgesetzbuch-sgb.de

Zuschüsse von verschiedenen Quellen möglich

Grundsätzlich übernimmt die Pflegeversicherung bei vorliegender Pflegebedürftigkeit einige Kosten. Sofern die Einrichtung einer stationären Pflegeeinrichtung entspricht, handelt es sich um Leistungen für vollstationäre Pflege, andernfalls um Pflegegeld und Sachleistungen. Im Fall von Wohnungen zur Miete kann man bei zu geringem Einkommen einen Antrag auf Wohngeld stellen. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum ist es möglich bzw. verpflichtend mit einem Wohnberechtigungsschein einzuziehen. Darüber hinaus lassen sich unter bestimmten Voraussetzungen Leistungen des Sozialamtes und der Krankenversicherung nutzen.

Insgesamt ist betreutes Wohnen weit weniger reglementiert als vollstationäre Einrichtungen. Hinzu kommt, dass im ambulanten Bereich – anders als in der vollstationären Pflege – mehr Pflegekosten für unterschiedliche Angebote

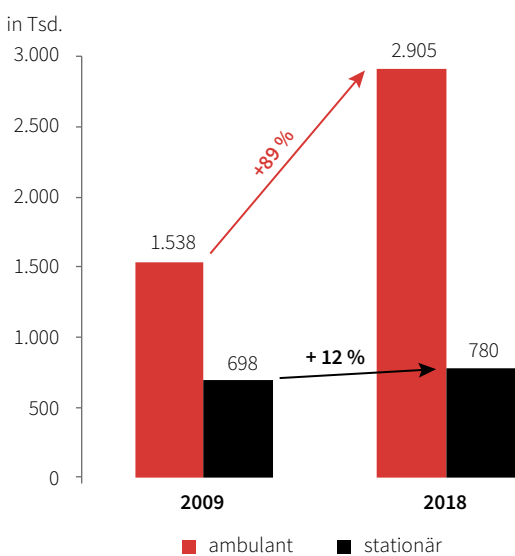
der Pflegeversicherung (z.B. auch Kurzzeitpflege, Tagespflege, usw.) sowie weitere Förderungen in Anspruch genommen werden können. Die Unterstützung erfolgt dabei auf Grundlage des Sozialgesetzbuchs (SGB XI, Elftes Buch der Sozialen Pflegeversicherung). Dazu zählen neben einer Anschubfinanzierung beispielsweise wohnumfeldverbessernde Maßnahmen. Hinzu kommen ggf. länderspezifische Förderungen und Unterstützungsleistungen der Kommunen. Auch diese Rahmenbedingungen dürften das starke Wachstum von Konzepten des betreuten Wohnens befeuern. Ein weiterer Nachfragetreiber aus Sicht künftiger Bewohner ist neben den bereits genannten Vorteilen die Tatsache, dass die von ihnen selbst zu tragenden Kosten (also die nicht von der Pflegeversicherung gedeckten Pflegekosten) im Vergleich zur stationären Versorgung meist geringer ausfallen.

Pflegebedürftigkeit steigt bis 2050 gewaltig

Während die Bevölkerungszahl in einigen deutschen Regionen insgesamt schrumpft, kann der Anteil und die absolute Zahl alter und pflegebedürftiger Menschen dort gleichzeitig steigen. Das hat entsprechende Auswirkungen auf die notwendige Pflegeinfrastruktur in solchen „alternden Orten“. Insgesamt waren sowohl die Anzahl der Pflegebedürftigen als auch die Pflegequote (Anteil der Pflegebedürftigen an der jeweiligen Bevölkerungsgruppe) Ende 2017¹¹ gegenüber 2015 zum Teil deutlich gestiegen. Im langfristigen Vergleich zeigt sich ein Anstieg der Quote um rund 50 % auf nunmehr 4,1 %, das heißt 4,1 % der deutschen Bevölkerung sind pflegebedürftig. In der Gruppe der ab 75-Jährigen ist bereits jeder Vierte betroffen, in der Gruppe ab 80 Jahren mehr als jeder Dritte. Gemäß einer Studie¹² des Wissenschaftlichen Instituts der AOK (WIDO) wird allein die Zahl der gesetzlich versicherten Pflegebedürftigen, die ambulante Pflege in Anspruch nehmen, bis 2050 um rund 50 % steigen, während die Zahl derjenigen, die stationäre Pflege nachfragen, im selben Zeitraum um 74 % zunehmen wird.

Leistungsbezieher der sozialen Pflegeversicherung

Ambulant versus stationär

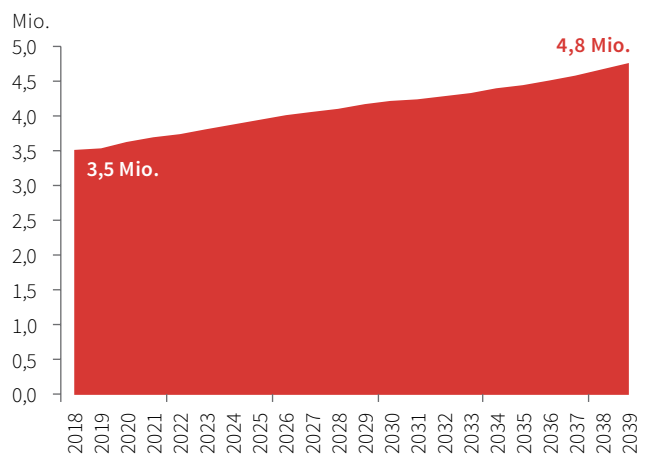


Für die Leistungsbezieher der privaten Pflege-Pflichtversicherung liegen nur Zahlen bis Ende 2017 vor: Im Bereich ambulanter Pflege waren dies 160.000 Menschen, stationär 54.000. Abgerufen im Juli 2019
Quelle: Bundesministerium für Gesundheit

Je nach Prognosevariante¹³ wird die Gesamtzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland in den kommenden 20 Jahren auf fast 5 Mio. anwachsen, bis 2050 auf annähernd 6 Mio.

Pflegebedürftige

In den nächsten 20 Jahren



Quelle: destatis: Pflegestatistik 2017, Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung - Deutschlandergebnisse; destatis: Bevölkerung Deutschland 2060, Stand: 2019

Angebotsseitig ist die Zahl der Pflegeplätze in Pflegeheimen seit 2007 von damals 799.000 (davon 766.000 in der vollstationären Dauerpflege) auf 952.000 Plätze Ende 2017 gestiegen (davon 877.000 in der vollstationären Dauerpflege). Die Auslastung nahm dabei von 87,6 % auf 90,4 % zu. Während die absolute Zahl der in Heimen vollstationär Versorgten von 783.000 im Jahr 2015 auf 818.000 im Jahr 2017 anwuchs, ging ihr Anteil von 27 % auf 24 % zurück. Gründe für den gestiegenen Anteil der ambulant Versorgten dürfte das stark ausgeweitete Angebot sein – vor allem die jüngst weiter stark gewachsene Zahl ambulanter Pflegedienste. Während sich ihre Zahl in der Zeit von 2009 bis 2017 bei kontinuierlich leichtem Wachstum um insgesamt 18 % erhöhte, nahm sie von 2017 bis 2019 allein um 9 % zu – sicher auch ein Effekt des Pflegestärkungsgesetzes mit der Bevorzugung ambulanter vor stationärer Pflege¹⁴.

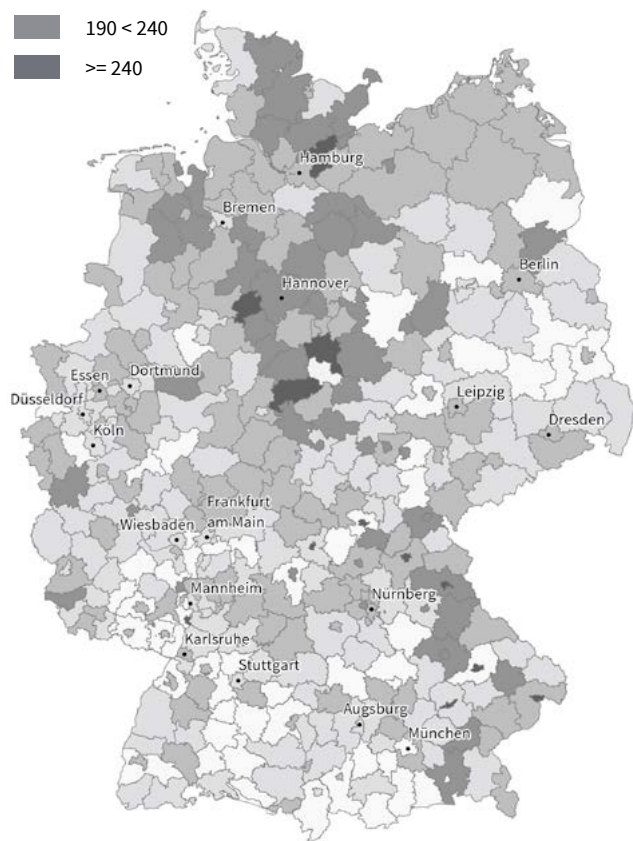
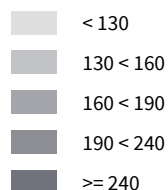
Rund 15.300 Pflegedienste betreuen heute 1,5 Millionen Patienten. Hier wurde also in relativ kurzer Zeit das schiefe Angebot (so auch für die häusliche Pflege) deutlich ausgeweitet, was bei Pflegeheimen in der Form natürlich nicht möglich ist – schon allein vor dem Hintergrund veränderter Vorschriften, die viele bestehende Heime dazu zwangen, ihre Platzzahl sogar zu reduzieren.

Die Pflegedienste bieten derzeit neben der Pflege zu Hause immer weiter gefächerte Unterstützung an, auch und gerade im Verbund mit weiteren Leistungsangeboten wie Wohngruppen, Tagespflege und betreuten Wohneinheiten.



Vollstationäre Pflegeplätze pro 1.000 Einwohner ab 80 Jahren

in absoluten Zahlen



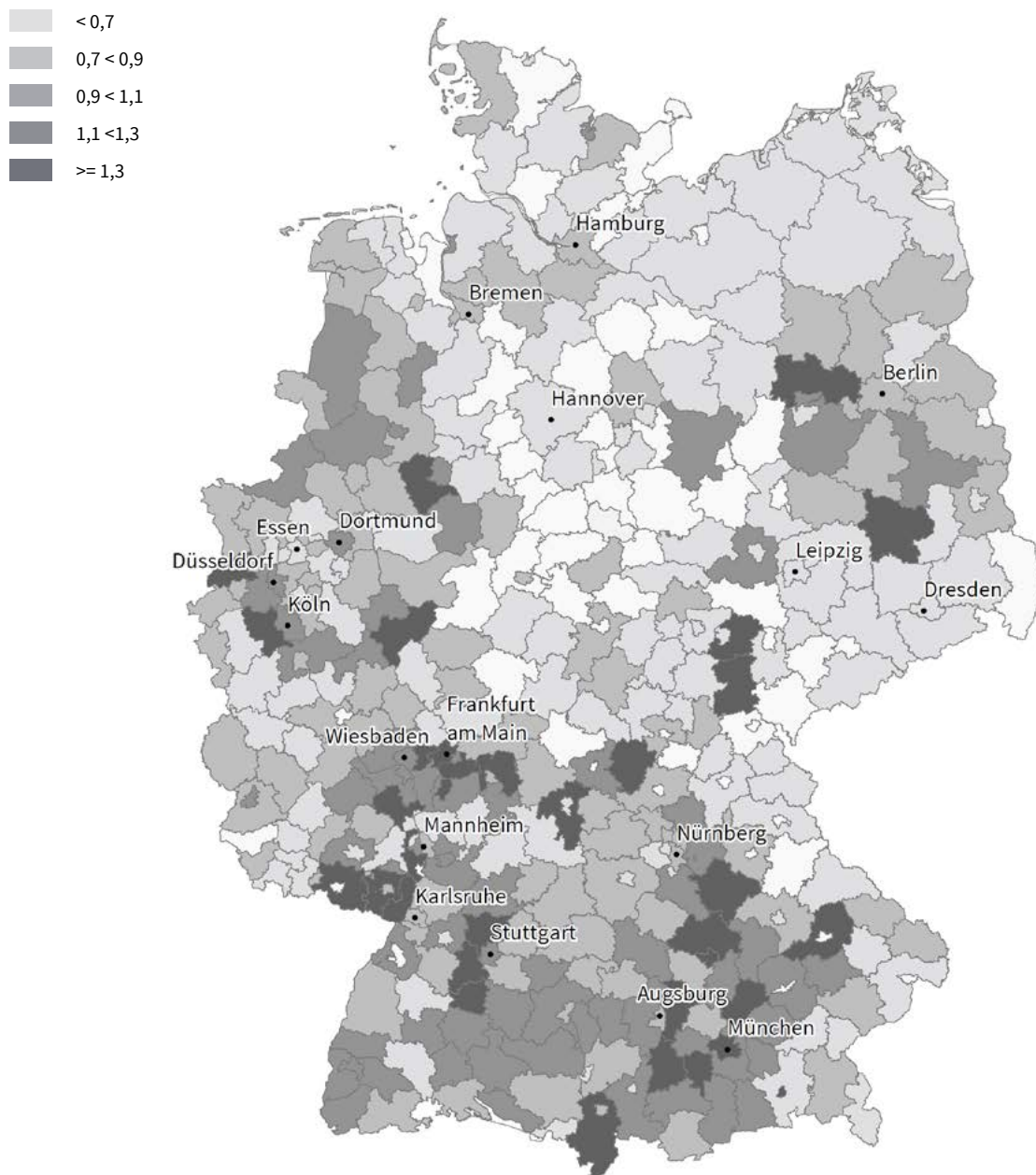
Quelle: JLL, PM Pflegemarkt GmbH, BBSR, destatis

Während diese Strategie den ambulanten Pflegediensten weiteres Wachstum verspricht, bedeutet diese steigende Angebotsvielfalt für ältere Menschen individuellere und – im Wege der wachsenden Angebote – auch wohnortnähere, und insgesamt niedrigschwelligere Wohn- und Pflegemöglichkeiten. Entsprechend zeichnet sich aus Sicht der Pflegeheime der Trend ab, dass sie Bewohner tendenziell später einziehen, weil sie länger ambulant gepflegt werden können – die Bewohner im Schnitt also deutlich pflegebedürftiger sind. Zusammen mit der zunehmenden Knappheit an Arbeitskräften stellt sich das als zunehmende Herausforderung für die Betreiber dar.

... doch es herrscht eine zum Teil signifikante Unterdeckung

Regional betrachtet lassen sich deutliche Trends im Angebot vollstationärer Pflegeplätze erkennen: Das größte Angebot vollstationärer Pflegeplätze je 1.000 Einwohner ab 80 Jahren befindet sich im Norden Deutschlands. Darüber hinaus ist das Angebot vor allem in solchen Städten hoch, in deren Umland die Zahl der Plätze zum Teil deutlich niedriger liegt. Es konzentriert sich in diesen Regionen also auf die Städte mit hoher Zentralität und (relativ) hoher Einwohnerzahl, verglichen mit dem dünner besiedelten Umland. Aus Investorensicht würde der Fokus im Zweifelsfall eher auf den zentralen Orten liegen. Allerdings gibt es natürlich weder für Bewohner noch für Mitarbeiter „harte Grenzen“ zwischen Stadt- und Landkreis. Auch zwischen den Kreisen findet ein Austausch statt.

Pflegebedürftige pro Pflegeplatz

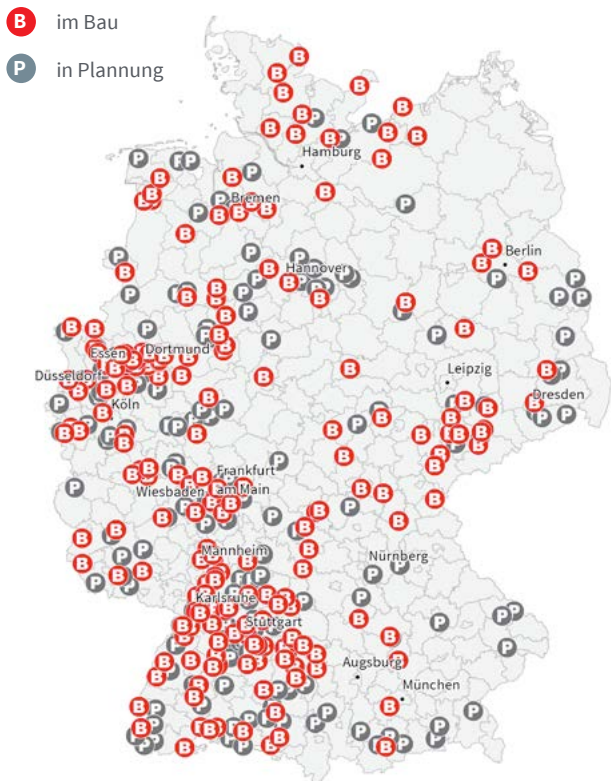


Quelle: BBSR, PM Pflegemarkt GmbH, destatis

Regional betrachtet lassen sich deutliche Trends im Angebot vollstationärer Pflegeplätze erkennen: Das größte Angebot vollstationärer Pflegeplätze je 1.000 Einwohner ab 80 Jahren befindet sich im Norden Deutschlands. Darüber hinaus ist das Angebot vor allem in solchen Städten hoch, in deren Umland die Zahl der Plätze zum Teil deutlich niedriger liegt. Es konzentriert sich in diesen Regionen also

auf die Städte mit hoher Zentralität und (relativ) hoher Einwohnerzahl, verglichen mit dem dünner besiedelten Umland. Aus Investorensicht würde der Fokus im Zweifelsfall eher auf den zentralen Orten liegen. Allerdings gibt es natürlich weder für Bewohner noch für Mitarbeiter „harte Grenzen“ zwischen Stadt- und Landkreis. Auch zwischen den Kreisen findet ein Austausch statt.

Pflegeheime im Bau und in Planung



Quelle: PM Pflegemarkt

Bau-Aktivitäten gibt es vornehmlich in Sachsen und im Westen Deutschlands, dort unter anderem in den Regionen, in denen die Anzahl der Pflegebedürftigen die Zahl der vollstationären Pflegeplätze übersteigt.

Die Top 5* auf Kreis-Ebene

| Plätze im Bau | Stadt- oder Landkreis | Bundesland |
|---------------|-----------------------|---------------------|
| 352 | LK Vogtlandkreis | Sachsen |
| 304 | LK Rhein-Neckar-Kreis | Baden-Württemberg |
| 286 | LK Karlsruhe | Baden-Württemberg |
| 254 | LK Unna | Nordrhein-Westfalen |
| 240 | LK Recklinghausen | Nordrhein-Westfalen |

*Bezogen auf die Zahl der im Bau befindlichen vollstationären Pflegeplätze

Quelle: PM Pflegemarkt

Das gleiche Bild zeigt sich auf Kreisebene: die Stadt- und Landkreise, in denen gegenwärtig die meisten Pflegeplätze im Bau sind, liegen in den oben genannten Regionen.

Um aus Investoren- und Betreibersicht die potenziell benötigte künftige Zahl an Pflegeplätzen für alle Stadt- und Landkreise abzuschätzen, sind unter anderem Bevölkerungsprognosen nach Altersgruppen auf Kreisebene von zentraler Bedeutung. Der prognostizierte benötigte Bestand an Pflegeplätzen ist vor allem in Regionen hoch, in der die Zahl der vollstationären Pflegeplätze pro 1.000 Einwohnern in der Altersgruppe ab 80 Jahre bereits heute relativ niedrig ist (siehe Karte weiter oben). Je nach Stadt- oder Landkreis entwickelt sich die Zahl der Pflegebedürftigen aber durch die Struktur der Bevölkerung und durch Wanderungen unterschiedlich fort, sodass neben dem Status quo unbedingt die Regionalprognose berücksichtigt werden muss.



Bedarf kann nur mit differenzierten Angeboten gedeckt werden

Die staatliche Förderung des altersgerechten Umbaus von Bestandswohnungen hält mit dem Bedarf bei Weitem nicht Schritt. Aus diesem Grund sind die weitere Erhöhung und Ausdifferenzierung des Angebots an verschiedenen alters- und pflegerechten Wohnformen dringend geboten. Da es im Bereich des betreuten Wohnens sehr unterschiedliche Konzepte und immer mehr Kombinationen und Überschneidungen verschiedener Wohn- und Pflegeformen gibt, aber keine einheitliche oder verbindliche Definition existiert, gestaltet sich auch die Erfassung von Angebot und Nachfrage schwierig. Insgesamt gibt es in Deutschland rund 6.300 Einrichtungen des betreuten Wohnens, mit steigender Tendenz. 340 Einrichtungen sind zur Zeit in Bau oder in Planung, rund die Hälfte davon im Verbund mit einer Tagespflege¹⁶. Unter den Pflegeheimen gibt es gegenwärtig rund 2.100, die neben klassischen Pflegeplätzen auch betreutes Wohnen anbieten¹⁷.

Geht man von den oben bereits diskutierten Wünschen der Umfrageteilnehmer aus¹⁸ würden 59 % der Befragten im Falle von Pflegebedürftigkeit eine Senioren-WG bevorzugen – damit ist dies die zweitbeliebteste Form der Unterbringung. Unter den angegebenen Antworten kommt diese Wohnform dem Konzept des betreuten Wohnens am nächsten. Auf Basis der rund 3,9 Mio. Leistungsbezieher der sozialen Pflegeversicherung sowie der privaten Pflege-Pflichtversicherung ergäbe sich daraus ein theoretisch möglicher Bedarf an 2,3 Mio. Wohneinheiten des betreuten Wohnens. Demgegenüber steht ein Bestand in Höhe von lediglich rund 303.000 Wohneinheiten¹⁹.

Selbst bei Szenarien²⁰ für mögliche Bestands- und Bedarfszahlen, die im Höchstwert von einem Bedarf von rund 525.000 Wohneinheiten ausgehen, liegt der entsprechende Bedarf zwischen 55 % und 85 % über dem Angebot. Es wird also auf den ersten Blick eine massive Unterdeckung erkennbar, sodass diesem Segment ein enormes Potenzial zu attestieren ist. So planen Betreiber von voll- und teilstationären Pflegeeinrichtungen²¹ denn auch einen weiteren Ausbau ihres Angebots im Bereich des betreuten Wohnens. Im Wege solcher Verschiebungen innerhalb der bisherigen

Pflegeheime, die (auch) betreutes Wohnen anbieten



Quelle: PM Pflegemarkt

Wohn- und Versorgungsformen kann die vom Pflege-stärkungsgesetz gewünschte Bevorzugung von ambulanten gegenüber vollstationären Angeboten für einen Innovationsschub sorgen, und neue Serviceangebote oder „Produkte“ hervorbringen.

Neue und innovative Wohn- und Pflegekonzepte werden dringend benötigt...

Gesetzliche Anpassungen fordern Anbieter und Investoren

Auch wenn die Zahl der Pflegeplätze in Deutschland insgesamt gestiegen ist: zwei Effekte reduzieren bei vielen, speziell kleinen Heimen die die Zahl der Pflegeplätze deutlich. Zum einen ist das der Trend zur kleineren und spezialisierten Pflege- und Residenzkonzepten mit dem Fokus auf bestimmte Bewohnergruppen und ihre Anforderungen²². Zum anderen sind es die verschärften und auf Landesebene nach wie vor unterschiedlichen (Bau-)Vorschriften, die beispielsweise eine Einzelzimmerquote von bis zu 100 % oder eine Mindestgröße für Gemeinschaftsräume fordern. Anders als mit einer Reduktion an Plätzen lassen sich diese Forderungen oftmals aus baulichen Gründen nicht umsetzen. In diesem Zusammenhang wird gerade auf dem Markt verhandelt, wer das wirtschaftliche Risiko für die damit einhergehenden entstehenden Kosten einerseits und reduzierten Erlöse andererseits tragen soll – der Betreiber, der Immobilieneigentümer, der Bewohner bzw. dessen Versicherung? Dass sich diese Landesvorgaben signifikant auf die Einrichtungen auswirken, steht außer Frage. Aus Investorensicht ist vor allem zu prüfen, was der Immobilieneigentümer dem Betreiber laut Vertrag genau schuldet – eine bestimmte Anzahl Betten? Eine Mindest-Quadratmeterzahl der Zimmer? Da Pflegeheime Betreiberimmobilien sind, steht und fällt die Rentabilität aus Sicht des Eigentümers mit der Qualität des Betreibers und der Wirtschaftlichkeit seines Konzepts. Gesetzliche Änderungen können dabei massive Auswirkungen mit sich bringen. Sie sind in all ihren Konsequenzen für Bewohner, Betreiber und Eigentümer bzw. Investor zu prüfen. Je flexibler die Gebäudestruktur, desto eher lässt sich auf neue Vorschriften, aber auch auf neue Trends reagieren.

Ähnlich stellt sich die Lage im Bereich des betreuten Wohnens dar, denn auch dort sind die Rahmenbedingungen und Vorgaben auf Ebene der einzelnen Bundesländer sehr unterschiedlich. Allein schon bei den Bezeichnungen der Wohnformen besteht eine große Bandbreite. Entsprechend divers gestalten sich die konkreten Vorschriften auf Landesebene. Das erschwert Investoren und Anbietern ein bundesweites Engagement und den (potenziellen) Bewohnern den Vergleich der Konzepte. Gleichwohl entwickelt sich das

betreute Wohnen, je nach konkretem Konzept, immer mehr zu einer Alternative zum Pflegeheim, zumal dort die Wartelisten länger werden²³.

So sind heute bereits 71 % der pflegebedürftigen Bewohner im Pflegegrad 2 oder höher eingruppiert. Grenzen²⁴ der Versorgung im betreuten Wohnen ergeben sich beispielsweise bei Bewohnern mit Rund-um-die-Uhr-Versorgungsbedarf²⁵ oder Einschränkungen bei demenziellen Erkrankungen. Solche speziellen Pflegebedürfnisse können in einem vollstationären Pflegeheim oft besser berücksichtigt werden. So ist der Hauptgrund für einen Auszug aus dem betreuten Wohnen denn auch eine gesundheitliche Verschlechterung der Bewohner. Hier können sich Konzepte, die eine Kombination aus betreutem Wohnen und stationärer Pflege anbieten, gut ergänzen – aus Bewohner- und aus Betreibersicht.

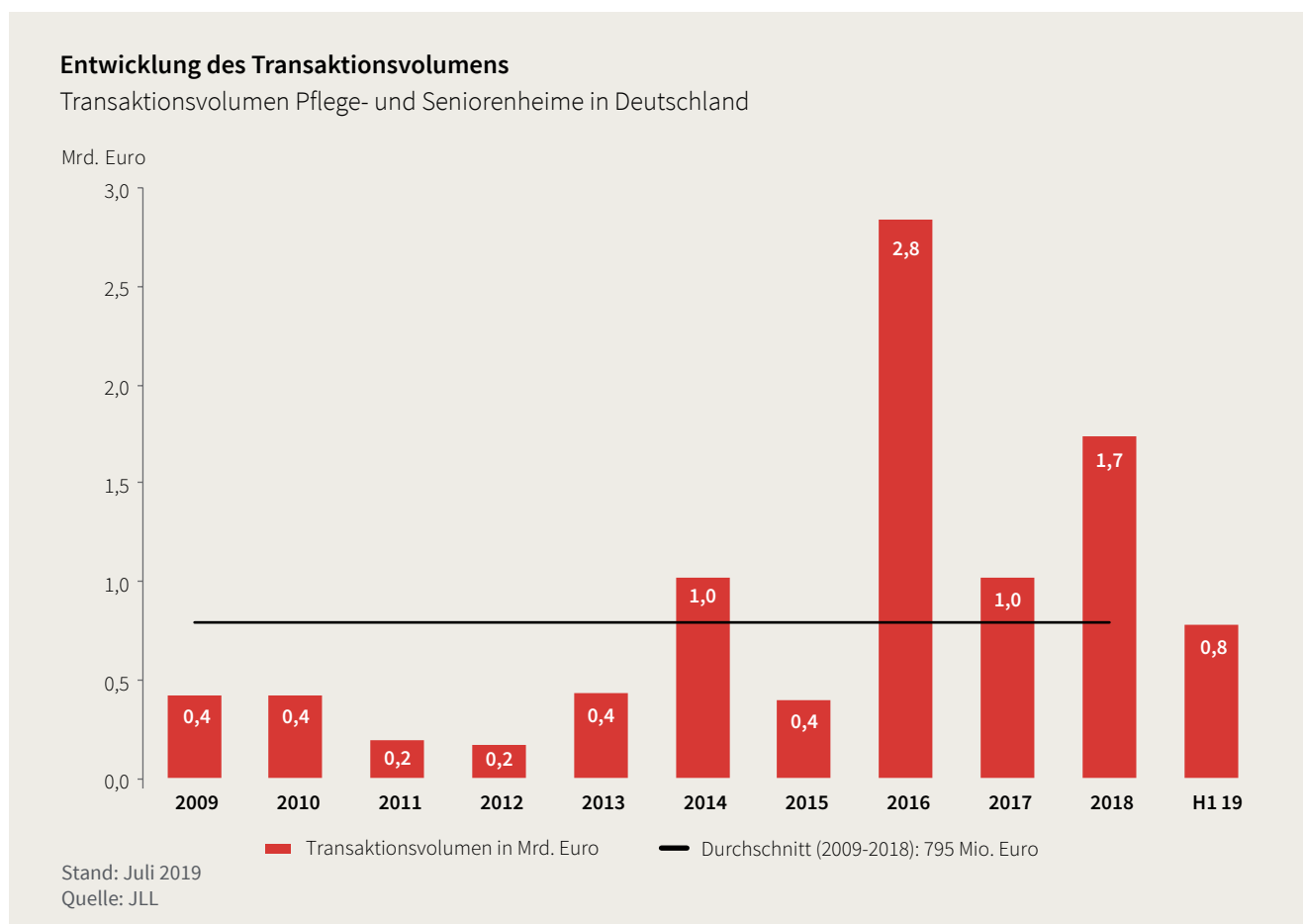


Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt ist ungebrochen hoch

Die bereits beschriebenen demografischen Tendenzen und der Angebotsmangel haben dazu geführt, dass Gesundheitssimmobilien bei Investoren auf ein immer stärkeres Interesse stoßen. Dies spiegelt sich auch im Transaktionsgeschehen wider. Das in Pflegeheime investierte Volumen betrug im Jahr 2018 rund 1,7 Mrd. Euro, ein Anstieg von 70 % gegenüber dem Vorjahr (Einrichtungen des betreuten Wohnens sind hier enthalten). Das war ebenfalls der zweithöch-

ste jemals erfasste Wert. Im ersten Halbjahr 2019 lag das Volumen bei fast 800 Mio. Euro und damit bereits auf dem langfristigen Durchschnitt der Gesamtjahre zuvor. Annualisiert würde 2019 damit das drittstärkste Jahr werden.

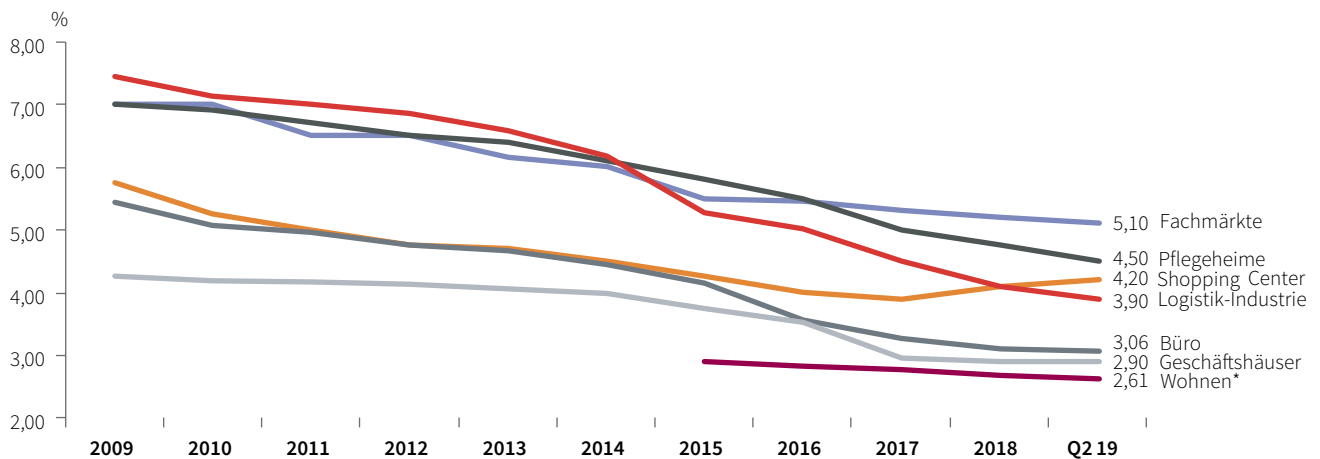
... und bieten Chancen für Investoren und Entwickler



Bei der Herkunft des investierten Kapitals lagen deutsche und internationale Anleger gleichauf. Auf Verkäuferseite liegen indes die deutschen Akteure mit 65 % vorn. Die hohe Nachfrage bei gleichzeitig nur begrenztem Angebot²⁶ geeigneter Pflegeheime hat zu einem kontinuierlichen Absinken der Renditen geführt. Aktuell liegt die Spitzenrendite für Pflegeheime bei 4,5 %.

Entwicklung der Spitzenrenditen

Spitzenrenditen in den Big 7 (Mittelwert)



* Basis: Angebotsdaten für Eigentumswohnungen, 90 %-Perzentilstand: Juli 2019
Quelle: JLL

Trotz dieses Rückgangs handelt es sich bei Pflegeheimen nicht zuletzt aus Renditegesichtspunkten weiterhin um eines der attraktivsten Anlagesegmente. Die Renditen im Bereich des betreuten Wohnens liegen zwischen den Renditen für Mehrfamilienhäuser und Pflegeheime, je nach Betreiberkonzept und Lagequalität.

Um bei Investoren als Core-Produkt (also risikoarmes Investment) zu gelten, sollten Einrichtungen des betreuten Wohnens die folgenden Kriterien erfüllen:

- Lage in einer Region mit guter Kaufkraft.
- Möglichst integrierte Lage nahe am Orts- bzw. Stadtzentrum bei kleineren Städten, bzw. nahe am Stadtteilzentrum bei größeren Städten.
- Gute ÖPNV-Anbindung sowie gute Nahversorgung im Umfeld.
- Bonitätsstarker Betreiber, der lokal gut vernetzt ist (z.B. mit ambulantem Pflegedienst oder betreutem Wohnen).
- Intelligent verknüpftes Wohn-, Betreuungs- und Pflege-Konzept (z.B. Einbindung und Aktivierung der Bewohner, ggf. Öffnung für externe Kunden in den Bereichen Tagespflege und Betreuung) und das Ganze auch in baulicher Hinsicht entsprechend umgesetzt.
- Nicht nur betreute Wohnungen, sondern auch teilstationäre und ambulante Pflegeangebote.
- Ein Sozialdienst.
- Mobilisierende Freizeitangebote.
- Mindestgröße von ca. 50 Wohnungen / Apartments.
- Schwellenfrei erreichbare Balkone und Terrassen.
- Redundante Versorgung aller Etagen mit mindestens zwei Aufzügen.

Bei einem stimmigen Konzept, das die Anforderungen der Bewohner, des Betreibers und des Anlegers erfüllt, sind Pflegeheime ebenso wie Einrichtungen des betreuten Wohnens vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung bestens für die Zukunft gerüstet.

Quellen:

- ¹ Je nach Prognosevariante. Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019: Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung - Hauptvarianten 1 bis 9.
- ² 2018er JLL-Report „Pflegeheime in Deutschland“ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/pflegeheime-in-deutschland>
- ³ Techniker Krankenkasse: TK-Meinungspuls Pflege 2018.
- ⁴ Es gibt Qualitätssiegel, die aber z.T. bundeslandspezifisch sind. Bei den existierenden DIN-Normen 77800 Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform „Betreutes Wohnen für ältere Menschen“, sowie der DIN CEN/TS 16118; DIN SPEC 77101:2012-06 Betreutes Wohnen - Anforderungen an Dienstleistungen für ältere Menschen im Rahmen der Wohnform Betreutes Wohnen, naturgemäß um nicht bindende Leitlinien und Empfehlungen. Einzelne Anbieter sind gemäß dieser DIN-Normen zertifiziert; dabei werden u.a. die Ausstattung der Wohnungen, das Dienstleistungsangebot, und qualitätssichernde Maßnahmen geprüft.
- ⁵ Kremer-Preis/Mehnert/Klemm: Betreutes Seniorenwohnen. Entwicklungsstand und Anforderungen an eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Studie, Heidelberg 2019.
- ⁶ Kremer-Preis/Mehnert/Klemm: Betreutes Seniorenwohnen. Entwicklungsstand und Anforderungen an eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Studie, Heidelberg 2019.
- ⁷ Der durchschnittliche Mietpreis lag 2018 bei rund 9 Euro/m²/Monat, die Nebenkosten bei rund 3 Euro/m²/Monat. Die monatlichen durchschnittlichen Gesamtkosten aus Miete, Nebenkosten und Betreuungspauschale beliefen sich danach auf rund 720 Euro pro Person in einer Zweizimmerwohnung, der häufigsten Wohnungsart. Quelle: Kremer-Preis/Mehnert/Klemm: Betreutes Seniorenwohnen. Entwicklungsstand und Anforderungen an eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Studie, Heidelberg 2019.
- ⁸ Differenz zu 100 %: Sonstige. Quelle: Kremer-Preis/Mehnert/Klemm: Betreutes Seniorenwohnen. Entwicklungsstand und Anforderungen an eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Studie, Heidelberg 2019.
- ⁹ Elftes Buch der Sozialen Pflegeversicherung, <https://www.sozialgesetzbuch-sgb.de/sgbxi/71.html>
- ¹⁰ Kremer-Preis/Mehnert/Klemm: Betreutes Seniorenwohnen. Entwicklungsstand und Anforderungen an eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Studie, Heidelberg 2019.
- ¹¹ 2017 ist diesbezüglich der aktuellste Datenstand des Statistischen Bundesamtes. Die Methodik der 2017er Zahlen weist leichte Unterschiede gegenüber den 2015er Daten auf.
- ¹² WIdO-Pressemitteilung 08.07.2019
- ¹³ Hier: Bevölkerungsprognose 2019 nach Altersgruppen (Variante 4) verschnitten mit 2017er Pflegequoten nach Altersgruppen. Quelle: destatis.
- ¹⁴ PM Pflegemarkt GmbH.
- ¹⁵ PM Pflegemarkt GmbH, 2019.
- ¹⁶ PM Pflegemarkt GmbH, 2018.
- ¹⁷ PM Pflegemarkt GmbH, 2019.
- ¹⁸ Techniker Krankenkasse 2018: TK-Meinungspuls Pflege. Mit der Antwort „eigene Wohnung“ war dabei nicht einfach eine eigene Wohnung i.S.v. Privatsphäre, sondern tatsächlich das bisherige Zuhause gemeint.
- ¹⁹ PM Pflegemarkt GmbH, 2019.
- ²⁰ Kremer-Preis/Mehnert/Klemm: Betreutes Seniorenwohnen. Entwicklungsstand und Anforderungen an eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Studie, Heidelberg 2019.
- ²¹ In rund 2.100 stationären Einrichtungen, die betreutes Wohnen und sonstiges Wohnangeboten vorhalten, leben derzeit rund 85.000 Bewohner. Quelle: Rothgang, H; Wolf Ostermann, K; Schmid, A; Domhoff, D; Müller, R; Schmidt, A; (2017): Ambulantisierung stationärer Einrichtungen und innovative ambulante Wohnformen. Endbericht. Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Gesundheit, Bonn.
- ²² PM Pflegemarkt GmbH, 2018.
- ²³ [www.careinvest-online.net/Branchennews/Unternehmen/Wartelisten-in-Pflegeheimen-werden-laenger/\(language\)/ger-DE](http://www.careinvest-online.net/Branchennews/Unternehmen/Wartelisten-in-Pflegeheimen-werden-laenger/(language)/ger-DE) 29.07.2019
- ²⁴ Kremer-Preis/Mehnert/Klemm: Betreutes Seniorenwohnen. Entwicklungsstand und Anforderungen an eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Studie, Heidelberg 2019.
- ²⁵ Allerdings entfallen bei den Wahlleistungen immerhin 16 % auf eine 24-Stunden-Betreuung.
- ²⁶ Zurzeit befinden sich fast 400 Pflegeheime mit rund 28.000 vollstationären Plätzen im Bau oder in Planung (das sind 3 % bezogen auf die Zahl der bestehenden Heime und bezogen auf die bestehenden Plätze), sodass die Angebotsseite zumindest moderat wächst. Quelle: PM Pflegemarkt GmbH.

Kontakte

Ralf Kemper

Head of Valuation & Transaction Advisory
Germany

+49 69 2003 1092

ralf.kemper@eu.jll.com

Dr. Konstantin Kortmann

Head of Residential Investment Germany
Frankfurt

+49 69 2003 1390

konstantin.kortmann@eu.jll.com

Helge Scheunemann

Head of Research Germany
Hamburg

+49 40 350011 225

helge.scheunemann@eu.jll.com

Peter Tölzel

Health Care Valuation Advisory Germany

+49 69 2003 1099

peter.toelzel@eu.jll.com

Autor

Christian Ströder

Senior Research Analyst
Frankfurt

+49 69 2003 1074

christian.stroder@eu.jll.com