

# CAR€ Invest

PFLEGE MACHT MARKT

Nr. 8

15.04.2016

10. Jahrgang

www.careinvest-online.net

## UNTERNEHMEN

LAFIM: Fit gemacht für die Zukunft

Seite 4

## PFLEGEPOLITIK

Ringen um neue Personalschlüssel

Seite 8

## ANALYSE

KORIAN: Wachstum mit einem Dämpfer

Seite 10

# Betreutes Wohnen: Gute Marktchancen

Eine spezielle Studie von Terragon Investment aus Berlin zeigt einen großen Nachholbedarf für Betreutes Wohnen. Das enorme Defizit an Einrichtungen dieser Art lässt schlussfolgern, dass die dargestellten Marktchancen für Investoren und Betreiber noch viel zu wenig entdeckt worden sind.

Nach der Prognos-Studie für das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung „Potenzialanalyse: Altersgerechte Wohnanpassung“ vom März 2014 könnten bei einer flächendeckenden Versorgung mit altersgerechten Wohnungen von den Kommunen bei der Hilfe zur Pflege ca. 600 Mio. Euro jährlich eingespart werden – bei konservativer Schätzung. Ein Betrag der sich bis 2030 auf ca. 1 Mrd. Euro erhöhen wird. Von den Ausgaben der Hilfe zur Pflege (Sozialhilfe) entfallen gegenwärtig etwa 74% auf die stationäre Versorgung in Pflegeheimen. Der Einspareffekt rührt insbesondere daher, dass rund

ein Drittel der Heimbewohner-Anzahl nicht mehr in stationären Pflegeeinrichtungen versorgt werden müssten. Gleichzeitig will die übergroße Mehrheit der Bürger, je nach Studie weit über 90%, in der vertrauten Umgebung, in der eigenen Wohnung alt und, wenn nötig, gepflegt werden. Diese Haltung eines selbständigen und autonomen „Alt-Werdens“ wird nicht schwächer werden, sondern sich mit der Babyboomer-Generation weiter verstärken.

Um in der eigenen Wohnung alt werden zu können, muss diese überhaupt zum Altwerden geeignet sein. Aktuell fehlen in Deutsch- >>

## AUFGESCHNAPPT

„Pflegeversicherung? Das Ding müsste man eigentlich wieder abschaffen!“



Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, Finanzwissenschaftler – mehr dazu auf S. 13

» land 2,5 Mio. barrierefreie bzw. barrierereduzierte Wohnungen. Bis 2020 wird erwartet, dass der Bedarf auf ca. 3 Mio. ansteigt. Laut Prognos wird der altersgerechte Umbau von jahresdurchschnittlich ca. 24.178 Wohnungen gefördert. Die Anpassung des Bestandes im bisherigen Tempo würde dem-

zufolge 100 Jahre dauern. Mit dem Umbau von Bestandswohnungen kann also die notwendige Anzahl von altersgerechten Wohnungen nicht erreicht werden. Dies liegt insbesondere daran, dass der altengerechte Umbau vom Bestand relativ teuer (ca. 17.500 EUR pro Wohnung) und in seinen Wirkungen sehr begrenzt ist. Und: Weniger als 5% der Neubauwohnungen werden barrierefrei errichtet. Dabei können im Neubau wirtschaftlicher und effektiver altersngerechte Wohnungen und die DIN 18040 für barrierefreie Wohnungen nahezu vollständig umgesetzt werden.

Die Versorgung von Senioren, insbesondere der Hochbetagten, mit adäquaten Wohnraum gehört zu den wichtigen Aufgaben der Daseinsfürsorge von Kommunen. Diese haben zwar eine demografische Agenda, der Focus liegt aber noch zu wenig auf der Wohnversorgung von Senioren. Um den unterschiedlichen Lebenssituationen von älteren Menschen zu entsprechen, soll das Wohn- und Versorgungsangebot in der Kommune zum einen möglichst vielfältig und zum anderen möglichst quartiersnah und integriert sein.

Einer Studie vom Institut **TNS Emnid** zum Thema „Wohnwünsche im Alter“ zu Folge, können sich 23% der Befragten vorstellen, ab einem Alter von 70 Jahren in einer Betreuten Wohnung (ohne Pflegeheimanschluss) zu leben (siehe Abb.). Unter Annahme einer Übertragung auf die jetzigen über 70-Jährigen bedeutet es, dass ca. 2,97 Mio. Senioren sich diese Wohnform in Deutschland wünschen würden. Übertragen auf die Top-30-Städte sind das ca. 613.000 Senioren. Diese Menge kann durch das hohe Nachfragepotenzial an zahlungsfähigen Senioren und dem hohen Auslastungsgrad faktisch aller Betreuten Wohneinrichtungen verifiziert werden.

### Bedarfsabschätzung für Betreutes Wohnen in den Top 30-Städten

Die eher zurückhaltende Einstellung der Kommunen in Bezug auf die Versorgung von Betreutem Wohnen zeigt sich beispielhaft in der höchst unterschiedlichen Versorgung hochbetagter Senioren mit Betreuten Wohneinrichtungen in verschiedenen Städten: In den am besten versorgten kommen auf 100 Bewohner im Alter von über 70 Jahren mehr als zehn Wohneinheiten, in den am schlechtesten versorgten weniger als eine (genauer: 0,6%). Zur Ermittlung des minimalen Bedarfs an Betreuten Wohnungen wird die gegenwärtige Pflegeversorgungsquote herangezogen. In den Top 30-Städten liegt diese bei 7,1%. Der wird gegenwärtig von Frankfurt am Main mit 10,5% und Leipzig mit 9,5% erreicht. Unter der Prämisse „Ambulant vor Stationär“ sollte sich die Versorgung mit Betreuten Wohnungen an der Pflegeversorgung orientieren, wenn

Nr.	Stadt	Bedarf (Bedarf orientiert an der aktuellen Versorgung mit Pflegeheimplätzen): EW 70+; BW/EW 70+	Angebot BW gesamt	Defizit und Überschuss: BW - Versorgungsgrad
Lesehilfe		Um den angesetzten Bedarf von BW von 7,1% der 70+ zu decken, müssen z.B. in F.a.M. mind. 5.849 für BW vorhanden sein	z.B. in F.a.M. gibt es in den 130 Einrichtungen 8.626 BW	z.B. Für F.a.M. ergibt sich daraus ein bereits vorhandener Überschuss an BW für 70+ von 2.777 BW
1	Frankfurt am Main	5.849	8.626	2.777
2	Leipzig	6.442	8.647	2.205
3	Kiel	2.357	1.901	-456
4	Wiesbaden	2.875	2.298	-577
5	Braunschweig	2.834	2.109	-725
6	Hannover	5.405	4.537	-868
7	Stuttgart	6.013	5.094	-919
8	Karlsruhe	3.028	1.902	-1.126
9	Nürnberg	5.489	4.362	-1.127
10	Münster	2.777	1.600	-1.177
11	Essen	6.774	5.573	-1.201
12	Chemnitz	3.578	2.322	-1.256
13	Aachen	2.410	1.052	-1.358
14	Bielefeld	3.668	2.032	-1.636
15	Bonn	3.101	1.412	-1.689
16	Augsburg	3.017	1.143	-1.874
17	Hamburg	17.642	15.611	-2.031
18	Mannheim	2.997	881	-2.116
19	Gelsenkirchen	2.903	387	-2.516
20	Mönchengladbach	2.854	261	-2.593
21	Dresden	6.449	3.396	-3.053
22	Düsseldorf	6.402	3.274	-3.128
23	Wuppertal	3.995	757	-3.238
24	Bochum	4.314	958	-3.356
25	Bremen	6.238	2.845	-3.393
26	Köln	9.728	5.662	-4.066
27	Dortmund	6.402	2.303	-4.099
28	Duisburg	5.584	936	-4.648
29	München	13.147	4.055	-9.092
30	Berlin	34.954	22.819	-12.135
	Top-30-Städte	189.227	118.755	-70.472

Tab.: Terragon-Bedarfsschätzung der Top 30-Städte, nach Einwohnern 70 Jahre und älter.

nicht sogar (unter Berücksichtigung der künftig notwendig werdenden Betreuungsmöglichkeiten im ambulanten Bereich und den damit verbundenen privaten und kommunalen Einsparmöglichkeiten) übersteigen und sich bei ca. 10% einpendeln.

Durch die Verwendung des Versorgungsgrades von 7,1% kann ein Überschuss bzw. Defizit an Betreuten Wohnungen erfasst werden. Festzuhalten bleibt, dass Defizite deutlich überwiegen und in allen Städten (außer in Frankfurt am Main und Leipzig) ein erheblicher Bedarf an Betreuten Wohnungen dominiert. Insgesamt fehlen in den 30 größten Städten 70.472 Wohnungen im Bereich Service Wohnen (siehe Tabelle).

Die neue Seniorengeneration hat eine nachweisbar starke Finanzierungsfähigkeit, die das derzeit unausgeschöpfte Potenzial und eine dringende Notwendigkeit in der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum erkennbar werden lässt. Diese sichtbar gemachte Investitionslücke ist allerdings bei Weitem noch nicht da angekommen, wo sie wirken muss: Bei der Wohnungswirtschaft. CI

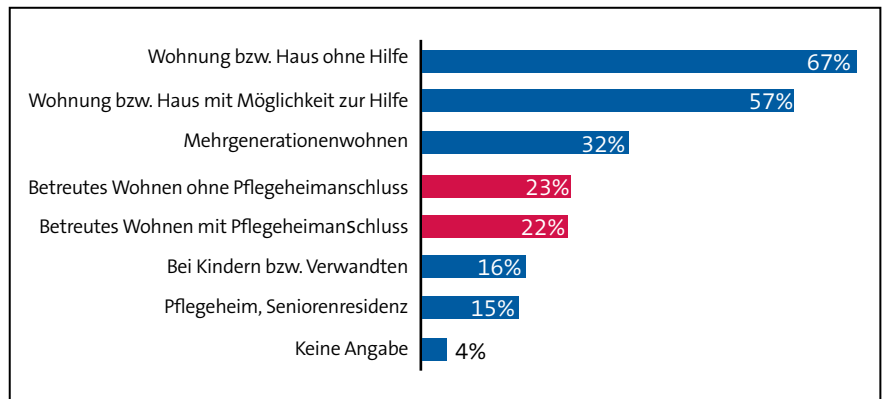


Abb.: Wohnwünsche im Alter. Terragon-Zahlen, modifiziert nach TNS Emnid (2011).

**Tipp 1: Die komplette Studie und weitere Informationen erhalten Sie bei Terragon Investment GmbH, Berlin. E-Mail: Dörte Tempel <d.tempel@terragon-gmbh.de>**

**Tipp 2: Terragon-Chef Dr. Michael Held wird auch im Rahmen der nächsten AltenheimEXPO für Investoren und Betreiber einen speziellen Workshop zu den „Marktchancen Betreutes Wohnen“ anbieten. Infos: <http://www.altenheim-expo.net>**

## Wie man hier die Balance herstellt? Am besten mit Spezialistentum, Verantwortung und Verlässlichkeit.

Durch aussagefähige Berichte bieten wir eine professionelle Betreuung, die Sicherheit bietet. Das Gleichgewicht zwischen Versorgungsleistung und Wirtschaftlichkeit behalten wir dabei im Auge. Dafür stehen wir mit unseren Werten – als eine der führenden Prüfungs- und Beratungsgesellschaften für das Gesundheits- und Sozialwesen sowie den öffentlichen Sektor.

### Wir geben Balance.

Mit Wirtschaftsprüfung, Unternehmens-, Steuer- und Rechtsberatung. Mehr unter [curacon.de](http://curacon.de)