



Betreutes Wohnen

Bedarf noch nicht gedeckt

Die Bedeutung teilstationärer Angebote zur Erweiterung bereits bestehender Portfolios nimmt immer weiter zu. Besonders unter Berücksichtigung eines größer werdenden Pflegebedarfs und dem von der Politik gewollten Leitbild „ambulant vor stationär“ wurden insbesondere betreute Wohnanlagen für viele Betreiber eine **tragende Säule** finanziell erfolgreicher Standorte.

Die aktuell rund 6.000 Anlagen im Segment des Betreuten Wohnens in Deutschland reichen bereits heute kaum aus, um den bestehenden Bedarf zu decken. Die exakte Bedarfsermittlung schwankt dabei derzeit noch stark – während optimistische Berechnungen von einem Bedarf in Höhe von fünf Prozent der Bevölkerung ab 65 Jahre ausgehen, ist im Zusammenhang der segmentübergreifenden Pflegebedarfsstatistik ein realistischer Bedarf in Höhe von 2,5 Prozent der Bevölkerung ab 65 Jahre anzunehmen. Fakt ist, dass selbst bei dieser Quote die aktuelle Deckung des Bedarfs bei unter 70 Prozent liegt und somit weiterhin ein enormes Wachstumspotenzial besteht.

Zusätzlich erschwert werden dahingehende Datenerhebungen durch die Tatsache, dass die Abgrenzung einer betreuten Wohnanlage von anderen teilstationären Angeboten oftmals nur schwer zu treffen ist. Entscheidend ist, dass jedem Bewohner eine eigene, abschließbare Wohnung zur Verfügung steht und Pflegeleistungen hinzugebucht werden. Auf Basis dieser Definition erhobene Daten zeichnen bereits jetzt einen weiterhin wachsenden Markt auf Seiten der Betreiber.

Über die Hälfte der Projekte werden von Pflegeheimen betrieben

Während Pflegeheime mehr als die Hälfte aller aktiven Einträge aus dem voll- und teilstationären Segment ausmachen, zählen bei den im Bau befindlichen Anlagen nur 28 Prozent zu diesem Sektor. Bei den in Planung befindlichen Angeboten sind es sogar nur 27 Prozent.

Insbesondere der Blick auf die Angebote des Betreuten Wohnens deuten darauf hin, dass bei Neubauten der Wille zu „ambulant vor stationär“ greift. Während im aktiven Pflegemarkt betreute Wohnanlagen bereits 13 Prozent der Gesamtanzahl ausmachen, befinden sich aktuell 239 betreute Wohnanlagen im Bau (35 Prozent aller Neubauprojekte). Bei den in Planung befindlichen Projekten liegt das Betreute Wohnen mit 170 angedachten Standorten vorn.

Betreutes Wohnen beweist seinen Wert für die Betreiber in den Analysen zusätzlich dank der Tatsa-

Die Top 5 auf Betreutes Wohnen fokussierten Betreiber

Rang	Träger	Standorte	Plätze
1	Augustinum Gruppe	23	7.060
2	Rosenhof Ahrensburg Seniorenwohnanlage Betriebsgesellschaft mbH	11	3.170
3	Bremer Heimstiftung	24	1.322
4	Pamina – betreut leben	11	700
5	Humanas Pflege	12	688

Quelle: Pflegemarkt.com

Rang 1 der größten, ausschließlich auf Betreutes Wohnen spezialisierten, Anbieter nimmt die Augustinum Gruppe ein.

che, dass gerade einmal rund 21.000 der 41.000 Pflegeheime in der Pflegedatenbank als singuläres Angebot an einem Standort stehen. Und auch bei den Neubauten ist die am häufigsten anzutreffende Kombination bei Neubauten dabei der Bau eines Pflegeheims im Verbund mit Betreutem Wohnen. Ein Drittel aller Komplexträger setzt auf diese Zusammenstellung, bei den bereits aktiven Komplexträgern sind es knapp 15 Prozent. Das zweithäufigste Arrangement ist eine Verbindung von Betreutem Wohnen und Tagespflege (24 Prozent). Komplexträger, die auf eine Mischung aus Pflegeheim, Tagespflege und Betreutem Wohnen setzen, gibt es fast genauso oft (12 Prozent) wie Verbünde aus Betreutem Wohnen und WG sowie Tagespflege, Betreutem Wohnen und Wohngruppen (beide 11 Prozent). Aus dieser Analyse wird die starke Marktstellung betreuter Wohnanlagen sowohl als ergänzendes Angebot, als auch als Mittelpunkt ausschließlich teilstationärer Standorte deutlich.

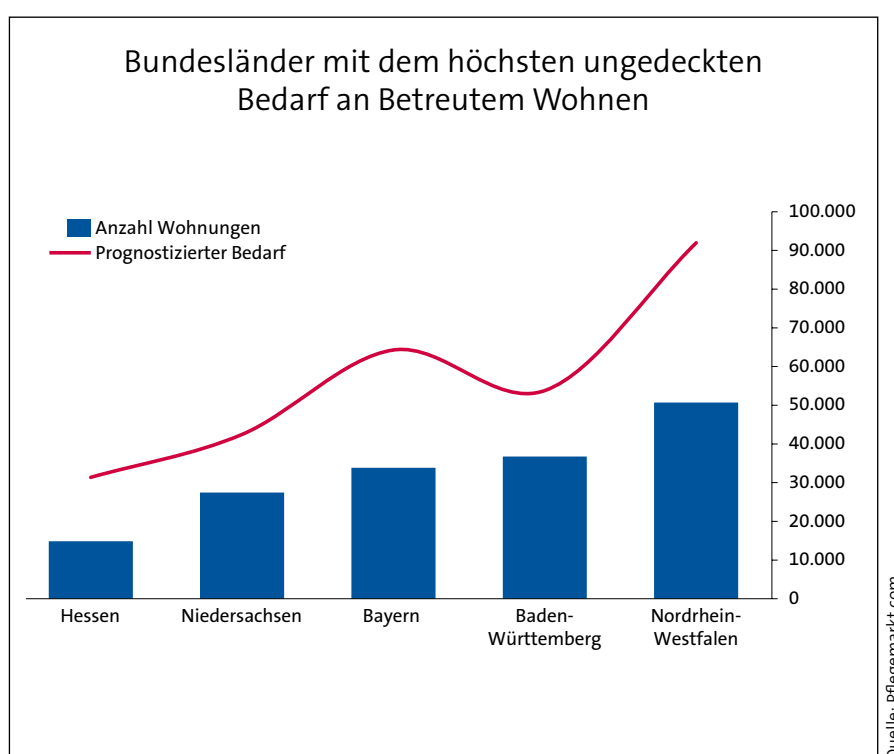
Ebenfalls interessant ist die Verteilung betreuter Wohnanlagen in Sachsen-Anhalt – 60 Prozent der hier geplanten und gebauten Einrichtungen soll ein Betreutes Wohnen werden. Dabei weist das Bundesland ein hohes Potenzial im Bereich stationärer Einrichtungen auf, während teilstationäre und ambulante Sektoren wie der der Tagespflege überdurchschnittlich versorgt sind.

Doch nicht nur bei Neubauten sind betreute Wohnanlagen sehr begehrt – sie stellen auch einen nicht zu unterschätzenden Anteil der 2018 getätigten Konsolidierungen und Immobilienkäufe; oft im Verbund mit einem Pflegeheim am gleichen Standort. Insgesamt waren 72 betreute Wohnanlagen im Jahr 2018 Teil von Käufen und Verkäufen. Ein Großteil (50 betreute Wohnanlagen mit knapp 1.900 Betten) war dabei Teil einer Übernahme, die fast immer auch Pflegeheime beinhaltete. Insgesamt beläuft sich das Transaktionsvolumen der Übernahmen, in denen die erwähnten betreuten Wohnanlagen eingeflochten waren, auf etwa 590 Millionen Euro.

Betreutes Wohnen entwickelt sich zu interessanter Assetklasse

Bei der Übernahme der zum Betreuten Wohnen zugehörigen Immobilien wurden etwa 22 Wohnanlagen mit 476 Wohnungen erworben. Besonders der Immobilien-Investor **Aedifica** war bei Zukäufen von betreuten Wohnanlagen sehr aktiv. Ebenso wie bei den Betrieben wurden bei den Immobilien häufig ebenfalls Pflegeheime erworben. Das Transaktionsvolumen beläuft sich hier auf rund 128 Millionen Euro.

Die Komplexität des Sektors begünstigte zudem die Aktivitäten einiger Betreiber, die sich fast



Es ist davon auszugehen, dass ein realistischer Bedarf in Höhe von 2,5 Prozent der Bevölkerung ab 65 Jahre auf Betreutes Wohnen angewiesen ist.

oder ausschließlich auf betreutes Wohnen fokussiert haben.

Der wohl größte Anbieter von betreuten Wohnanlagen, der nicht mit einem Pflegeheim verbandelt sind, ist die **Augustinum gGmbH**, die an 23 Standorten ihre betreuten Wohnanlagen von ebenso vielen hauseigenen Pflegediensten betreuen lässt (siehe Grafik links). Mit insgesamt 7.060 Pflegeplätzen setzt sich Augustinum in ganz Deutschland für qualitativ hochwertiges Betreutes Wohnen ein und bietet zudem in eigens eingerichteten, „behüteten Häusern“ die Pflege von Demenzkranken an. Auch die **Rosenhof Ahrensburg Seniorenwohnanlage Betriebsgesellschaft mbH** bietet an elf Standorten etwa 3.170 Apartments für Betreutes Wohnen an. Andere, ebenfalls große Anbieter bei Betreutem Wohnen wie Korian oder die **Advita Pflegedienst GmbH** werden in dem Ranking nicht geführt, da diese ihren Fokus auch auf andere Anwendungsgebiete legen.

Bereits heute sind betreute Wohnanlagen ein wichtiges Standbein vieler Pflegeheim-Standorte. Auch die zukünftigen Bauprojekte lassen erahnen, dass der Trend zu Komplexträgern weiter zunehmen wird.

Autoren des Artikels sind Yannic Hertel und Sebastian Meißner, sie arbeiten als Redakteur und Datenanalyst für Pflegemarkt.com.