



# Residenzkonzepte auf dem Vormarsch NRW ist teuerstes Bundesland

Wie sich die Einführung der **Einzelzimmerquote** auf die Neugründungen von Pflegeeinrichtungen auswirkt, und welche Bundesländer besonders gründungswillig sind, zeigt die aktuelle Analyse des Pflegeimmobilienmarktes. Auch wenn die privaten Akteure besonders aktiv sind, holen die freigemeinnützigen Betreiber auf.

Die Auswertung der Neueröffnungen von Pflegeheimen im Zweijahresvergleich (1. Quartal 2016 bis 2. Quartal 2018) offenbart einen bundesweiten Anstieg von rund 25.000 Pflegeplätzen. Insgesamt wurden 348 neue Pflegeheime registriert, deren durchschnittliche Platzzahl bei 73 Betten pro Einrichtung lag. Alles in Allem stieg die Kapazität in deutschen Pflegeheimen mit einer vollstationären Versorgung auf rund 880.000 Pflegeplätze an 11.600 Standorten. Die meisten Pflegeheime

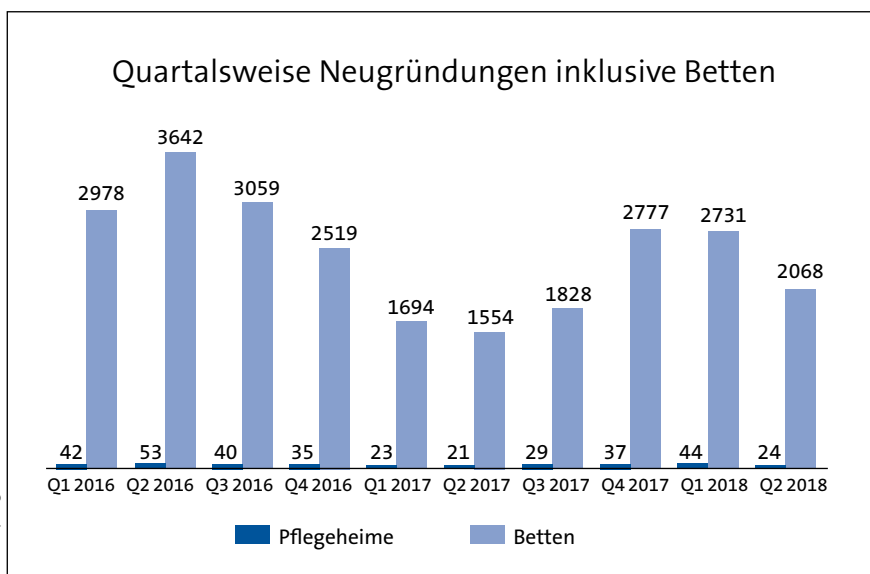
(170) entstanden 2016 (siehe Grafik 1), während die Zahl der Neueröffnungen 2017 mit 110 neuen Pflegeheimen deutlich darunter lag. Interessant ist jedoch, dass die durchschnittliche Bettenzahl im Betrachtungszeitraum relativ gleich blieb und keinen großen Schwankungen unterworfen war, was die Konjunkturunabhängigkeit des Pflegemarktes unterstreicht.

Das stärkste Wachstum im Auswertungszeitraum verzeichnete die **Korian-Gruppe** – knapp 1.500 Plätze kamen bei dem Marktführer im privaten Sektor hinzu. Auffällig war, dass Korian insbesondere bei den Neueröffnungen großer Häuser mit mehr als 100 Plätzen eine führende Position eingenommen hat. Insgesamt eröffnete die Korian-Gruppe zehn neue Häuser. Mit neun Eröffnungen in den vergangenen 24 Monaten zeigt auch die **Alloheim-Gruppe** ein starkes Wachstum.

Unter den Gemeinnützigen, die etwa ein Drittel aller Neugründungen stellen, sticht die Diakonie hervor – in den neu eröffneten Einrichtungen der zum Verbund der diakonischen Träger gehörenden Unternehmen, entstanden über 1.200 Pflegeplätze in 20 Häusern.

## Sachsen mit überdurchschnittlich hoher Gründungsquote

Die meisten neuen Pflegeheime wurden erwartungsgemäß in den einwohnerreichen Bundesländern Nordrhein-Westfalen (61), Bayern (54), Baden-Württemberg (42) und Niedersachsen (48) registriert (siehe Grafik 2). In Relation zur Bevölke-



Grafik 1: Besonders im zweiten Quartal 2016 gab es viele Neugründungen, im Durchschnitt des zweijährigen Analysezeitraums blieb die Größe der Einrichtungen jedoch gleich.

rungszahl entstanden bundesweit drei neue Pflegeplätze je 10.000 Einwohner – in Sachsen kamen mit fast sieben Plätzen je 10.000 Einwohner überdurchschnittlich viele neue Pflegeplätze hinzu. Auch das Wachstum in Niedersachsen liegt mit 4,5 Plätzen je 10.000 Einwohner deutlich über dem Schnitt.

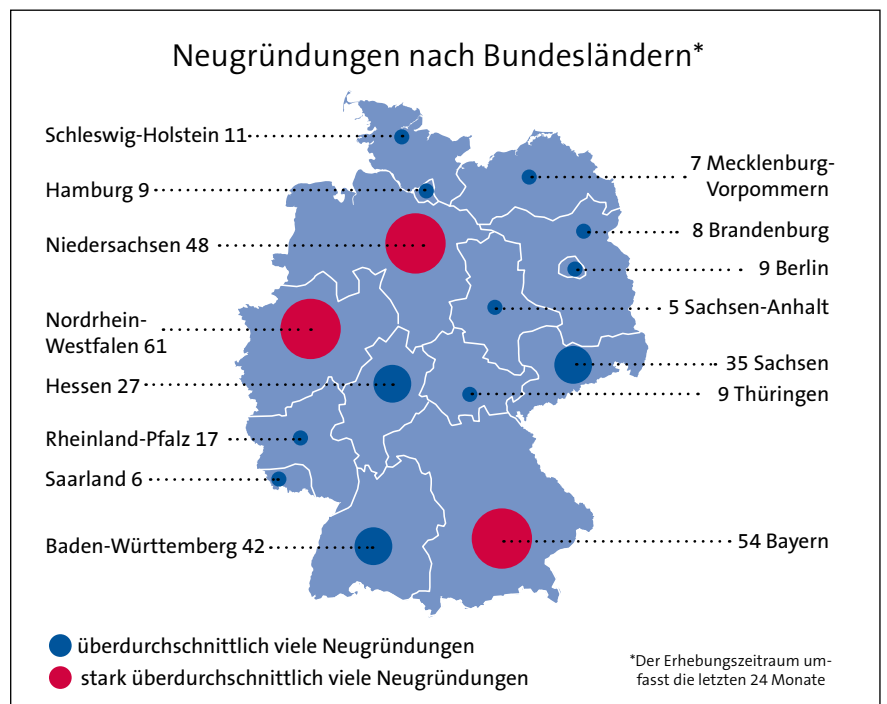
Vergleicht man die Bettenzahlen der Einrichtungen zum Zeitpunkt der Gründung mit den aktuellen Werten, zeigen sich trotz der vergleichsweise geringen Zeitspanne von zwei Jahren bereits erste Änderungen. Aufgrund der Einzelzimmerquote von 100 Prozent wurden in Baden-Württemberg die meisten Pflegeheime mit rückläufiger Bettenzahl registriert. Nordrhein-Westfalen, ebenfalls von der Einzelzimmerquote – und einer geringeren Maximalgröße für Pflegeheime – betroffen, verzeichnet indes den größten Gesamtrückgang an Pflegebetten.

Die Analyse unterstreicht zudem den Trend der zunehmenden Spezialisierung der Einrichtungen. Nur 15 Prozent der neu entstandenen Pflegeheime verfügen über Angebote nach klassischem Verständnis, fast jedes zehnte Pflegeheim bietet spezielle Plätze für demenziell erkrankte Patienten an. Auch Angebote zur Intensivpflege rücken vermehrt in den Fokus der Träger – jede 20. Einrichtung legt den Schwerpunkt auf Intensiv- und Beatmungspatienten.

### Betreiber setzen auf Residenzkonzepte mit Zusatzangeboten

Neben dem Schwerpunkt auf spezialisierte Einrichtungen bei den neugegründeten Pflegeeinrichtungen konnte zudem eine Tendenz zur Etablierung von Residenzkonzepten registriert werden. Unter einem Residenzkonzept sind kleinere Einrichtungen mit hohen Qualitätsstandards sowie ergänzenden Angeboten, beispielsweise aus dem Segment des Betreuten Wohnens und der Tagespflege zu verstehen. Zwar eröffneten große Betreiber wie Korian, die Domicil Senioren-Residenz Hamburg SE und Vitanas vereinzelt Häuser mit über 100 Betten, insgesamt bilden derart große Heime jedoch nur 20 Prozent aller Neueröffnungen. Die Tendenz zum Residenzkonzept ist stärker – 55 Prozent der neuen Einrichtungen weisen eine Kapazität von weniger als 80 Pflegeplätzen auf. Dies ist unter anderem auch mit den neuen baulichen Vorgaben einiger Bundesländer zu begründen. So dürfen zukünftig in Baden-Württemberg Häuser über 100 Plätze nicht mehr gebaut werden, in Nordrhein-Westfalen wird die Platzzahl sogar bei 80 gedeckelt.

Die Branche ist durch einen Anstieg der Pflegeheimkosten gekennzeichnet (siehe dazu die Analyse in der CARE Invest-Ausgabe 15-16 diesen Jahres). Beim Blick auf die Kostensätze der neu eröffneten



Quelle: pflegemarkt.com

**Grafik 2: Die meisten Pflegeheime wurden in den einwohnerstarken Ländern NRW, Bayern und Niedersachsen gegründet, der Nordosten weist nur wenige Neugründungen auf.**

Pflegeheime ergibt sich nun ein ähnliches Bild. Die neuen Pflegeheime in Nordrhein-Westfalen bleiben weiterhin am kostenintensivsten, wenngleich die Kosten knapp 30 Euro unter dem Landesschnitt liegen. Auffallend ist, dass der einrichtungseinheitliche Eigenanteil (eeE) der neuen Einrichtungen flächendeckend unterhalb des jeweiligen Landesdurchschnitts liegt.

### Fazit

Die Betrachtung der neugegründeten Pflegeheime zeigt, dass der stationäre Bereich darum bemüht ist, die wachsende Nachfrage nach Plätzen zu erfüllen. Am stärksten wachsen die privaten Betreiber, allen voran Korian und Alloheim. Immerhin ein Drittel der Neugründungen geht auf das Konto der gemeinnützigen Anbieter. Spürbar sind auch die Auswirkungen der Einführung der Einzelzimmerquote. Die durchschnittliche Größe der Pflegeeinrichtungen nimmt ab. Es zeigt sich deutlich, dass die neuen gesetzlichen Regelungen für Pflegeheime bereits erste Auswirkungen haben – spezialisierte Residenzkonzepte lösen großflächige Bettenburgen ab.

Autor des Artikels ist Yannic Hertel. Er arbeitet als Redakteur beim Unternehmen pflegemarkt.com in Hamburg.

### Fachbegriff

## Residenzkonzept

Stationäre Pflegeeinrichtung mit maximal 80 Plätzen, die zusätzlich noch Betreutes Wohnen, Tagespflege oder eine Kombination daraus anbietet. Ziel ist es, die Bewohner in den verschiedensten Lebenslagen zu begleiten.