



Neubau-Trends im zweiten Quartal

Pflegeheime legen wieder zu

In dieser Analyse wollen wir die aktuelle Situation bei den in Bau und in Planung befindlichen Pflegeimmobilien analysieren und die bisherige Entwicklung seit unserem Zwischenfazit zum ersten Quartal diesen Jahres betrachten. Dabei schauen wir nicht nur auf **das zweite Quartal 2019**, sondern werfen den Blick auch auf die künftige Entwicklung.

Der Trend zu ambulanten Angeboten setzt sich, wie bereits im ersten Quartal angedeutet, auch im zweiten Quartal fort. Analysiert wurden die bis Ende Juni 2019 bekannt gewordenen Bauprojekte, die in der Pflegedatenbank gelistet sind.

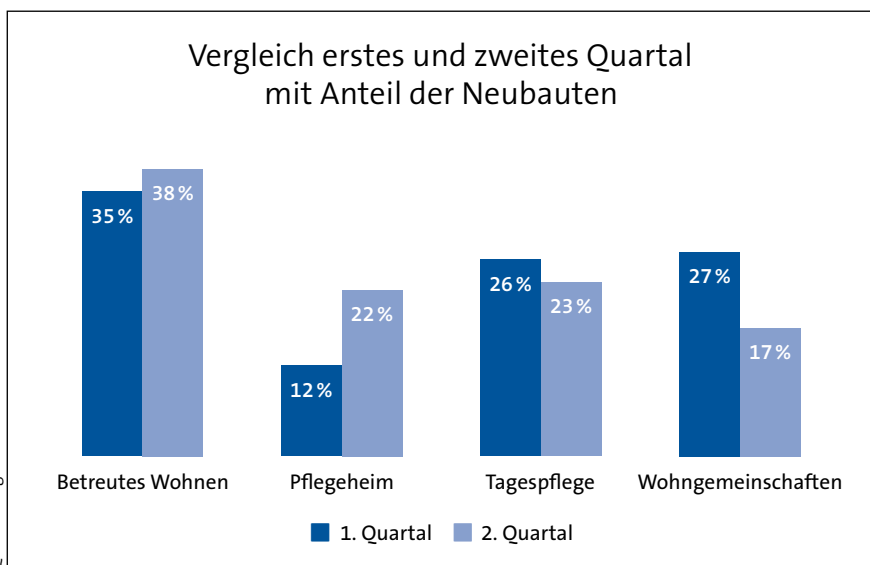
Neubauten im zweiten Quartal mit ambulantisierten Wohnkonzepten

Von April bis Juni 2019 wurden 65 neue Pflegestandorte erfasst, an denen 97 Pflegeangebote entstehen.

An 38 Prozent der neuen Pflegestandorte werden dabei kombinierte Versorgungen errichtet. Im ersten Quartal lag die prozentuale Verteilung hier noch bei 44 Prozent (CARE Invest 7-19), im zweiten Quartal wurde vermehrt mit dem Bau allein stehender betreuter Wohnanlagen begonnen, was den leichten prozentualen Abfall von Komplexbauten am Gesamtvolumen erklärt. Bei den Komplexbauten selbst ist die starke Verbreitung einer Kombination aus Betreutem Wohnen und Tagespflege zu beachten, die auch bereits im ersten Quartal zu verzeichnen war. Insgesamt zeichnet sich bei den Neubauten, wie im ersten Quartal 2019, die große Mehrheit an ambulantisierten Konzepten ab.

Während betreute Wohnanlagen (37 Angebote/38 Prozent) und Tagespflegen (22 Angebote/23 Prozent) prozentual noch in etwa genauso oft errichtet werden wie im ersten Quartal, zeigt sich bei der Analyse ein starker Anstieg im Bereich der Pflegeheime (21 Angebote/22 Prozent), während Wohngruppen (17 Angebote/18 Prozent) in der prozentualen und nominalen Verteilung seltener errichtet werden als noch im ersten Quartal (Grafik links.)

Die seit dem zweiten Quartal 2019 in Bau befindlichen neuen betreuten Wohnanlagen werden mit durchschnittlich 27 Wohnungen errichtet und sind damit nicht nur wesentlich kleiner als der Durchschnitt der im ersten Quartal neu erschlossenen Baustellen für betreuten Wohnanlagen (34 Wohnungen), sondern weisen auch weniger Einheiten auf als der Durchschnitt aller in Bau befindlichen



Im Vergleich zum ersten Quartal hat die Bautätigkeit für Immobilien im Bereich Betreutes Wohnen sowie bei stationären Einrichtungen weiter zugenommen.

Anlagen (30 Wohnungen). Die im zweiten Quartal errichteten Pflegeheime verfügen, wie auch im ersten Quartal, über durchschnittlich 79 Betten, während sie im Schnitt der gesamten im Bau befindlichen Pflegeangebote 77 Betten aufweisen. Die neu eingetragenen Standorte für Tagespflege bleiben mit 20 Plätzen auf dem Niveau des ersten Quartals.

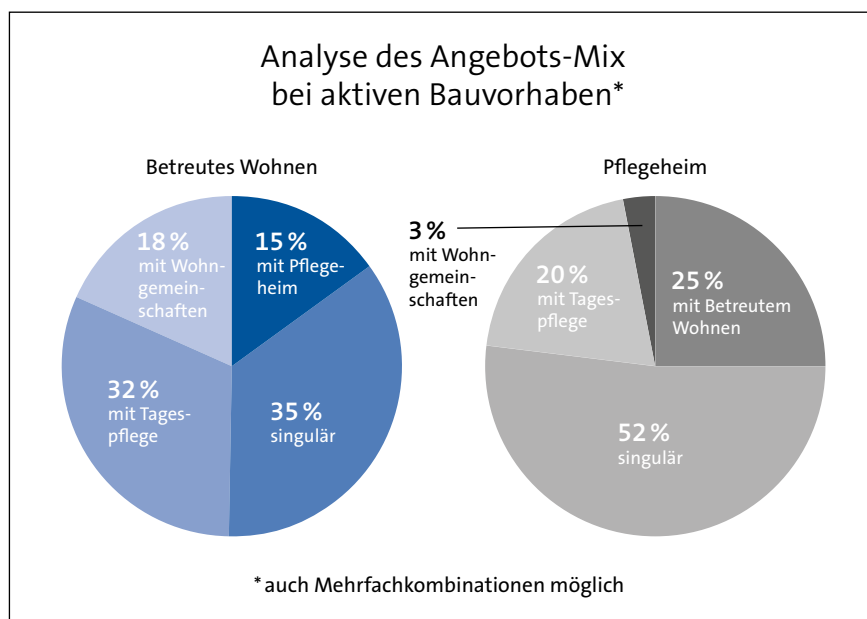
Der Anstieg von 521 Pflegestandorten im März auf aktuell (Anfang September) 604 Standorte unterstreicht das sich bereits im ersten Quartal abzeichnende Wachstum und zeigt, dass das Jahr 2019 neben Übernahmen (siehe CARE Invest 16-19) auch bautechnisch stark steigt. Während jedoch im ersten Quartal noch der Löwenanteil der neuen, in Bau befindlichen, Pflegestandorte auf Baden-Württemberg entfiel, zeigt sich im Vergleich der neu entstehenden Versorgungskapazitäten jetzt besonders Nordrhein-Westfalen im Fokus – dicht gefolgt von Niedersachsen und Bayern, während Baden-Württemberg den vierten Platz einnimmt. In der Gesamtbetrachtung aller aktiven Bauvorhaben werden in Baden-Württemberg im Vergleich der Bundesländer jedoch weiterhin die meisten Pflegebetten errichtet.

Flächenländer und neue Bundesländer führend im zweiten Quartal

Die mit Abstand meisten neuen Versorgungsmöglichkeiten (Betten, Wohnungen und Plätze) über alle Sektoren hinweg entstehen im zweiten Quartal in den Flächenländern Nordrhein-Westfalen (2.040), Niedersachsen (1.611) und Bayern (1.174). Während im ersten Quartal auch die neuen Bundesländer starke neue Bauvorhaben zeigten, lässt sich dies im zweiten Quartal nicht mehr gesondert feststellen.

Betrachtet man die Kombination der beiden großen Sektoren Betreutes Wohnen und Pflegeheime fällt deutlich ins Auge, dass noch immer rund die Hälfte aller Standorte nur ein singuläres Pflegeheim beherbergt. Dies lässt sich nicht zuletzt auf die hohe Anzahl an Ersatz- und Neubauten aufgrund der neuen Einzelzimmerquote zurückführen. Beim Sektor des Betreuten Wohnens ist nur rund ein Drittel aller Baustellen einzig für eine alleinstehende, betreute Wohnanlage angedacht. Auf jeder dritten Baustelle mit Betreutem Wohnen, wird zudem eine Tagespflege errichtet, auf rund jeder fünften geht die betreute Wohnanlage Hand in Hand mit einer Wohngemeinschaft.

Solche Kombinationen sind an den Standorten mit Pflegeheimen deutlich seltener – der Verbund mit Tagespflegen liegt vermutlich leicht über den in der Grafik 2 angegebenen 20 Prozent, da Tagespflegen zuweilen keine derart lange Bauzeit haben und erst später in Angriff genommen oder in den bestehenden Betrieb eingestreut werden, ohne dass es zu einem dedizierten und messbaren Bauverfahren



Auf vielen Baustellen werden unterschiedliche Angebotsformen kombiniert: Betreutes Wohnen oft mit einer Tagespflege, Pflegeheime meist mit Betreutem Wohnen.

ren käme. Wohngemeinschaften haben indes einen deutlich niedrigeren Stellenwert bei Pflegeheimkombinationen. (Siehe Grafik oben).

Die Herausforderung bei der Erfassung solcher Konzepte basiert auf einer fehlenden gesetzlichen Grundlage und Definition alternativer Wohnformen. Während für klassische Einrichtungen klare Regelungen formuliert sind, gelten zumindest für die Tagespflege häufig die gleichen Regeln wie für stationäre Einrichtungen. Neben Vorgaben zur Anzahl von Bädern, der Verfügbarkeit von Ruheräumen und -bereichen, sowie der Größe von Gemeinschaftsflächen ist teilweise auch der verfügbare Platz pro Gast gesetzlich vorgeschrieben.

Fazit

Das zweite Quartal zeigt sich im Bezug auf Neubauten, wie bereits das erste Quartal 2019, sehr aktiv und offenbart bereits auf den ersten Blick den Fokus auf ambulante Wohnkonzepte insbesondere Betreutem Wohnen. Auch sonst setzen sich bereits im ersten Quartal erkennbare Trends weiter fort, einzig der Fokus auf Pflegeheime verstärkt sich leicht, während weniger neue Bauvorhaben in Baden-Württemberg entstehen, als dies noch Anfang des Jahres der Fall war. Hervorstechend ist die häufige Kombination betreuter Wohnanlagen im Verbund mit Tagespflegen oder Wohngruppen, welche die Relevanz dieser Wohnformen für die kommenden Jahre unterstreicht.

Autor des Artikels ist Yannic Borchert. Er arbeitet als Redakteur beim Unternehmen Pflegemarkt.com in Hamburg.