

DER MARKT FÜR BETREUTES WOHNEN IN DEUTSCHLAND



für starke Partnerschaften





Die Bevölkerung
in Deutschland
wird immer **älter.**



Die Anteile der Altersgruppen in Deutschland verschieben sich

Der Blick in die Zukunft sagt einen rückläufigen Anteil der bis 64-Jährigen und zeitgleich eine Zunahme der älteren Bevölkerung voraus. Bedingt wird der Anstieg der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter u. a. durch die Babyboomer-Generation, die derzeit und in den kommenden Jahren verstärkt das Renteneintrittsalter erreicht. Bis zum Jahr 2060 wird der Anteil der Altersgruppe im Alter von 65 Jahren und älter unter der Prämisse einer starken Zuwanderung rund 28 Prozent betragen.¹

¹ Starke Zuwanderung: Hochrechnung basierend auf dem durchschnittlichen Wanderungssaldo zwischen 1990 und 2018. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Bevölkerungsentwicklung bis 2060 – Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Verteilung der Bevölkerung in Deutschland nach Altersgruppen von 2019–2060 (in Prozent)

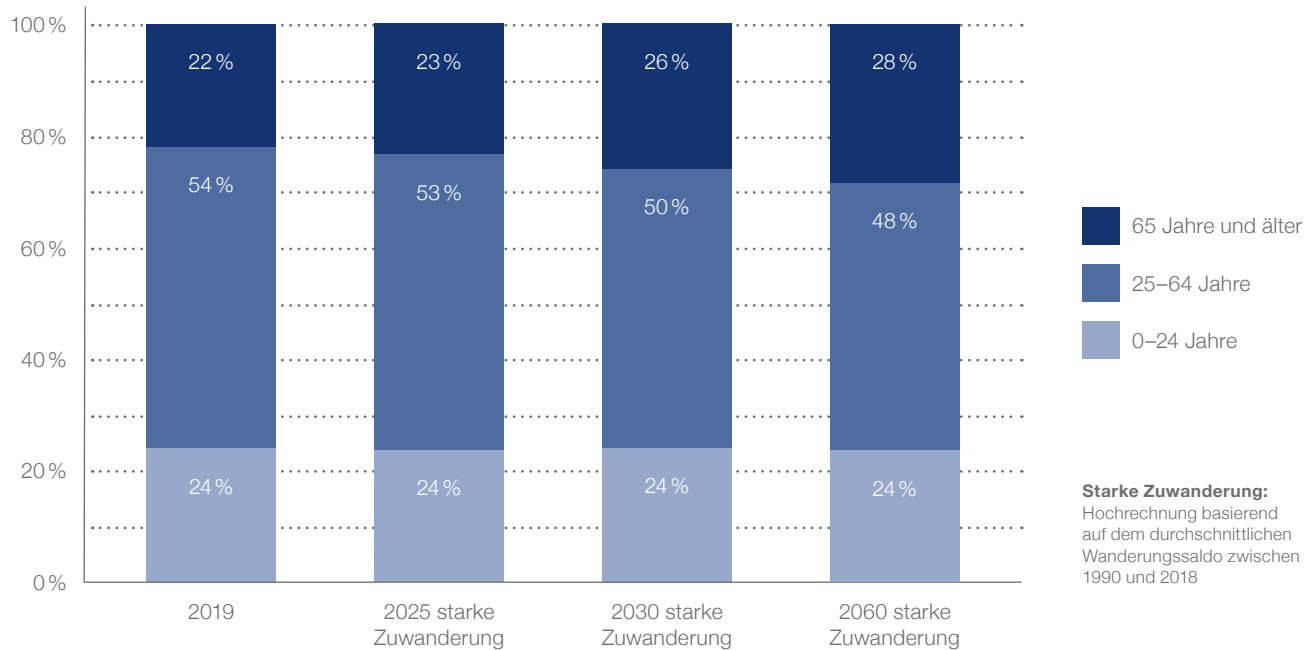


Abb. 1: Verteilung der Bevölkerung in Deutschland nach Altersgruppen²

² Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2020): Bevölkerungsstand; Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen;
Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Bevölkerungsentwicklung bis 2060 – Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Ambulantisierung
treibt **Nachfrage nach
betreutem Wohnen** und
alternativen Wohnformen
zusätzlich voran.

Stärkung der ambulanten Pflege durch die Politik

Durch die politische Stärkung der ambulanten Pflege (Pflegestärkungsgesetz II von 2017) gewinnen neue alternative Wohnformen, wie das betreute Wohnen, zunehmend an Bedeutung. Durch die politische Vorgabe „ambulant vor stationär“ und den verstärkt einsetzenden demografischen Wandel wächst der Bedarf an alternativen Wohnformen und Angeboten des betreuten Wohnens neben der vollstationären Pflege deutlich.

Finanzielle Anreize durch die Kombination von Kranken- und Pflegeversicherungsleistungen sowie eine damit einhergehende Flexibilität lassen die Zahl derer, die auf eine ambulante Versorgung zurückgreifen, steigen.



Nur wenige Haushalte
in Deutschland sind
barrierefrei gestaltet.



Nur wenige Haushalte in Deutschland sind barrierefrei gestaltet

Die Zusatzerhebung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zum Thema „Wohnen in Deutschland“ aus dem Jahr 2018 hat ergeben, dass lediglich rund 3 Prozent der Haushalte, in denen mindestens eine Person im Alter von 65 Jahren und älter lebt, alle abgefragten Kriterien³ des barrierearmen Wohnens erfüllen.

Der Anteil der barrierefreien Wohnungen steigt dabei tendenziell unter allen befragten Haushalten mit der Höhe des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens (vgl. Abb. 2). Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist zu erwarten, dass der Bedarf an altersgerechten Wohnungen sowie Konzepten für Wohnen im Alter, wie das betreute Wohnen, künftig weiter steigen wird.

³ Die abgefragten Kriterien waren die folgenden: keine Schwellen/Bodenebenenheiten; alle Räume stufenlos erreichbar; ausreichende Durchgangsbreite: Wohnungstür; ausreichende Durchgangsbreite: Räumen; ausreichende Durchgangsbreite: Flure in Wohnung; ausreichend Bewegungsraum an Küchenzeile; ausreichend Bewegungsraum im Bad; Einstieg zur Dusche ist ebenerdig.

Anteil der barrierefreien Haushalte in Deutschland nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2018

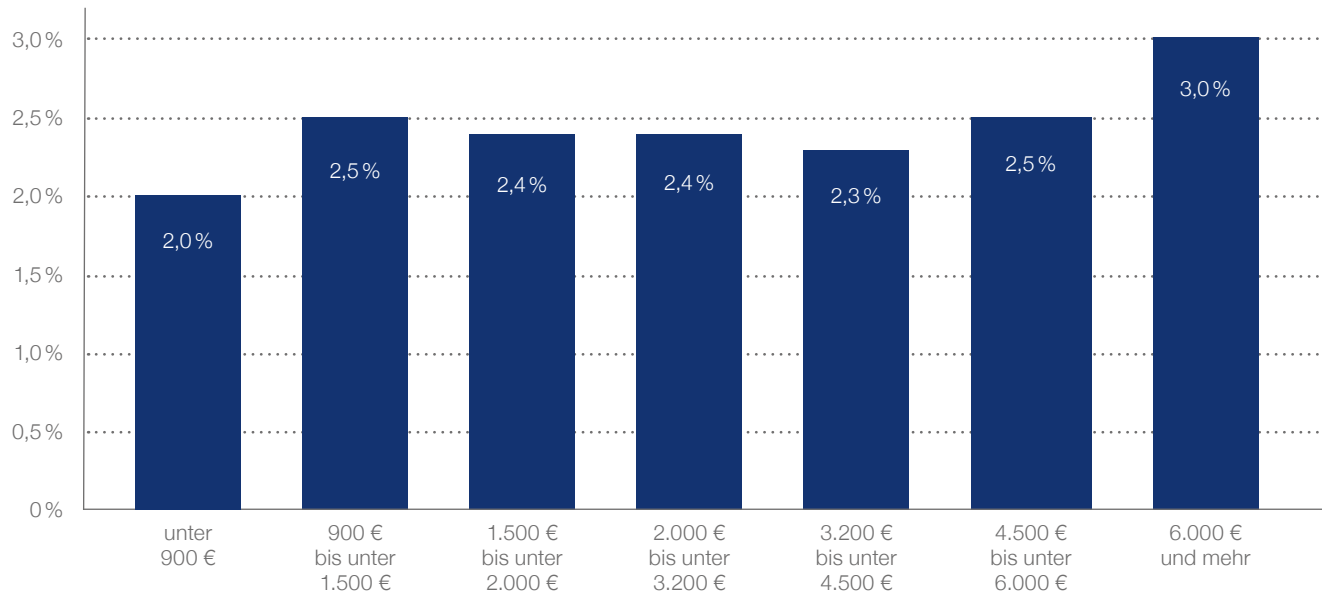


Abb. 2: Anteil barrierefreier Haushalte in Deutschland nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2018^{4,5}

⁴ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018.

⁵ Dargestellt sind die Haushalte, die nach subjektiver Einschätzung alle abgefragten Kriterien (vgl. Fußnote 3) erfüllen.



Relevanz
von Angeboten
des betreuten
Wohnens steigt.

Relevanz von Angeboten des betreuten Wohnens steigt

Alternative Wohnformen gewinnen weiter an Relevanz. Die Definition dieser Wohnformen, wie betreutes Wohnen, erweist sich jedoch als schwierig. Denn es gibt keine bzw. nur wenige gesetzliche Vorgaben zu den baulichen Vorgaben oder Qualitätsstandards.

Ebenso unterliegen die Anbieter betreuter Wohnanlagen keiner gesetzlichen Meldepflicht. Daher können lediglich Schätzungen dahingehend abgegeben werden, wie viele Wohneinheiten für betreutes Wohnen es in Deutschland aktuell gibt. Zählungen unterschiedlicher Institute gehen von rund 300.000 Wohneinheiten für betreutes Wohnen in Deutschland aus.

Plätze für betreutes Wohnen in den zehn größten Städten in Deutschland im Jahr 2019

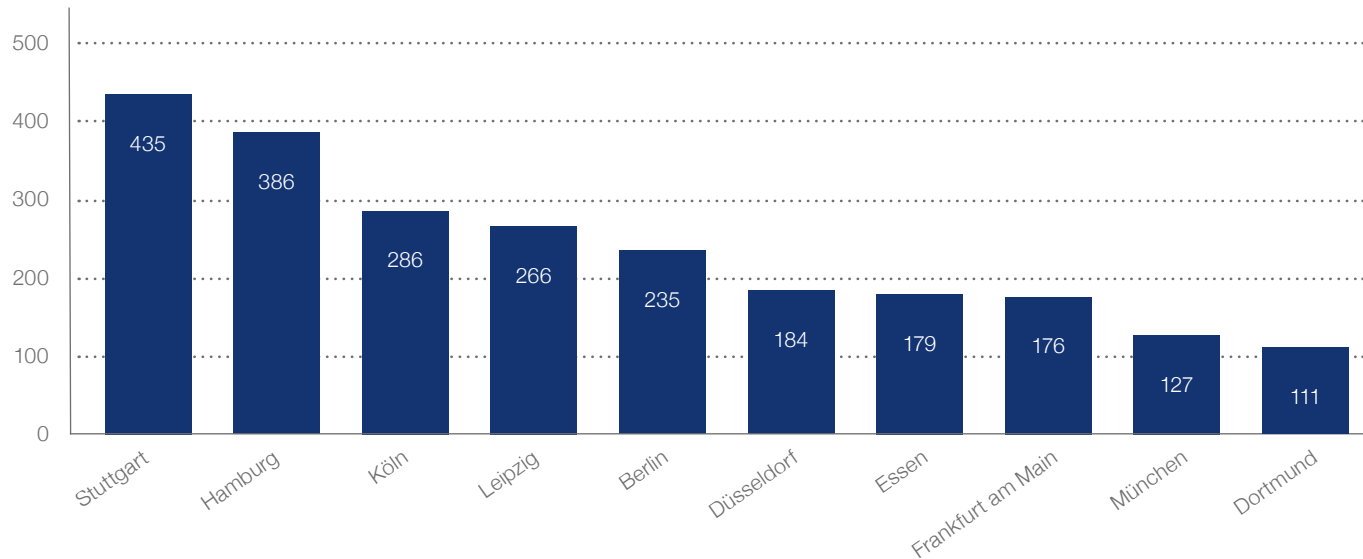
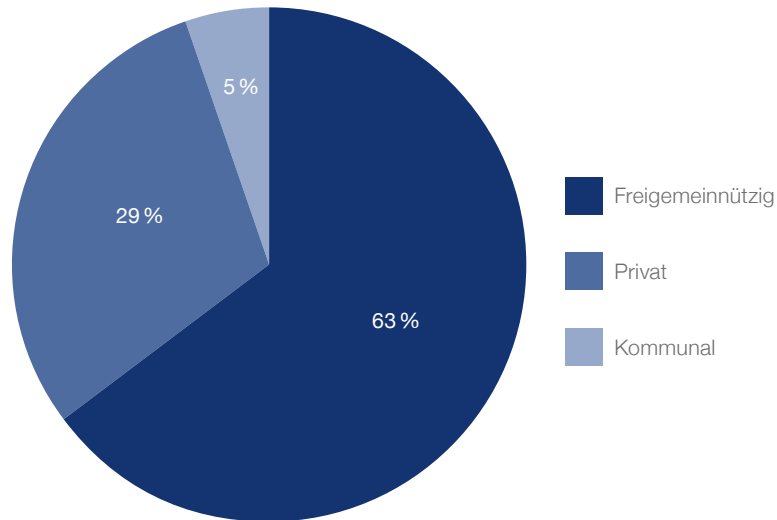


Abb. 3: Zahl der Plätze für betreutes Wohnen in den zehn größten Städten in Deutschland im Jahr 2019⁶

■ Plätze pro 10.000 Einwohner der Altersgruppe 65 Jahre und älter

⁶ Pflegemarkt.com (2019): Marktanalyse Betreutes Wohnen.

Betreute Wohnanlagen in Deutschland nach Trägerschaft im Jahr 2019



Bei Betrachtung der Betreiber von betreuten Wohnanlagen wird deutlich, dass sich ein Gros in freigemeinnütziger Trägerschaft befindet. Rund ein Drittel wird durch private ambulante Träger gemanagt, fünf Prozent entfallen auf kommunale Träger.

Unter den Top-10-Betreibern für betreutes Wohnen finden sich mit Augustinum, Convivo Unternehmensgruppe und Korian Deutschland jedoch private Betreiber auf den ersten drei Plätzen.

Abb. 4: Betreute Wohnanlagen in Deutschland nach Trägerschaft im Jahr 2019^{7,8}

⁷ JLL (2019): Betreutes Wohnen 2019 – Der Markt für Pflegeimmobilien im Wandel.

⁸ Differenz zu 100 Prozent: Sonstige.

Top-10-Betreiber von betreutem Wohnen in Deutschland 2021

	Betreiber betreutes Wohnen	Plätze für Bewohner gesamt	
		2021	2020
1	Augustinum	7.512	7.530
2	Convivo Unternehmensgruppe	6.066	4.768
3	Korian Deutschland	3.146	3.083
4	Alloheim Senioren-Residenzen	2.600	2.550
5	ASB Landesverband Baden-Württemberg	2.407	2.537
6	AWO Westliches Westfalen	2.335	2.335
7	KWA Kuratorium Wohnen im Alter	2.210	2.024
8	Advita Pflegedienst	2.122	1.653
9	Johanniter Seniorenhäuser	1.682	1.619
10	Sozialservice-Gesellschaft des BRK	1.469	771

Abb. 5: Top-10-Betreiber von betreutem Wohnen in Deutschland⁹

⁹ CareInvest (2021): Ausgabe 4/2021. S. 4.

Kostenaufstellung beim betreuten Wohnen unterscheidet sich vom vollstationären Pflegeheim

Im Gegensatz zu einem Platz in einem vollstationären Pflegeheim, bei dem Leistungen wie Pflege, Unterkunft und Verpflegung sowie Investitionskosten durch festgelegte bzw. durch die Einrichtungen mit den Kostenträgern verhandelte fixe Kosten entrichtet werden, gestaltet sich die Abrechnung beim betreuten Wohnen variabel: Zusätzlich zur monatlichen Miete für die Wohnung und deren Nebenkosten entfällt monatlich ein fixer Betrag für den sogenannten Betreuungszuschlag bzw. eine sogenannte Grundpauschale, die je nach Einrichtung unterschiedlich hoch ausfällt. Kosten für eventuell anfallende Pflegeleistungen werden hierbei noch nicht berücksichtigt.

Die **monatlichen Kosten** für **betreutes Wohnen** setzen sich im Grundsatz wie folgt zusammen:

Marktübliche Kaltmiete

+

**Nebenkosten
(Strom, Wasser etc.)**

+

**verpflichtende
Grundpauschale**

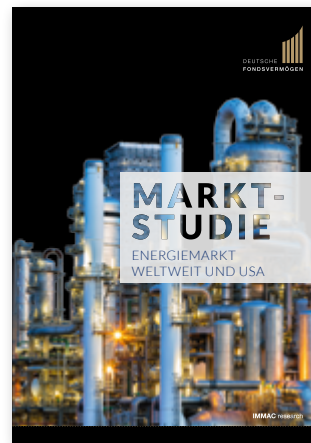
+

**zusätzlich buchbare
Wahlleistungen**



Gründe für eine
Investition in
betreutes Wohnen.

RENDITE Portfoliobeimischung **Nachhaltige Investition**
Neubau Hochaltrigkeit **ERFAHRUNG**
Ambulantisierung Angebotsstagnation
Steigende Relevanz
 Nachfragewachstum **Konjunkturunabhängigkeit**
POTENZIAL **Sozialsystem**
Langfristigkeit Demografischer Wandel
MARKTFÜHRER **Professionalisierung**



Zum Download aller aktuellen Studien von IMMAC research:

www.IMMAC.de/research/

research@IMMAC.de

Titelbild: iStock.com/bluejayphoto; S. 2: iStock.com/ah_fotobox, iStock.com/Nikada, iStock.com/HORST GERLACH; S. 8: iStock.com/monkeybusinessimages; S. 12: IMMAC

IMMAC research

IMMAC research ist organisatorisch im Geschäftsbereich Ankauf angesiedelt. Im Rahmen der Ankaufsprüfung wird von IMMAC research jedes Investitionsvorhaben hinsichtlich der Lage, der Nachfrage sowie des Wettbewerbs intensiv geprüft und vor Ort besichtigt.

Die zentrale Frage ist hierbei stets folgende: Ist das Investitionsobjekt aus Marktsicht für eine nachhaltige Investition geeignet und ist ein Erwerb aus Marktsicht empfehlenswert? Neben der Ankaufsprüfung von Bestands-einrichtungen unterstützt IMMAC research die IMMAC Sozialbau und die IMMAC Wohnbau bei der Marktbewertung sowie der Suche nach geeigneten Standorten. Zudem ist der Bereich Research konzernübergreifend Ansprechpartner für alle Fragen zum Marktgeschehen und zum Wettbewerb.

Ein selbst entwickeltes Datenbank-Tool kombiniert objektbezogene Daten mit verschiedensten statistischen Kennziffern, sodass ein umfangreiches und vor allem neutrales Bild zu jeder Investition zur Verfügung steht.

Das vorliegende Dokument bietet einen Überblick über den Markt für betreutes Wohnen in Deutschland. Es wurde mit größter Sorgfalt erstellt, dennoch erfolgen die Angaben ohne Gewähr. Der Überblick dient ausschließlich Informationszwecken. Es handelt sich hierbei nicht um eine Produktinformation, einen Verkaufsprospekt oder eine sonstige Verkaufsunterlage und dies stellt zugleich kein Angebot auf den Abschluss einer Fondsbeteiligung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der IMMAC group wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen geschlossen werden.

Stand: März 2021

Herausgeber:

**IMMAC
Holding AG**

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.34 99 40-0

E-Mail: info@IMMAC.de

www.IMMAC.de

IMMAC group