

Pflegeheim-Atlas Deutschland 2021

Regionale Marktdaten | Auslastungsgrade | Potenziale



Impressum

Herausgeber

Wüest Partner Deutschland
W&P Immobilienberatung GmbH
Frankfurt am Main, Berlin, München, Hamburg und Düsseldorf

Inhalt, Konzept, Layout und Satz

Wüest Partner Deutschland
W&P Immobilienberatung GmbH
Frankfurt am Main, Berlin, München, Hamburg und Düsseldorf
Veronika Žohová, Pixelgestalten Neuruppin

Rechtliche Hinweise

Alle Informationen und Daten konzeptioneller und inhaltlicher Art dieses Marktberichtes fallen unter § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze des Urheberrechtes. Sie sind nur zur Information des Empfängers bestimmt. Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung der Herausgeber erlaubt. Alle Rechte, vor allem die Urheberrechte, verbleiben bei den Herausgebern.

Disclaimer und Datenquellen

W&P Immobilienberatung GmbH ist bei der Datenrecherche, den eigenen Erhebungen, der Berücksichtigung von Sekundärquellen und den Berechnungen mit größter Sorgfalt vorgegangen. Der größte Teil der Grunddaten der vorliegenden Studie stammt aus der Pflegestatistik verschiedener Jahrgänge des Statistischen Bundesamtes und der statistischen Landesämter. Es wird auch aufgrund der Verwendung von sekundärstatistischem Material keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angegebenen Daten, Kennzahlen und Einschätzungen übernommen. Aufgrund der Vielzahl an notwendigen Annahmen, ist die Bedarfsprognose als Modellrechnung zu interpretieren. Die Ergebnisse der Bedarfsprognose werden durch eine Vielzahl kaum vorhersehbarer zukünftiger Entwicklungen beeinflusst. Die Daten, Einschätzungen und Prognosen unterliegen deshalb einer relativ hohen Unsicherheit und beanspruchen keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Exaktheit. Die vorliegenden Daten dienen somit nur als Orientierungshilfe und ersetzen im Einzelfall nicht eine projekt- und standort-spezifische belastbare Standort-, Markt- und Bedarfsanalyse.

Pflegeheim-Atlas Deutschland 2021

Vorwort

Mit dem demografischen Wandel beeinflusst die Alterung der Gesellschaft in Deutschland immer größere Bereiche des gesellschaftlichen Lebens. Seit dem Jahr 2020 tritt die Babyboomer-Generation nach und nach in das Rentenalter ein. Die Zahl der Menschen mit physischen und psychischen Beeinträchtigungen wird dementsprechend zunehmen und den Bedarf an Pflegedienstleistungen ansteigen lassen. Die Nachfrage nach Plätzen in Pflegeheimen wird in absehbarer Zeit ansteigen – mit deutlich spürbaren Folgen für den Arbeitsmarkt, das Gesundheitssystem und den Wohnungsmarkt.

Vor fast zehn Jahren, im Jahr 2012, begann Wüest & Partner mit der Analyse des zukünftigen Bedarfs an Pflegeeinrichtungsplätzen. In einer Studie wurde untersucht, in welchen Regionen die Nachfrage nach Pflegedienstleistungen besonders stark ansteigen wird. Das Interesse an den Ergebnissen war groß. Noch größer war es bei der zweiten Auflage 2016, so dass schnell die Entscheidung fiel, die Untersuchung in kürzeren Zeitabständen durchzuführen und 2018 eine weitere Auflage veröffentlicht wurde.

In der vierten Auflage 2021 geht es erneut zunächst um eine Bestandsaufnahme: Um die gegenwärtige Ausstattung der Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands mit Pflegeeinrichtungen, -plätzen und -personal und um die aktuelle ambulante Versorgung. Es folgt eine Prognose, in der der zukünftige Bedarf an Pflegeplätzen für alle Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands ermittelt wird.

Nach wie vor werden die möglichen Auswirkungen der Landesheimgesetze (maximal 100 Betten pro Heim oder Einzelzimmer-Verordnung) in der vorliegenden Prognose nicht explizit berücksichtigt, da noch keine gerichtlichen Entscheidungen zu diesen dazu vorliegen und weiterhin die – hoffentlich – berechtigte Hoffnung besteht, dass die Gerichte derartige Verordnungen kippen. Abgesehen davon muss bei dem zu erwartenden Zusatzbedarf an Betten davon ausgegangen werden, dass die Beschränkungen in vielen Regionen zu zusätzlichen Engpässen in der Versorgung führen würden.

Für Betreiber, Investoren, Projektentwickler, Zulieferer und (zukünftige) Nutzer ist es wichtig, einschätzen zu können, wie sich der Bedarf an Pflegeplätzen in Zukunft entwickelt und auf welche Regionen sie sich hauptsächlich konzentrieren wird.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre!

Inhalt

1	Ausgangssituation und demografische Entwicklung.....	6
2	Pflegebedürftige (Entwicklung bis heute).....	8
3	Pflegeheime, Pflegeheimplätze und Pflegepersonal.....	9
4	Pflegequote.....	12
5	Heimquote.....	13
6	Pflegeheim als Betreiber-Immobilie.....	14
7	Pflegeheimmarkt.....	16
8	Bedarfsprognose	18
	Anhang A: Bedarfsprognose für die Bundesländer.....	20
	Anhang B: Bedarfsprognose für Stadt- und Landkreise.....	22
	Anhang C: Regionaldaten zu Pflegeeinrichtungen	51
	Anhang D: Regionaldaten zu Pflegebedürftigen	60
	Anhang E: Methodik und Quellen.....	69

Ausgangssituation und demografische Entwicklung

Rund 4,13 Millionen Menschen waren im Jahr 2019 in Deutschland pflegebedürftig. Das entspricht fast 5 Prozent der Bevölkerung. Im Vergleich zu 2015 ist ihre Zahl um 44,3 Prozent bzw. um rund 1,27 Millionen gestiegen.

53 Prozent der aktuell Pflegebedürftigen werden zu Hause durch Angehörige versorgt. Weitere 23,8 Prozent werden durch ambulante Pflegedienste betreut und 23,2 Prozent befinden sich vollstationär in den 15.380 Pflegeheimen. Im Vergleich zu 2015 hat der Anteil der Pflegebedürftigen in Pflegeheimen um 22,2 Prozent zugenommen. Deutlich ausgeprägter war der Anstieg des Anteils der ambulant versorgten Pflegebedürftigen mit einem Plus von 41,9 Prozent. Im Rückblick auf 2015 nahm die Versorgung durch Angehörige zu Hause zu, der Anteil ambulant versorgter Pflegebedürftiger blieb weitgehend gleich, mit leichter Abwärtstendenz und die Quote vollstationär in Pflegeheimen betreuter Pflegebedürftiger ging zurück.

Deutlicher Anstieg der Hochbetagten

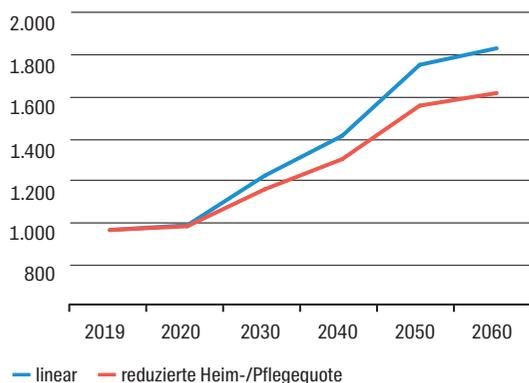
Die demografische Entwicklung und die Alterung in Deutschland sind ausschlaggebend für die Prognose der Zahl künftiger Pflegebedürftiger. Für

die Gesamtbevölkerung in Deutschland wird gemäß der 14. Koordinierten Bevölkerungsprognose bis 2040 ein Rückgang von rund 83,2 (2019) auf 81,9 Millionen Menschen vorhergesagt. Die Zahl der älteren Menschen wird allerdings bis 2040 deutlich steigen: Bei den 65- bis 79-Jährigen um fast 20 Prozent von 12,4 (2019) auf 14,8 Millionen. Bei den über 80-Jährigen ist mit einem Anstieg um 22 Prozent ein noch dynamischerer Zuwachs zu erwarten. Ihre Zahl wird bis 2040 von 5,7 (2019) auf 6,3 Millionen ansteigen.

Starker Bedarf an Pflegedienstleistungen

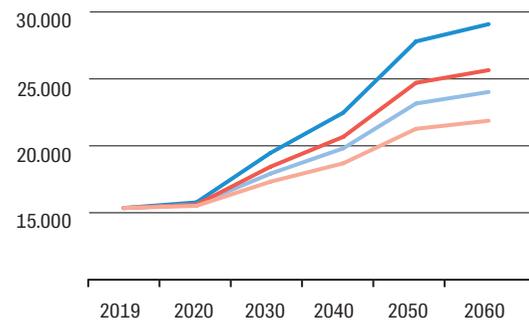
Der Bedarf an Pflegedienstleistungen wird entsprechend der demografischen Entwicklung stark ansteigen. Ihren Höhepunkt wird die Nachfrage zwischen 2020 und 2060 erreichen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer-Generation ab 1960 älter geworden sind und pflegebedürftiger werden. Anschließend wird die Nachfrage nach Pflegedienstleistungen wieder zurückgehen, da geburtenschwache Jahrgänge nachrücken werden. Gemessen an der gegenwärtigen Ausstattung mit Pflegeheimplätzen, ist durch die demografische Entwicklung und fortschreitende Alterung der Bevölkerung in Deutschland allein bis 2040 mit einem zusätzlichen Bedarf an 184.682 bis 230.853 stationären Pflegeheimplätzen zu rechnen.

1.1 Entwicklung der Pflegeheimplätze bis 2060 (in Tausend)



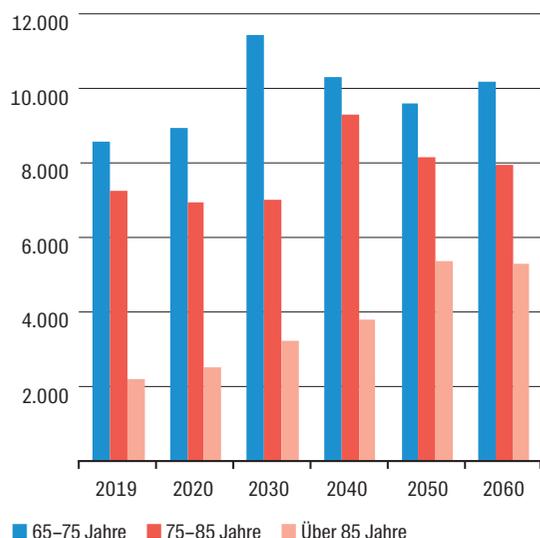
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Pflegestatistik, 14. Bevölkerungsvorausberechnung („stärkere Zuwanderung“), eigene Berechnungen

1.2 Entwicklung der Zahl der Pflegeheime bis 2060



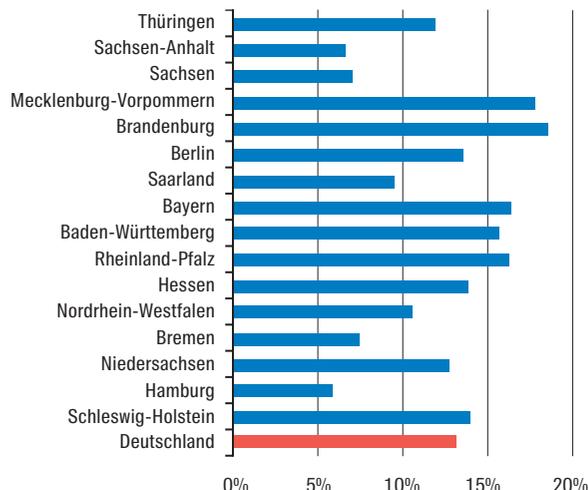
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Pflegestatistik, 14. Bevölkerungsvorausberechnung („stärkere Zuwanderung“), eigene Berechnungen

1.3 Bevölkerungsentwicklung von Altersgruppen mit erhöhtem Pflegebedarf (bis 2060, in Tausend)



Quelle: 14. Bevölkerungsvorausberechnung, Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

1.4 Zusatzbedarf an Pflegeheimplätzen bis 2035 (Szenario B*)



Quelle: Eigene Berechnungen (2019)

Große Unterschiede zwischen den Regionen

Die demografischen Veränderungen werden sich unterschiedlich stark auf die Regionen und ihre Nachfrage nach Pflegeheimplätzen auswirken. Zwischen den einzelnen Regionen und Bundesländern gibt es bereits heute große Unterschiede bei den Pflegequoten (Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung) und den Heimquoten (Anteil der Pflegebedürftigen, die in Heimen versorgt werden).

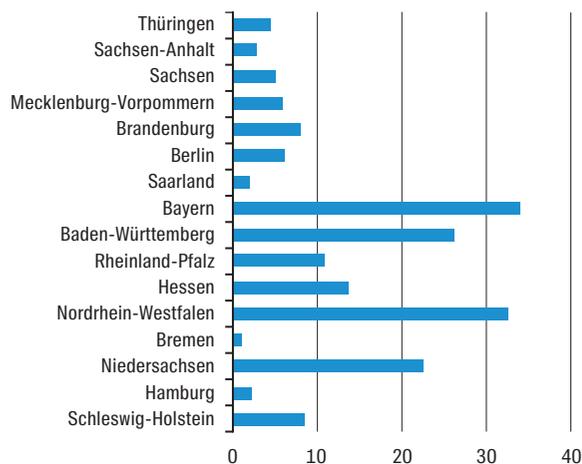
Zusätzlich zur Alterung der Gesellschaft werden die Pflege- und Heimquoten auch durch Faktoren wie ein besserer Gesundheitszustand im Alter und die Zunahme der ambulanten Pflege beeinflusst. Diese Effekte wird im Rahmen dieser Studie in einem Szenario „reduzierte Pflege- und/oder Heimquote“ berücksichtigt.

Durchschnittlicher Zusatzbedarf von rund 24 Prozent

Bleibt die regionale Pflegequote konstant, wird der zusätzliche Bedarf an Pflegeheimplätzen bis 2040 nach den vorliegenden Berechnungen im Bundesdurchschnitt um 23,8 Prozent ansteigen. In Brandenburg und Bayern wird der Anstieg mit mehr als 30 Prozent außerordentlich stark ausfallen. Die Anstiege in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Hessen, Niedersachsen, Berlin und Nordrhein-Westfalen werden im Mittelfeld liegen. Der geringste Zusatzbedarf wird mit rund 20 Prozent und weniger im Saarland, Thüringen, Bremen, Hamburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt erwartet.

In absoluten Zahlen wird die Zusatznachfrage nach Pflegeheimplätzen bis 2040 in den beiden bevölkerungsreichsten Bundesländern Nordrhein-Westfalen (43.000) und Bayern (42.100) am höchsten sein, gefolgt von Baden-Württemberg mit 32.400 und Niedersachsen mit 27.800.

1.5 Zusatzbedarf an Pflegeheimplätzen bis 2040 (Szenario B*, in Tausend)



Quelle: Eigene Berechnungen (2019)

Pflegebedürftige (Entwicklung bis heute)

Von 2015 bis 2019 stieg die Anzahl der Pflegebedürftigen von 2,86 auf 4,13 Millionen. Das entspricht einem Anstieg um 44,3 Prozent. Rund 818.317 von ihnen werden vollstationär in Heimen versorgt. Gegenüber 2015 hat sich ihre Zahl um rund 4,5 Prozent erhöht. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Pflegebedürftigen, die ambulant zu Hause durch Pflegedienste betreut werden, um 41,9 Prozent auf 982.604.

Neu: Fünf Pflegegrade

Jeder Pflegebedürftige wurde bisher je nach Pflegebedarf einer von drei Pflegestufen zugeordnet. Das dreistufige System der Pflegestufen wurde ab dem 1. Januar 2017 durch die fünfstufigen Pflegegrade ersetzt. Vollständig statistisch erfasst und veröffentlicht werden diese Pflegegrade seit 2019. Zum Zwecke der Veröffentlichung wurden die Pflegebedürftigen der fünf Pflegegrade in drei Kategorie eingeteilt:

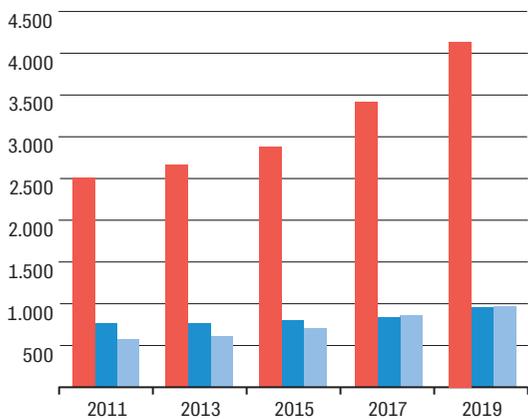
- Pflegebedürftige mit Pflegegrad 1 und ausschließlich landesrechtlichen bzw. ohne Leistungen
- Pflegebedürftige mit Pflegegrad 1 und teilstationärer Pflege
- Pflegebedürftige mit teilstationärer Pflege (Grad 2–5)

Im Jahr 2019 betrug der Anteil der Pflegebedürftigen mit Pflegegrad 1 und ausschließlich landesrechtlichen bzw. ohne Leistungen rund 60,0 Prozent. 0,5 Prozent waren Pflegebedürftige mit

Pflegegrad 1 und teilstationärer Pflege. Pflegebedürftige mit teilstationärer Pflege (Grad 2–5) machten einen Anteil von 39,5 Prozent aus.

In den vergangenen Jahren zeigte sich insgesamt ein leichter Anstieg des Anteils ambulant versorgter Pflegebedürftiger an allen Pflegebedürftigen von 71 Prozent im Jahr 2013 auf rund 76 Prozent im Jahr 2019.

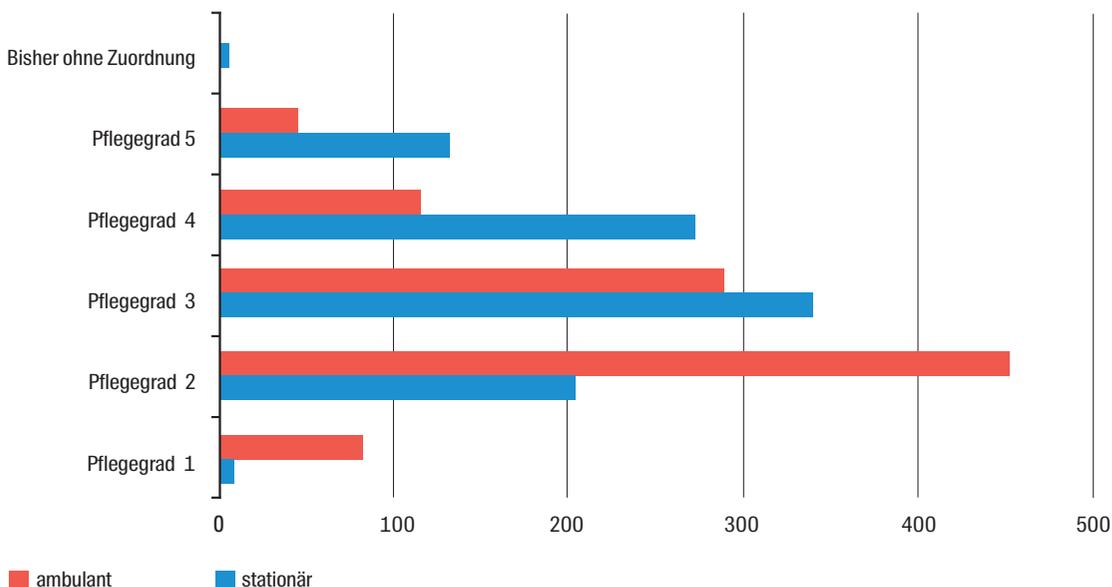
2.1 Pflegebedürftige (in Tausend)



- Pflegebedürftige insgesamt
- ... davon Pflegebedürftige vollstationär in Heimen
- ... davon Pflegebedürftige zu Hause ambulant versorgt

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Pflegestatistik 2019)

2.2 Pflegebedürftige nach Pflegegrade (2019, in Tausend)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Pflegestatistik 2019)

Pflegeheime, Pflegeheimplätze und Pflegepersonal

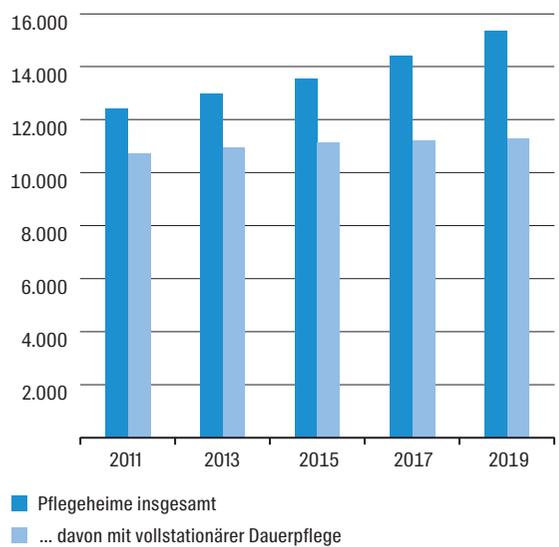
Entwicklung bis heute

Im Jahr 2019 gab es in Deutschland 15.380 Pflegeheime, die nach dem Pflegesicherungsgesetz teil- oder vollstationäre Pflegeleistungen anbieten. Ihre Anzahl ist im Vergleich zum Jahr 2015 um 1.365 angestiegen. Sie stellen rund 969.500 Pflegeplätze bereit. Davon sind 877.162 Plätze für eine vollstationäre Dauerpflege geeignet. Die durchschnittliche Anzahl der Pflegeplätze pro Pflegeheim beträgt 63,04 und ist zuletzt erneut etwas gesunken (2015: 68,3). Die Zahl der Pflegeplätze ist in den zurückliegenden 11 Jahren zudem weniger stark angestiegen als die Zahl der Pflegeheime. Der Trend zu kleineren Einrichtungen besteht demnach schon länger und er hält weiter an.

Zunahme Personal

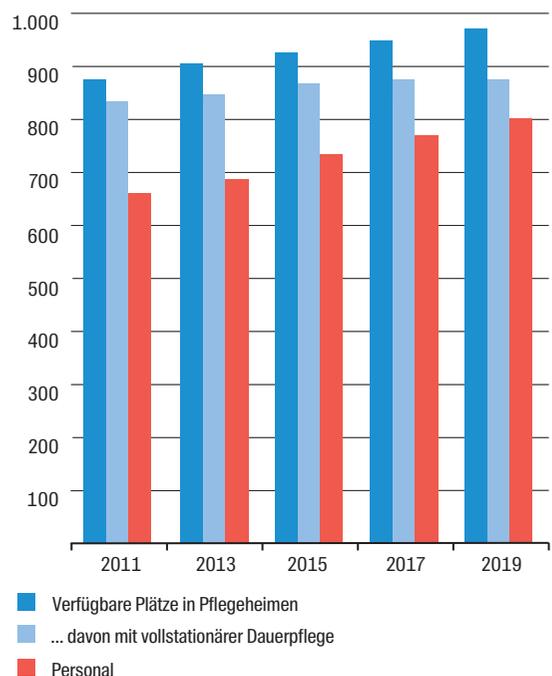
Das Pflegeheimpersonal stieg mit 28,2 Prozent gegenüber 2009 fast so stark Zahl der Pflegeheime selbst (+32,2 Prozent). Im gleichen Zeitraum wuchs der Personalbestand bei den Pflegediensten sogar um 56,8 Prozent auf rund 421.550 Beschäftigte. Insgesamt waren in den 15.380 deutschen Pflegeheimen im Jahr 2019 796.489 Personen tätig, lediglich 31 Prozent davon gingen einer Vollzeitbeschäftigung nach. In einem Pflegeheim arbeiten im Schnitt rund 52 Beschäftigte, damit ist die Zahl ebenso rückläufig wie die Zahl an Plätzen pro Einrichtung.

3.1 Pflegeheime



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Pfleigestatistik 2019)

3.2 Pflegeheimplätze und -personal (in Tausend)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Pfleigestatistik 2019)

Pflegeheimbestand 2019

Die meisten Pflegeeinrichtungen befinden sich in den einwohnerstärksten Bundesländern. Das zeigt die Verteilung der Pflegeheime 2019 über die kreisfreien Städte und Kreise Deutschlands in Karte 3.3. Nordrhein-Westfalen verfügt mit 2.690 über die meisten Pflegeeinrichtungen, gefolgt von Bayern mit 2.016, Niedersachsen mit 1.964 und Baden-Württemberg mit 1.912. Mit 57,6% befindet sich mehr als die Hälfte aller Einrichtungen in diesen vier Bundesländern, die aber auch gemeinsam mehr als die Hälfte der Fläche Deutschlands ausmachen.

Unter den Metropolen verfügt Berlin mit 399 über die meisten Pflegeheime. Es folgen Hamburg (206), Bremen (132), Hannover (120), Köln (108), Dresden (102), Leipzig (95), Essen (88), Stuttgart (80), München (76), Dortmund (74), Nürnberg (71) und Düsseldorf (68).

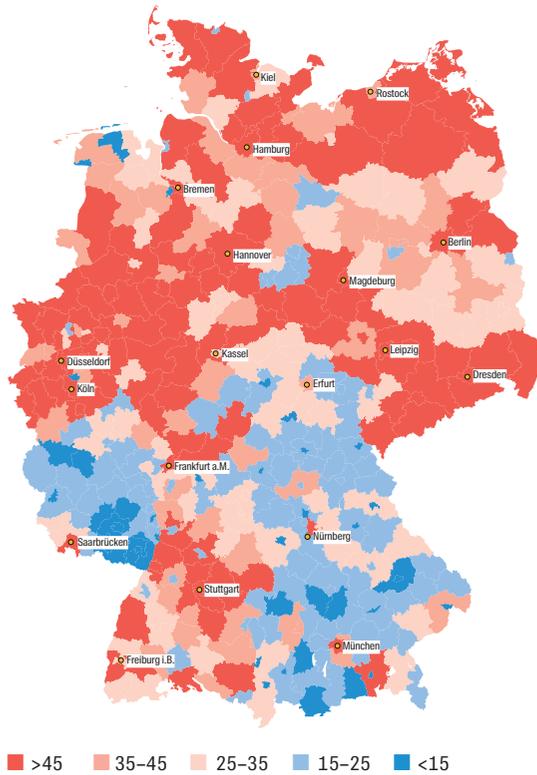
Je weiter im Süden und im Westen Deutschlands, desto höher die durchschnittliche Zahl der Pflegeplätze pro Pflegeheim. Landshut erreicht im Schnitt mit 124 Plätzen pro Einrichtung den höchsten Wert, gefolgt von Leverkusens (117), Pirmasens (115), Zweibrücken (113), Schweinfurt und München (je 108) und Frankenthal (Pfalz) (107).

Durchschnittliche Pflegeplätze pro Heim in Landshut am Höchsten

Auffällig ist die hohe durchschnittliche Zahl an Plätzen pro Pflegeheim in den südlichen und südwestlichen Städten Deutschlands. So weist Landshut mit 124 Plätzen die mit Abstand höchste Zahl an Plätzen pro Pflegeheim auf, gefolgt von Pirmasens (115), Zweibrücken (113), München und Schweinfurt mit durchschnittlich je 108 Pflegeplätzen pro Einrichtung. Weitere regionsspezifische Daten befinden sich im detaillierten Tabellenteil zu Pflegeeinrichtungen (Anhang C).

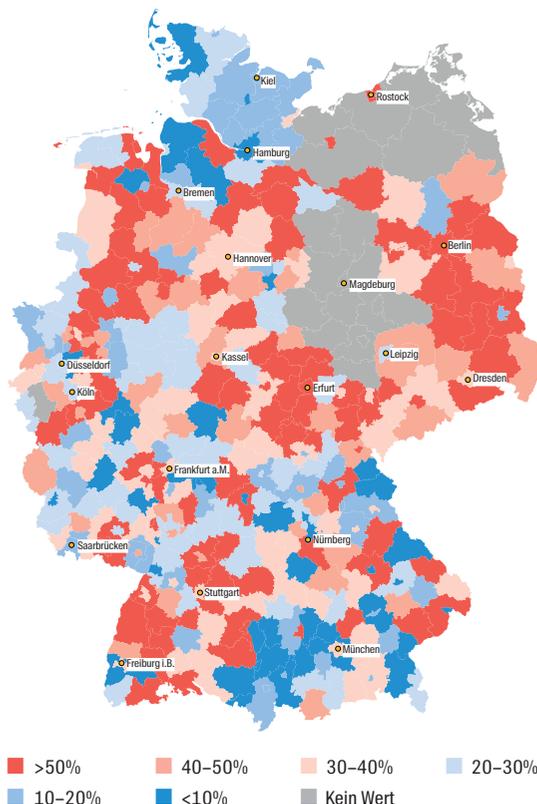
Die Entwicklung der Anzahl der Pflegeheime über den Zeitverlauf zeigt ein heterogenes Bild. Im Vergleich zu 2009 hat sich die Zahl der Pflegeheime in den Landkreisen Sömmerda, Prignitz, Ludwigsburg und Elbe-Elster sowie in der kreisfreien Stadt Erfurt mehr als verdoppelt. Die absolute Anzahl an Pflegeheimen in diesen Kreisen reichte im Jahr 2019 von 16 im Kreis Sömmerda bis 88 im Kreis Ludwigsburg. In 19 der 401 Kreise und kreisfreien Städten ist die Zahl der Pflegeheime seit 2009 (leicht) gesunken. Der größte Rückgang wurde im Kreis Garmisch-Partenkirchen (-21,1%) verzeichnet, der Landkreis verfügt jetzt noch über 13 Pflegeheime.

3.3 Pflegeheimbestand 2019



Quelle: Eigene Darstellung (Pflegestatistik 2019)

3.4 Pflegeheimzunahme seit 2009



Quelle: Eigene Darstellung (Pflegestatistik 2019)

Pflegeplätze in Pflegeheimen

In Karte 3.5 ist die Zahl der verfügbaren Pflegeplätze in Pflegeheimen 2019 nach Städten und Kreisen Deutschlands verzeichnet. Analog zu den Pflegeheimen weisen ländliche Räume mit geringer Einwohnerdichte auch eine geringere Anzahl und Dichte an verfügbaren Pflegeplätzen auf. Demgegenüber verfügen die bevölkerungsstarken Regionen über eine hohe Zahl an Pflegeplätzen.

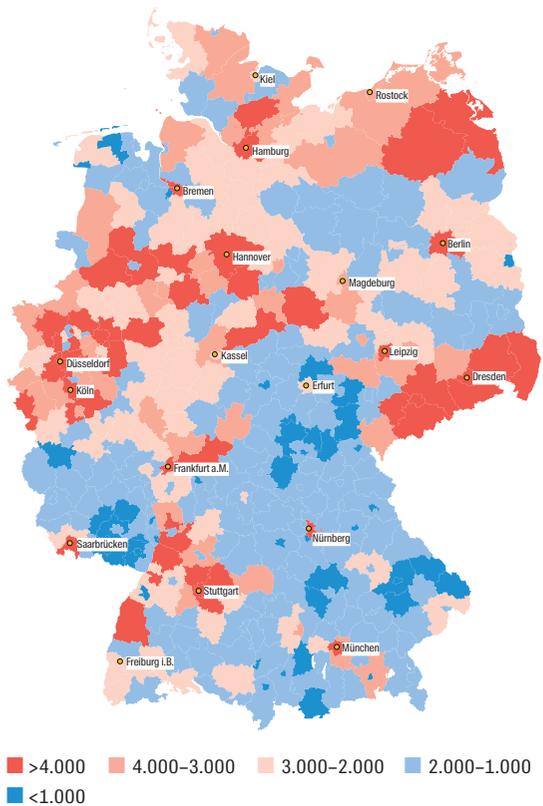
Die bevölkerungsreichsten Bundesländer liegen bei der Anzahl der Pflegeplätze erneut vorne: Nordrhein-Westfalen mit 191.459, Bayern mit 139.463, Niedersachsen mit 116.626 und Baden-Württemberg mit 109.289.

Im Vergleich der Metropolen sind Berlin und Hamburg auch hinsichtlich der Pflegeplätze mit 34.300 bzw. 19.462 Pflegeplätzen am besten ausgestattet. Erst mit einigem Abstand folgen München (8.174), Köln (8.041), Leipzig (7.478), Essen (7.338) und Dresden (7.017). Detaillierte regionsspezifische Daten befinden sich im Tabellenteil zu Pflegeeinrichtungen (Anhang C).

Die Entwicklung der Zahl der Pflegeheimplätze seit 2009 für Deutschlands Städte und Regionen zeigt ein ähnlich heterogenes Bild wie die Entwicklung der Pflegeheime. Jedoch hat sich nur in einer Stadt die Zahl der Pflegeplätze seit 2009 mehr als verdoppelt: In Brandenburg an der Havel ist die Zahl der Pflegeplätze um rund 122% auf nun 1.324 Plätze gestiegen. In 83 der 401 Kreise und kreisfreien Städten ist die Zahl der Pflegeheimplätze seit 2009 (leicht) gesunken.

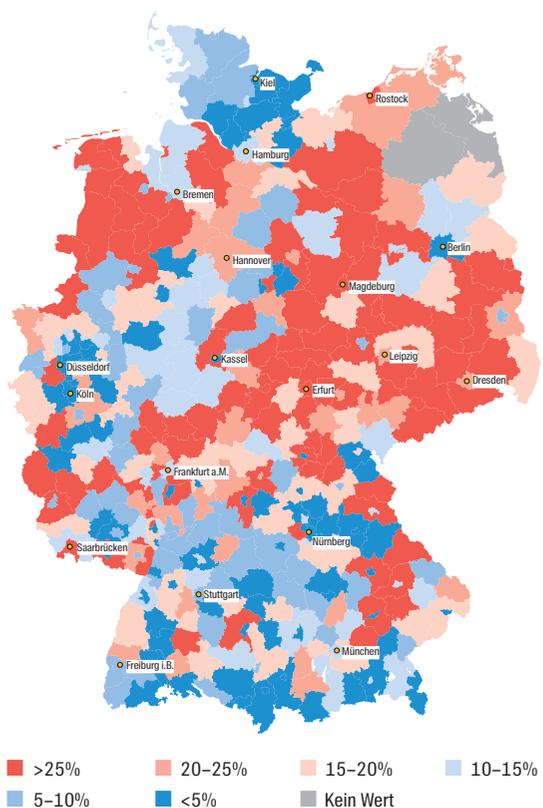
Auf Länderebene fällt auf, dass die ostdeutschen Bundesländer Thüringen (33,3%), Mecklenburg-Vorpommern (31,4%) und Sachsen-Anhalt (28,3%) im Zeitraum zwischen 2009 und 2019 überdurchschnittlich viele Pflegeheimplätze aufgestockt haben, während Berlin (1,9%) in dieser Zeit den geringsten Zuwachs verzeichnete.

3.5 Pflegeplätze in Pflegeheimen 2019



Quelle: Eigene Darstellung (Pflegestatistik 2019)

3.6 Zunahme Pflegeplätze seit 2009



Quelle: Eigene Darstellung (Pflegestatistik 2019)

Pflegequote

Die Pflegequote drückt aus, wie hoch der Anteil der Pflegebedürftigen an der gesamten Bevölkerung ist.

Die Pflegebedürftigkeit ist abhängig vom geistigen und körperlichen Gesundheitszustand der Personen. Mit zunehmendem Alter steigt die Pflegebedürftigkeit überproportional an. In Deutschland wird die Zahl älterer Menschen ansteigen, demzufolge auch die Zahl der Pflegebedürftigen.

In der Altersgruppe der über 80-Jährigen ist mittlerweile mit 38,7 Prozent mehr als ein Drittel pflegebedürftig. Bei den 70- bis 80-Jährigen beträgt die Pflegequote 10,9 Prozent. Im Vergleich dazu liegt die Pflegequote bei den 65- bis 70-Jährigen bei niedrigen 4,6 Prozent.

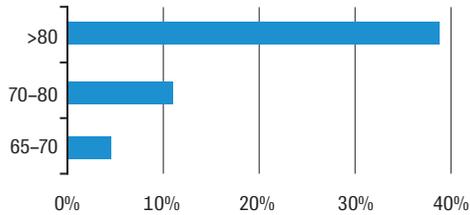
Regionale Pflegequote

Die Pflegequote lag in Deutschland 2019 mit 4,13 Millionen Pflegebedürftigen bei 5,0 Prozent. Die Alterung der Gesellschaft wird zu weiteren Anstiegen auf 5,4 Prozent (2030), 5,8 Prozent (2035) und 6,2 Prozent im Jahr 2040 führen.

Die Bundesländer haben verschiedene Altersstrukturen, was auch bei den Pflegequoten zu regionalen Unterschieden führt. Im Ländervergleich über alle Altersklassen haben Bayern mit 3,7 Prozent und Hamburg mit 4,2 Prozent die geringsten Pflegequoten. Es folgen Baden-Württemberg und Berlin (je 4,3 Prozent), Schleswig-Holstein (4,5 Prozent) und Hessen (4,9 Prozent). Die höchsten Pflegequoten haben Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen (je 6,4 Prozent), Sachsen (6,2 Prozent), Brandenburg (6,1 Prozent) und Sachsen-Anhalt (5,9 Prozent).

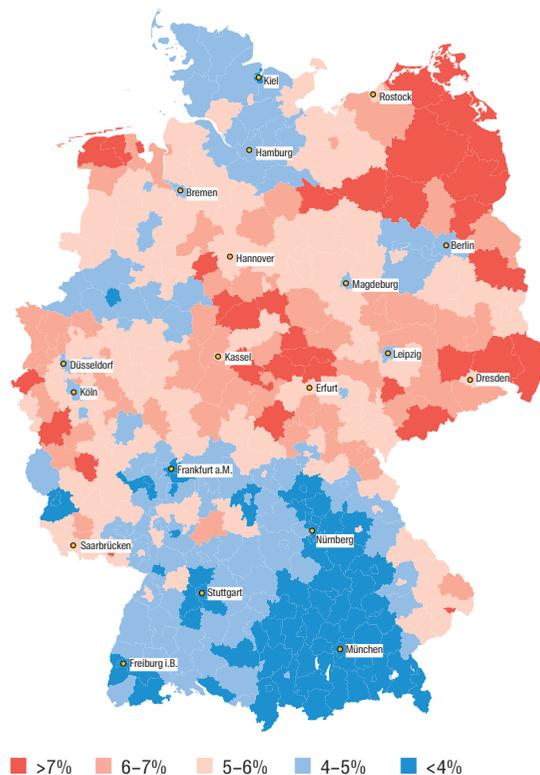
Karte 4.2 veranschaulicht die Pflegequoten in Deutschland auf Stadt- bzw. Kreisebene. Auffällig sind die hohen Pflegequoten in weiten Teilen der östlichen Bundesländer und im ländlichen Raum. Die meisten Großstädte und zahlreiche Städte im Süden und Südwesten verfügen dagegen über geringe Pflegequoten. Im Südwesten und Süden befinden sich jene Städte bzw. Kreise, die eine eher geringere Pflegequote erreichen.

4.1 Pflegequote nach Altersgruppe



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Pflegestatistik 2019)

4.2 Pflegequote regional 2019



Quelle: Eiaene Darstelluna (Pflaeaestatistik 2019)

Heimquote

Die Heimquote verdeutlicht, welcher Anteil der Pflegebedürftigen in Heimen gepflegt wird.

Rund 957.100 der 4,13 Millionen Pflegebedürftigen wurden 2019 in Heimen versorgt. Davon waren 818.317 in vollstationärer Dauerpflege und 138.820 in teilstationärer Pflege, hierin enthalten sind u.a. 23.400 Pflegebedürftige in Kurzzeitpflege. Mit einer Heimquote von 23,2 Prozent wurde etwas weniger als jeder Vierte in einem Pflegeheim gepflegt.

Die Heimquote hängt mit dem Lebensalter zusammen, allerdings sind die Unterschiede nicht so stark ausgeprägt wie bei der Pflegequote. Während 0,7 Prozent der 65- bis 70-Jährigen vollstationär in Heimen gepflegt wird, wächst der Anteil bei den 70- bis 80-Jährigen lediglich auf 1,9 Prozent. Bei den über 80-Jährigen beträgt der Anteil der Pflegebedürftigen in vollstationärer Heimpflege 10,0 Prozent.

Die Heimquote ist zuletzt rückläufig, nachdem sie zuvor weitgehend unverändert blieb. Es gibt einige Faktoren, die zu einer weiteren Senkung der Heimquote führen können:

- restriktivere Bewilligungspraxis der Pflegekassen
- Stärkung der ambulanten Pflege („ambulant vor stationär“)
- Zunahme von Telemedizin (telematische Fernbehandlung zu Hause)
- Förderung von altersgerechtem, barrierefreiem Wohnungsbau
- Alternative Wohnformen im Alter
- Zunehmende staatliche Unterstützung pflegender Angehöriger

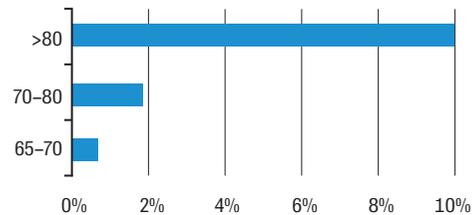
Regionale Heimquote

In Karte 5.2 sind die regionalen Unterschiede der Heimquoten in Deutschland bis auf Kreisebene dargestellt. Sie zeigt den Anteil der Pflegebedürftigen, der in Heimen voll- oder teilstationär versorgt wird.

Die höchsten Heimquoten weisen südliche und nördliche Regionen auf, während die niedrigsten tendenziell in der Mitte und im Osten des Landes zu finden sind. Im Ländervergleich liegt Schleswig-Holstein mit einer Heimquote von 30,2 Prozent vorn. Mit deutlichem Abstand folgen Bayern (26,7 Prozent) und Niedersachsen (25,6 Prozent). Unter den östlichen Bundesländern liegen Sachsen-Anhalt (27,0 Prozent) und Sachsen (24,2 Prozent) vorn. Hessen (20,7 Prozent) und Berlin (20,9 Prozent) sind die Bundesländer mit den niedrigsten Heimquoten.

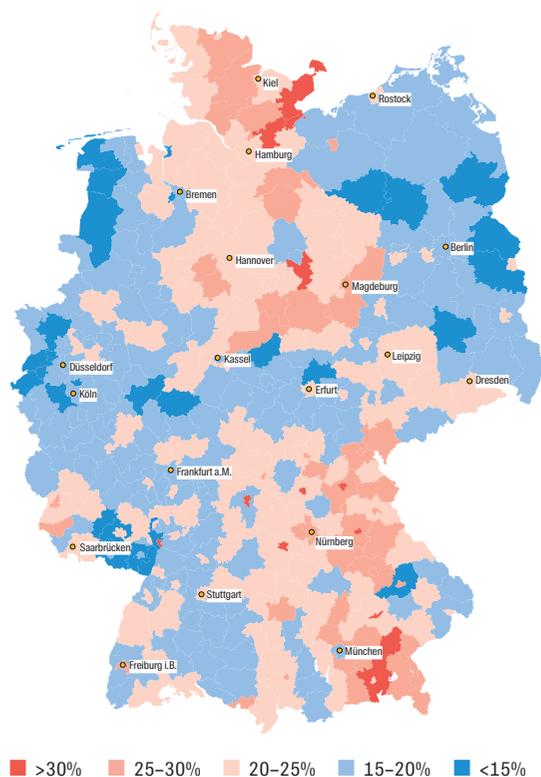
Die Heimquote der meisten Städte und Kreise liegt mit Ausnahmen zwischen 15 Prozent und 25 Prozent. In ländlichen Räumen ist die Heimquote tendenziell niedriger als in den Städten. Die regionale Verteilung hängt auch mit der Wirtschaftskraft zusammen. Einkommensstarke Regionen verfügen über eine höhere Heimquote, einkommensschwache Regionen über eine niedrigere.

5.1 Heimquote nach Altersgruppe



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Pflegestatistik 2019)

5.2 Heimquote: Anteil Pflegebedürftiger in Heimen an allen Pflegebedürftigen



Quelle: Eigene Darstellung (Pflegestatistik 2019)

Pflegeheim als Betreiber-Immobilie

Die meisten Pflegeheime werden als klassische Betreiber-Immobilien geführt: Es gibt einen einzigen Betreiber, der das Heim im eigenen Namen bewirtschaftet.

Die Betreiber der Pflegeheime lassen sich in private Träger, freigemeinnützige Träger und öffentliche Träger untergliedern.

In Deutschland werden die meisten der 15.380 Pflegeheime von freigemeinnützigen Trägern (52,6 Prozent, rd. 8.100 Pflegeheime) und privaten Trägern (43 Prozent, rd. 6.600 Pflegeheime) betrieben. Öffentliche Träger haben mit 5 Prozent (rd. 700 Pflegeheime) den geringsten Anteil. Der Anteil der privaten Träger hat im Vergleich zur vorangegangenen Untersuchung weiter leicht zugenommen, ebenso wie die Konzentration und Internationalisierung der Betreiber.

Korian weiter Marktführer

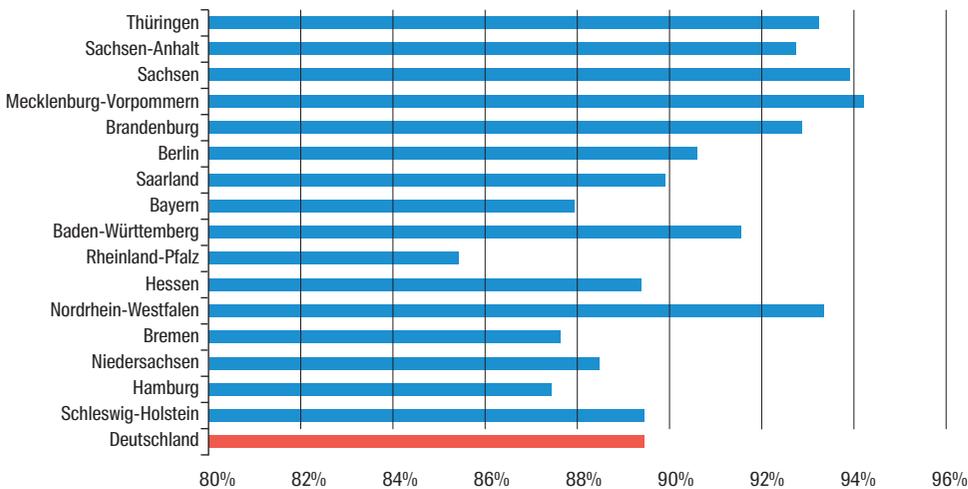
Marktführer unter den Pflegeheimbetreibern ist weiterhin die französische Korian-Gruppe mit mehr als 26.500 Pflegeplätzen an 247 Standorten. Im Jahr 2020 sind u. a. die Curata Care Holding GmbH und die Pflege & Wohnen Hamburg GmbH in die Liste der 30 größten Betreiber aufgestiegen. Das (inter-)nationale Interesse am deutschen Pflegeheim-Markt zeigt sich an den Verkäufen der Pflege & Wohnen Ham-

burg an den US-Investor Oaktree Capital Management im Jahr 2017 sowie den anschließenden Verkauf an die Deutsche Wohnen SE im Jahr 2019. Größere Betreiber haben im Vergleich zu kleineren Vorteilen bei der Beschaffung und Organisation des Personals, aber auch bei der Personalpflege. Durch Synergieeffekte sind sie eher dazu in der Lage, höhere Mieten zu zahlen als kleinere Betreiber.

Auswirkungen gesetzliche Planungen/ Reformen

Der Wohnungs- und vor allem auch der Pflegeimmobilienmarkt sind erheblich stärker reguliert als zum Beispiel der Gewerbeimmobilienmarkt. Gesetzgeberische Veränderungen, die den Wohnungsmarkt betreffen, schlagen regelmäßig große Wellen, während Eingriffe in den Markt für Pflegeimmobilien für die meisten unbemerkt bleiben. Sie sind deswegen nicht unbedeutender: Komplexe Heimbauordnungen und -gesetze, die sich von Bundesland zu Bundesland unterscheiden, setzen den Rahmen für den Betrieb von Pflegeheimen und für Investitionen. Je nach aktueller politischer Großwetterlage wird dieser rechtliche Rahmen mit mehr oder weniger ausgeprägtem Sachverstand verändert und angepasst. Meist mit Folgen für den Betrieb von und die Investition in Pflegeheime.

6.1 Auslastung Pflegeheimplätze



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Pflegestatistik 2019), eigene Berechnung

6.2 Top 5 Pflegeheimbetreiber Deutschland 2020

Unternehmen	Anzahl Heime	Anzahl Betten
Korian Gruppe	247	26.598
Alloheim Senioren-Residenzen SE	221	20.132
Victors Group	120	14.928
Orpheia Group GmbH	134	11.868
Kursana Residenzen GmbH	96	9.043

Quelle: www.pflegemarkt.com

Detailvorschriften wie das Verbot von Doppelzimmern oder die Begrenzung auf 100 Betten pro Heim sind gleichbedeutend mit einer „kalten Enteignung“. Ob sie letztendlich durchgesetzt werden, ist nicht sicher. Gerichtliche Entscheidungen gibt es bisher nicht und die Aussichten sind gut, dass die Gerichte solche Vorschriften kippen. Der prognostizierte Zusatzbedarf an Pflegeplätzen ist so hoch, dass Beschränkungen die Versorgungsengpässe in vielen Regionen zusätzlich verschärfen würden. Spätestens wenn die Wähler keinen Heimplatz mehr für sich oder die Eltern finden, wird der politische Druck so hoch sein, dass diese Regelungen erneut auf den Prüfstand gestellt werden.

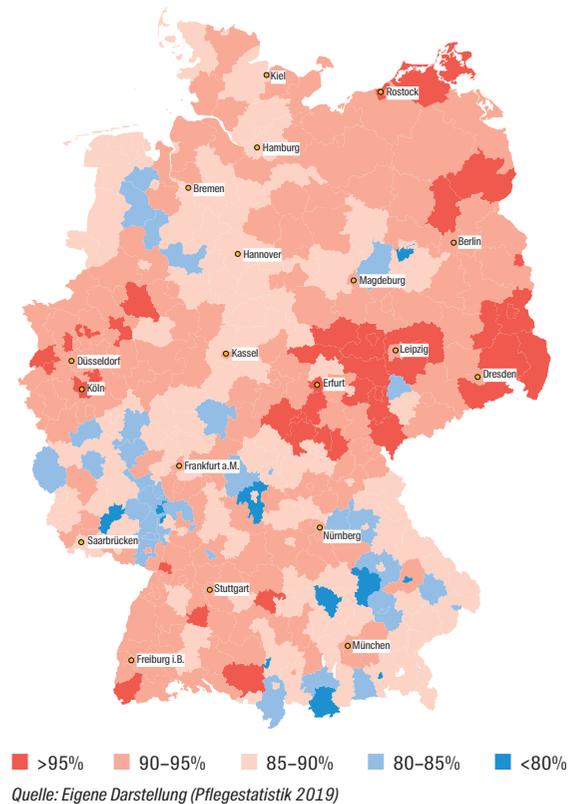
Regionaler Auslastungsgrad

Die durchschnittliche Auslastung der verfügbaren Pflegeplätze erreichte 2019 in Deutschland 90,6 Prozent. Daraus ergibt sich zwar eine rechnerische Überversorgung von 9,4 Prozent, die aber nicht überbewertet werden darf: Einige ältere Pflegeheime befinden sich zwar in Betrieb, entsprechen aber nicht mehr in vollem Umfang den aktuellen Anforderungen. Andere Einrichtungen weisen eine Größe auf, die betriebswirtschaftlich langfristig nicht sinnvoll ist.

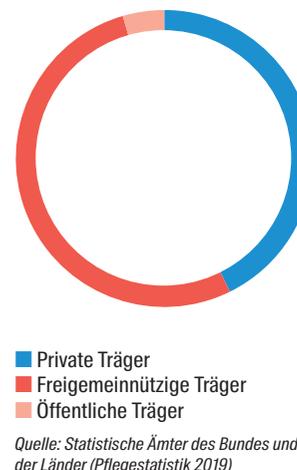
Ähnlich wie im Mietwohnungsmarkt ist auch bei den Pflegeplätzen eine Fluktuationsreserve üblich, notwendig und sinnvoll. Vor allem in Regionen mit niedrigen Auslastungsgraden wird es zu Schließungen und Revitalisierungen von Pflegeheimen kommen.

Pflegeeinrichtungen, die zusätzlich zur dauerhaften stationären Pflege Kurzzeitpflegeplätze sowie Tages- und Nachtpflege anbieten, erreichen mit 93,1 Prozent einen höheren Auslastungsgrad als Einrichtungen, die ausschließlich über Dauerpflegeplätze verfügen (90,5 Prozent).

6.3 Auslastung vollstationäre Pflegeheimplätze



6.4 Anteil Pflegeheime nach Art des Trägers (2019)



Pflegeheimmarkt

Ausblick und Trends

Institutionelle Investoren dominieren seit einigen Jahren das Transaktionsgeschehen am deutschen Pflegeheim-Investmentmarkt. Ihr Anteil beträgt seit einigen Jahren über 65 Prozent. Für das Gesamtjahr erwartet CBRE einen Umsatz in der Nähe des bisherigen Rekordergebnisses von 2020 von rund 3,4 Milliarden Euro. Aufgrund der Corona-Pandemie hat sich das Interesse der Investoren an Objekten mit gesicherten Miet- und Pachtzahlungen, wie es bei Gesundheitsimmobilien der Fall ist, noch einmal deutlich verstärkt. Die Nachfrage bleibt weiter hoch, doch mangelt es an idealen Angeboten. Das lässt, wie in anderen Segmenten des Immobilienmarktes auch, die Renditen sinken. Die Anfangsrenditen für langjährig vermietete, reine Pflegeheime (Vertragsmiete ohne BK/Kaufpreis) variieren dabei in der Regel zwischen 4,00-7,00 Prozent. In den letzten drei Jahren sind die Renditen dabei um 100-200 Basispunkte gefallen. Dies gilt zunehmend auch für Pflegeheime, die nicht den „idealen“ Anforderungen entsprechen - beispielsweise Objekte, die kurze Mietvertragslaufzeiten oder einen hohen Anteil von Doppelzimmern aufweisen. Vor allem als Bestandteil größerer Portfolien erfüllen diese, die für ausländische Investoren kritische Masse, um einen Markteintritt in Deutschland zu gewährleisten.

Laut RC Analytics liegt der gezahlte Preis pro Bett (Median) in einem deutschen Pflegeheim bei EUR 114.511 pro Bett (seit 2020). Die Spanne reicht hierbei von EUR 87.403 pro Bett (10 Prozent Quantil) bis zu EUR 239.574 pro Bett (90 Prozent Quantil).

Bei der Planung an die Zukunft denken

Auf lange Sicht werden sich Pflegeheime mit überschaubaren Größen in guten urbanen Lagen halten bzw. durchsetzen. Angesichts der langfristigen Bedarfsentwicklung sollten neue Pflegeheime mit geringen Gemeinschaftsflächen ausgestattet werden und über eine Raumaufteilung verfügen, die einen späteren Umbau für das Wohnen im Alter, zum Apartment-, Büro- oder Boardinghaus oder die Nutzung als Hotel zulassen. Pflegeheime mit einer geringen Anzahl an Pflegeplätzen werden zunehmende Schwierigkeiten

haben, sich zu halten, da die Finanzkraft der Pflegeversicherungen abnehmen wird und der wirtschaftliche Betrieb eines Pflegeheims eine Mindestgröße erfordern wird.

Spezielle Anforderungen an Standort

Die Unterschiede zwischen den regionalen und lokalen Märkten sind groß. Gleichzeitig haben Sozial- und Pflegeimmobilien sehr spezielle Anforderungen an ihren Standort. Detaillierte Standort- und Marktanalysen sind daher eine unabdingbare Voraussetzung für Projektentwicklungen und Investitionsentscheidungen.

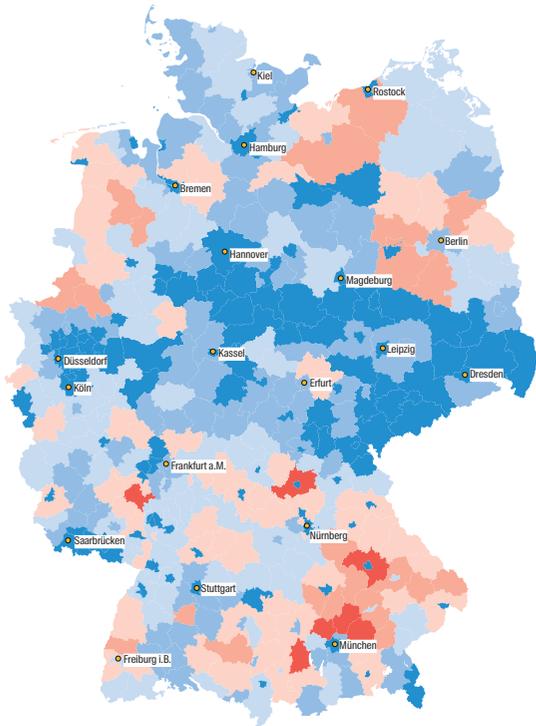
Durch die demografische Entwicklung und die Alterung der Bevölkerung wird es in Deutschland nahezu flächendeckend einen deutlichen Zusatzbedarf an Pflegeheimplätzen geben.

Dieser zusätzliche Neubaubedarf (zzgl. Sanierungs- und Modernisierungsbedarf) liegt nach vorliegenden Berechnungen für Deutschland (je nach Szenario) bei:

- 2019 bis 2030: zwischen 66.100 und 82.700 neue Pflegeheimplätze
- 2019 bis 2035: zwischen 125.800 und 157.300 neue Pflegeheimplätze
- 2019 bis 2040: zwischen 184.600 und 230.900 neue Pflegeheimplätze

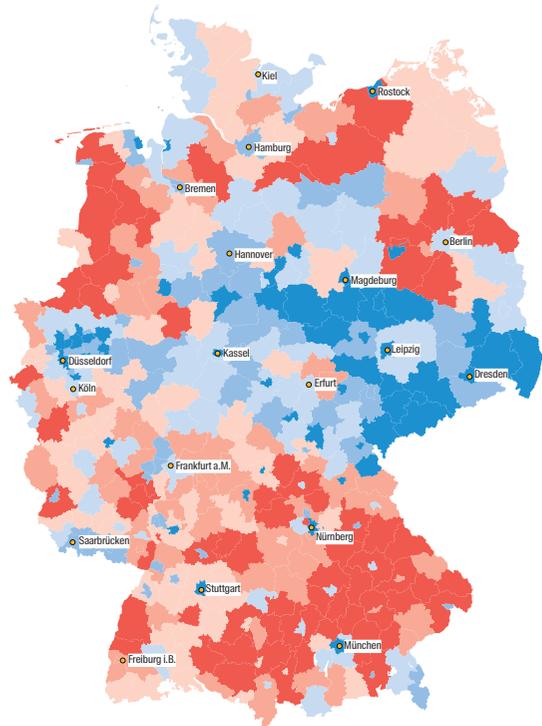
Eine detaillierte Darstellung des demografisch bedingten Zusatzbedarfs an Pflegeheimplätzen erfolgt im nachfolgenden Kapitel sowie im Tabellenteil.

7.1 Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2035 (Szenario B)



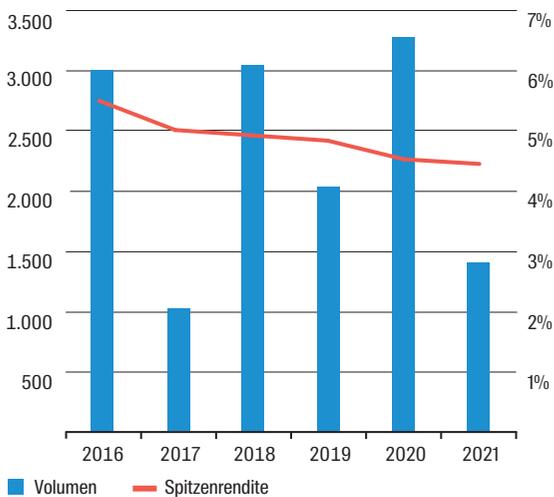
Quelle: Eigene Darstellung (Pflegestatistik 2019)

7.2 Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2040 (Szenario B*)



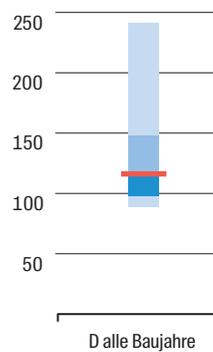
Quelle: Eigene Darstellung (Pflegestatistik 2019)

7.3 Entwicklung Transaktionsvolumen und Spitzenrendite Pflegeheime



Quelle: Eigene Auswertung, Datenbasis RC Analytics

7.4 Durchschnittlicher Kaufpreis pro Bett in 2019 (in Tausend)



Quelle: Eigene Auswertung, Datenbasis RC Analytics

Ergebnisse der Bedarfsprognose

Überblick: Pflegeplätze bis 2040

Die Bedarfsprognose wurde anhand zweier Szenarien ermittelt: Szenario A entspricht einer linearen Fortschreibung des Bedarfs. Im realistischeren Szenario B wird von einer rückläufigen Heimquote ausgegangen. Diese kommt beispielsweise durch die Zunahme der ambulanten Pflege zustande. Details zur Methodik und zu den Szenarien befinden sich im Anhang.

Im Szenario B ergibt sich für Deutschland bis 2040 ein zusätzlicher demografisch bedingter Bedarf von 184.682 Pflegeplätzen. Bei einer Belegung mit 100 Pflegeplätzen pro Einrichtung müssten 1.847 neue Pflegeheime bereitgestellt werden.

Höchster absoluter Zusatzbedarf in Berlin

Im Vergleich der 401 analysierten Städte und Kreise ergibt sich bis 2040 eine Bedarfsspanne an Pflegeplätzen zwischen minus 65 in Dessau-Roßlau und 6.022 in Berlin. Bei etwas mehr als der Hälfte der 401 Städte und Kreise wird der Zusatzbedarf bei weniger als 400 Pflegeplätzen liegen. In rund einem Viertel erreicht er 400 bis 600 Plätze und ein weiteres Viertel zählt zu den Standorten mit der bis 2040 höchsten

Zusatznachfrage ab 600 Pflegeplätze. Den höchsten zukünftigen Bedarf verzeichnen Berlin (6.022), Hamburg (2.148), die Region Hannover (1.989), der Ortenaukreis (1.689) und der Rhein-Sieg-Kreis (1.613).

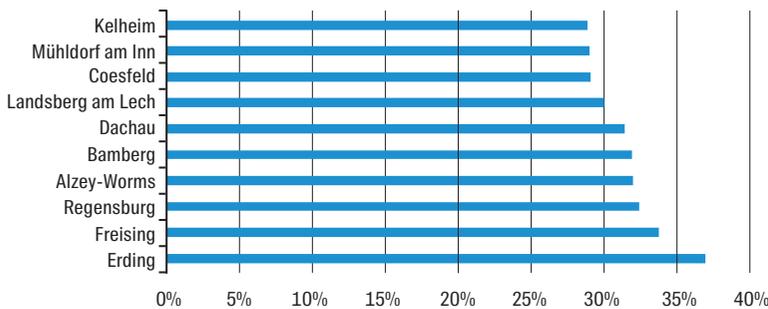
Unter den Landkreisen sind es vor allem Kreise in Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Bayern, in denen der Zusatzbedarf bis zum Jahr 2040 überdurchschnittlich hoch ist. Einen geringeren Zusatzbedarf verzeichnen zahlreiche Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen und Bayern.

Im Vergleich des Zusatzbedarfs bis 2040 mit der Anzahl der aktuell vorhandenen Pflegeplätzen ist der Nachholbedarf in den Bundesländern Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern mit 18,4 Prozent und 17,7 Prozent am höchsten, gefolgt von Bayern (16,3 Prozent), Rheinland-Pfalz (16,1 Prozent) und Baden-Württemberg (15,6 Prozent). Details dazu in Karte 7.2.

Überblick: Pflegeplätze bis 2040

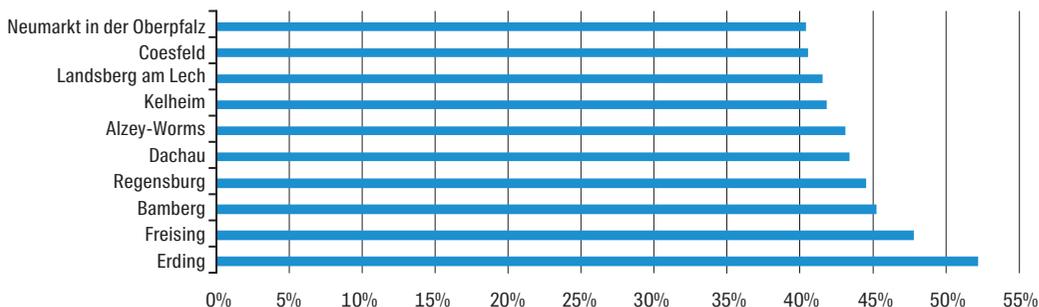
Für die Prognose bis 2040 wird in Szenario B* im Unterschied zu Szenario B zusätzlich berücksichtigt, dass die sich die regionalen Auslastungsgrade der Pflegeheime dem Bundesdurchschnitt tendenziell angleichen.

8.1 Kreise und kreisfreie Städte mit dem höchsten relativen Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2035 (Szenario B)



Quelle: Eigene Berechnungen (2019)

8.2 Kreise und kreisfreie Städte mit dem höchsten relativen Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2040 (Szenario B*)



Quelle: Eigene Berechnungen (2019)

Bis 2040 errechnet sich für Szenario B* ein zusätzlicher Bedarf an 184.682 Pflegeplätzen. Bei einer Belegung von 100 Plätzen pro Einrichtung müssten bis dahin 1.847 neue Pflegeheime eröffnet werden.

Berlin und Hamburg verzeichnen in der Prognoserechnung im Jahr 2040 mit 6.018 und 2.073 Plätzen den höchsten Zusatzbedarf. Unter den größeren Städten folgen Köln (1.377), Frankfurt am Main (954) und Bremen (777).

Thüringen geringster Zusatzbedarf erwartet

Die Kreise mit dem höchsten Zusatzbedarf finden sich in Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg. Im Ländervergleich liegt Nordrhein-Westfalen mit bis 2040 rund 33.233 zusätzlich benötigten Pflegeplätzen vorne, Bayern liegt mit 32.654 knapp dahinter. Baden-Württemberg folgt bereits mit etwas Abstand und 26.166 Plätzen. Unter den ostdeutschen Flächenländern mit geringem Zusatzbedarf befinden sich Mecklenburg-Vorpommern (5.976), Sachsen (5.086) und Thüringen (4.443)

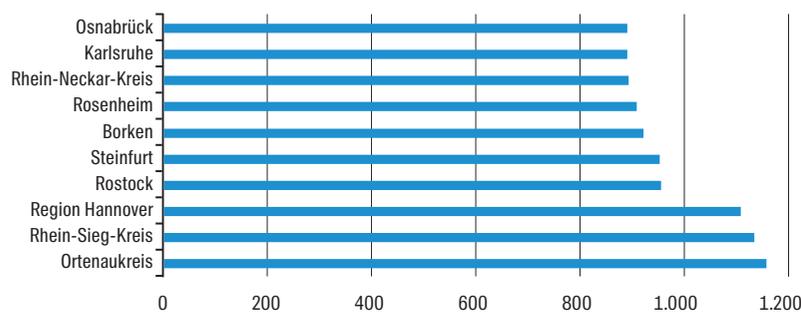
Setzt man die Zahl der vorhandenen Pflegeplätze ins Verhältnis zum für 2040 prognostizierten Bedarf, so ergibt sich im Vergleich der Bundesländer

für Brandenburg der höchste Nachholbedarf mit 25,5 Prozent des aktuellen Bestandes. In Baden-Württemberg und Mecklenburg-Vorpommern sind es je 23,9 Prozent und auch in Bayern besteht mit einem rechnerischen Defizit von 23,4 Prozent ein vergleichsweise hoher Bedarf.

Zusatzbedarf teilweise über 40 Prozent

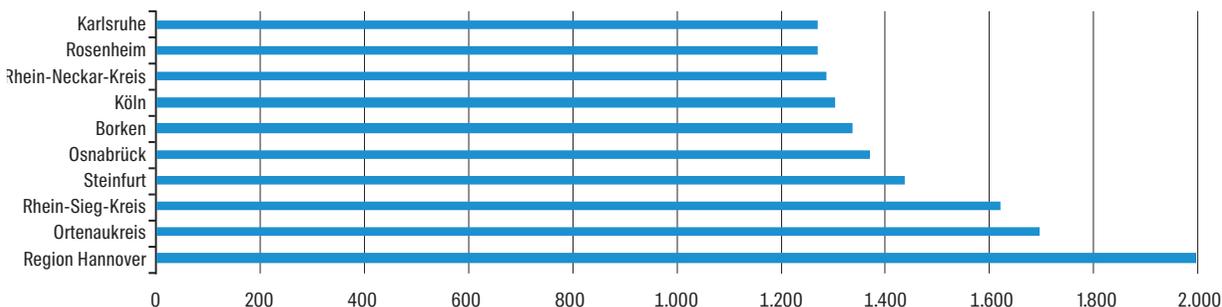
Auf Kreisebene ist der Druck im Landkreis Bamberg am höchsten. Hier müssen die vorhandenen Pflegekapazitäten bis 2040 von 45,4 Prozent aufgestockt werden. Mit einigem Abstand folgen mit Werten von 39,0 Prozent bis 42,2 Prozent die Landkreise Biberach, Regensburg und Coesfeld. Besser vorbereitet auf die Zukunft sind dagegen die Region Hannover und Bremen (je 11,4 Prozent), die Städteregion Aachen (15,5 Prozent) und der Landkreis Recklinghausen (16,7 Prozent).

8.3 Kreise und kreisfreie Städte mit dem höchsten absoluten Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2035 (Szenario B)



Quelle: Eigene Berechnungen (2019)

8.4 Kreise und kreisfreie Städte mit dem höchsten absoluten Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2040 (Szenario B*)



Quelle: Eigene Berechnungen (2019)

Methodik und Datenquellen

Die vorangegangene Bedarfsprognose für zukünftig benötigte Pflegeheimplätze und Pflegeheime wurde konsequent auf die demografische Entwicklung der Hauptnachfragegruppe von Pflegeeinrichtungen abgestellt: auf die ältere Bevölkerung über 65 Jahre. Hierbei wurde zwischen verschiedenen Altersgruppen differenziert (u. a. Hochbetagte > 80 Jahre). Da von Hochbetagten eine deutlich höhere Nutzungsintensität von Pflegeeinrichtungen ausgeht, werden die unterschiedlichen Altersgruppen entsprechend ihrer Pflegequote gewichtet. So sind Hochbetagte (über 80 Jahre) knapp sechs Mal so häufig pflegebedürftig wie Personen zwischen 65 und 80 Jahren. Diese Relationen wurden bei den Prognosen berücksichtigt.

Ausgehend von der zukünftigen Zahl an Pflegebedürftigen zeigt die Prognose den absoluten und prozentualen Zusatzbedarf an Pflegeheimplätzen bzw. neuen Pflegeeinrichtungen. Hinzu kommen Modernisierungen bestehender Einrichtungen.

Außerdem werden in der Prognose die nach Regionen sehr unterschiedlichen (regionalen) Heimquoten (Anteil der sich in stationärer Pflege befindlichen Pflegebedürftigen je Stadt bzw. Kreis) berücksichtigt. Diese regionalen Quoten werden bis zum Jahr 2030, 2035 bzw. 2040 – mit den jeweiligen regionalen Differenzierungen – als konstant unterstellt.

Im Szenario A wird bei der Prognose der Pflegebedürftigen und der Bedarfsabschätzung der zukünftig notwendigen stationären Pflegeplätze ein proportionaler (linearer) Zusammenhang zur Entwicklung der älteren Nachfragegruppen angenommen. Dies unterstreicht die Bedeutung der demografischen Entwicklung – speziell die Alterung der Gesellschaft – als Haupttreiber des zukünftigen Pflegebedarfs.

Es ist umstritten, ob Menschen mit einer höheren Lebenserwartung auch länger gesund bleiben oder ob sie die zusätzlichen Lebensjahre vermehrt in Pflegebedürftigkeit verbringen. Bei sinkenden Pflegequoten würde unterstellt, dass sich die Pflegebedürftigkeit mit steigender Lebenserwartung ins höhere Alter verschiebt. Änderungen in der Pflegepolitik (z. B. stärkere Unterstützung der ambulanten Pflege) versus wachsende Nachfrage nach professioneller Pflege, welche die Heimquote verändern würde, sind schwer prognostizierbar und werden deshalb szenarisch berücksichtigt. In Szenario B (reduzierte Pflege- und/oder Heimquote) wird bei Ermittlung des Zusatzbedarfs von neuen Pflegeheimplätzen ein Abschlag von -20 Prozent zum linearen Berechnungsszenario angesetzt. Hiermit werden z. B. etwaige Verlagerungen von der stationären zur ambulanten Pflege erfasst.

Aufgrund einer Stärkung der ambulanten Pflege ist zu erwarten, dass die Heimquote nicht signifikant

ansteigt, sondern tendenziell eher rückläufig sein dürfte. Aus diesem Grund wird das Szenario B (Abschlag auf den Pflegeheimbedarf von -20 Prozent) als realitätsnah eingestuft. Die regionalen Unterschiede der Heimquoten bleiben bestehen.

Zwischen den verschiedenen Kreisen und Städten bestehen deutliche Unterschiede in der regionalen Auslastung der verfügbaren stationären Pflegeheimplätze. Längerfristig ist, durch Markteintritte neuer Pflegeheime in Regionen mit stark überdurchschnittlicher Auslastung bzw. durch Schließungen und Kapazitätsreduzierungen in schwach ausgelasteten Regionen, mit einer Angleichung der regionalen Auslastungsgrade zu rechnen.

Aus diesem Grund wird ein (kurzfristiges) Szenario mit konstanter lokaler Auslastung und ein (längerfristiges) Szenario (gekennzeichnet mit *) mit tendenzieller Anpassung des lokalen Auslastungsgrades an den Bundesdurchschnitt berechnet. Aufgrund der Dauer solcher dynamischer Markt Anpassungen wird für die Prognose bis 2030 die konstante lokale Auslastung und für die Prognose bis 2035 die Veränderung der lokalen Auslastungsgrade in Richtung Bundesdurchschnitt als realitätsnah eingestuft.

Betrachtete Szenarien

Um mögliche Band- und Schwankungsbreiten abzubilden, wurden für die Bedarfsprognosen bis 2030, bis 2035 bzw. bis 2040 unterschiedliche Szenarien berücksichtigt:

- Szenario A: Prognose bei konstanter regionaler Pflege- und/oder Heimquote sowie konstanter regionaler Auslastung der Pflegeheimplätze.
- Szenario B: Prognose bei reduzierter regionaler Pflege- und/oder Heimquote (-20 Prozent) sowie konstanter regionaler Auslastung der Pflegeheimplätze.
- Szenario A*: Prognose bei konstanter regionaler Pflege- und/oder Heimquote sowie angepasster regionaler Auslastung der Pflegeheimplätze.
- Szenario B*: Prognose bei reduzierter regionaler Pflege- und/oder Heimquote (-20 Prozent) sowie angepasster regionaler Auslastung der Pflegeheimplätze.

Reduzierte Pflege- und/oder Heimquote

Angesichts der absehbaren finanziellen Restriktionen der Pflegeversicherung und Sozialkassen und der Stärkung der ambulanten Pflege wird davon ausgegangen, dass die Szenarien B und B* (jeweils Abschlag von -20 Prozent auf einen »linear« ermittelten Pflegeplatzbedarf) am wahrscheinlichsten sind. Hierbei wird sowohl für 2030, 2035 und 2040 eine reduzierte Pflege- und/oder Heimquote unterstellt.

Angepasste regionale Auslastungsgrade

Für den kürzeren Prognosezeitraum bis 2030 wird davon ausgegangen, dass die regionalen Auslastungsgrade der stationären Pflegeheimplätze konstant bleiben. Somit wird unterstellt, dass bis 2030 zwar noch keine Auslastungsangleichung (durch regionale Kapazitätsanpassung) wohl aber z. B. eine steigende Ambulantisierung greift, aus der ein Abschlag von 20 Prozent auf eine lineare Betrachtung folgt.

Für die Prognose bis 2040 wird neben einer reduzierten Pflege- und/oder Heimquote erwartet, dass sich die regionalen Auslastungsgrade der Pflegeheime dem Bundesdurchschnitt tendenziell angleichen.

Somit wird für die Bedarfsprognose bis 2030 das Szenario B und für die Bedarfsprognose bis 2035 das Szenario B* als am realistischsten eingestuft.

Die Studie bezieht sich insbesondere auf die folgenden Informations- und Datenquellen:

- Pflegestatistiken 2001, 2003, 2005, 2007, 2009, 2011, 2013, 2015, 2017 und 2019 laut Statistischem Bundesamt und statistischen Landesämtern (Statistische Landesämter Baden-Württemberg, Bayern, Berlin/Brandenburg, Bremen, Hamburg/Schleswig-Holstein, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen)
- 14. koordinierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes
- Auswertung von sekundären Studien, Materialien und von Geschäftsberichten von Pflegeheimbetreibern
- Expertengespräche
- Eigene Einschätzungen, Berechnungen, Prognosemodelle

Aufgrund der Vielzahl notwendiger Annahmen und Vereinfachungen, ist die vorliegende Bedarfsprognose als Modellrechnung zu interpretieren. Die Ergebnisse werden durch eine Vielzahl kaum vorhersehbarer zukünftiger Entwicklungen beeinflusst. Die Prognosen unterliegen deshalb einer relativ hohen Unsicherheit und beanspruchen keinen Anspruch auf Exaktheit. Bei zukünftigen Änderungen in den (regionalen) nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Pflegeheimmarktes müssen die Prognosen angepasst werden.

Detaillierte Daten der Bedarfsprognose für die einzelnen Kreise und Städte in Deutschland (und für die unterschiedlichen Szenarien) sind dem Tabellenteil B zu entnehmen.

Quellenverzeichnis zu den Anhängen

Anhänge A, B, C und D

Insbesondere Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter von Baden-Württemberg, Bayern, Berlin/Brandenburg, Bremen, Hamburg/Schleswig-Holstein, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen. Bevölkerungsprognosen der Statistischen Ämter und der Bertelsmann Stiftung; eigene Berechnungen.

Definitionen

Nachfolgende Definitionen (Auszüge) stammen aus der Pflegestatistik 2019 des Statistischen Bundesamtes.

Erfasst werden Personen, die Leistungen nach dem SGB XI erhalten. Generelle Voraussetzung für die Erfassung als Pflegebedürftige oder Pflegebedürftiger ist die Entscheidung der Pflegekasse beziehungsweise des privaten Versicherungsunternehmens über das Vorliegen von Pflegebedürftigkeit und die Zuordnung der Pflegebedürftigen zu den Pflegegraden 1 bis 5. (Das Verfahren zur Feststellung der Pflegebedürftigkeit durch den medizinischen Dienst oder andere unabhängige Gutachter im Auftrag der Kassen ist in § 18 SGB XI geregelt.) Pflegebedürftig im Sinne des SGB XI sind Personen, die gesundheitlich bedingte Beeinträchtigungen der Selbständigkeit oder der Fähigkeiten aufweisen und deshalb der Hilfe durch andere bedürfen. Es muss sich um Personen handeln, die körperliche, kognitive oder psychische Beeinträchtigungen oder gesundheitlich bedingte Belastungen oder Anforderungen nicht selbständig kompensieren oder bewältigen können. Die Pflegebedürftigkeit muss auf Dauer, voraussichtlich für mindestens sechs Monate, und mit mindestens der in § 15 festgelegten Schwere bestehen (§ 14 Abs. 1 SGB XI).

Im Sinne dieser Legaldefinition wurden die in den Jahren 2013 und 2015 erfassten Personen ohne Pflegestufe mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz nicht zu den Pflegebedürftigen gerechnet. In Heimen versorgt, werden die Pflegebedürftigen zugeordnet, die vollstationäre (Dauer-/Kurzzeitpflege) oder teilstationäre Pflege (Tages-/Nachtpflege) durch die nach SGB XI zugelassenen Pflegeheime erhalten. Zu unterscheiden ist bei den Abgrenzungen generell, ob Pflegebedürftige betrachtet werden, die vollstationäre Pflege erhalten (Tabellen 1.1 und 1.2), oder die gesamte stationäre Pflege (einschl. teilstationär) betrachtet wird (Tabellen 3.1 bis 3.9).

Im stationären Bereich werden auch die Pflegebedürftigen in die Erhebung einbezogen, die im Anschluss an einen Krankenhausaufenthalt direkt in die Pflegeeinrichtung aufgenommen wurden und Leistun-

gen nach dem SGB XI erhalten, für die jedoch noch keine Zuordnung zu einem bestimmten Pflegegrad vorliegt. Da in diesen Fällen die Zuordnung eines Pflegegrades oftmals erst rückwirkend mit einem Zeitverzug von bis zu sechs Monaten erfolgt, ist dieser Personenkreis bereits zum Erhebungsstichtag mit zu berücksichtigen.

Bei der teilstationären Pflege werden die versorgten Pflegebedürftigen erfasst, mit denen am 15.12. ein Vertrag besteht. Nicht erfasst werden im vollstationären Bereich die Empfängerinnen und Empfänger von Pflegeleistungen der Hilfe für behinderte Menschen nach § 43a SGB XI. Mit/durch ambulante Dienste: Hier werden die Pflegebedürftigen erfasst, die von einem nach SGB XI zugelassenen ambulanten Pflegedienst Pflegesachleistungen (einschl. Kombinationsleistungen oder häusliche Pflege bei Verhinderung der Pflegeperson) erhalten. In der Regel erfolgt hierbei auch zusätzliche Pflege durch Angehörige.¹

Ab 2019 einschließlich durch ambulante Betreuungsdienste versorgte Pflegebedürftige. Sofern Pflegebedürftige Leistungen eines ambulanten Pflegedienstes und z. B. parallel eines ambulanten Betreuungsdienstes erhalten, kann es zu Doppelzählungen bei den Pflegebedürftigen kommen. Angesichts der Fallzahlen ist hier von einem eher geringen Effekt auszugehen. allein durch Angehörige versorgt: Hier werden die Pflegebedürftigen zugeordnet, die Pflegegeld für selbstbeschaffte Pflegehilfen nach § 37 Abs. 1 SGB XI erhalten. Die Leistung erhalten nur Pflegebedürftige der Pflegegrade 2 bis 5. (Nicht berücksichtigt werden hier Pflegebedürftige, denen bei Bezug von Kurzzeitbeziehungsweise Verhinderungspflege zusätzlich parallel hälftiges Pflegegeld nach § 37 Absatz 2 Satz 2 SGB XI gewährt wird.

mit Pflegegrad 1 und ausschließlich landesrechtlichen bzw. ohne Leistungen Dies sind Pflegebedürftige des Pflegegrades 1 mit ausschließlich Leistungen der nach Landesrecht anerkannten Angebote zur Unterstützung im Alltag (Entlastungsleistungen nach § 45b Absatz 1 Satz 3 Nummer 4 SGB XI) bzw. ohne Leistungen der ambulanten Pflege-/Betreuungsdienste oder Pflegeheime. Sie werden in Übersichtsgrafiken und Übersichtstabellen der Pflege zu Hause zugeordnet. Dies ist angesichts der Leistungsstrukturen und des Hilfebedarfs im Pflegegrad 1 naheliegend. Auch hier ist von einer Unterstützung der Pflegebedürftigen durch Angehörige auszugehen (siehe auch oben „allein durch Angehörige versorgt“).

¹

Dies zeigen z. B. die Untersuchungen von Kantar bzw. TNS Infratest. Siehe z. B. Kantar (2019): „Wissenschaftliche Evaluation der Umstellung des Verfahrens zur Feststellung der Pflegebedürftigkeit (§18c Abs. 2 SGB XI) – Los 2: Allgemeine Befragungen“ S. 94f, im Auftrag des Bundesministeriums für Gesundheit, München.

Die Leistungen im Pflegegrad 1 sind in § 28a SGB XI geregelt. Sie umfassen neben den Leistungen der ambulanten Dienste und Pflegeheime oder der nach Landesrecht anerkannten Angebote zur Unterstützung im Alltag auch weitere Leistungen, die in der Pflegestatistik nicht betrachtet werden, wie z. B. Beratung, Pflegekurse, Pflegehilfsmittel oder Verbesserungen des Wohnumfeldes.

Zum Personalbestand einer Pflegeeinrichtung gehören alle, die dort beschäftigt sind, die also in einem Arbeitsverhältnis zur Pflegeeinrichtung stehen und teilweise oder ausschließlich Leistungen nach SGB XI erbringen.

Statistisch erfasst werden die Pflegeheime, die durch Versorgungsvertrag nach § 72 SGB XI zur Pflege zugelassen sind oder Bestandsschutz nach § 73 Abs. 3 und 4 SGB XI genießen und danach als zugelassen gelten.

Erfasst werden die ambulanten Pflegedienste, die durch Versorgungsvertrag nach § 72 SGB XI zur Pflege zugelassen sind oder Bestandsschutz nach § 73 Abs. 3 und 4 SGB XI genießen und danach als zugelassen gelten.

Ambulante Betreuungsdienste erbringen für Pflegebedürftige dauerhaft pflegerische Betreuungsmaßnahmen und Hilfen bei der Haushaltsführung (§ 71 Abs. 1a SGB XI). Sie erbringen keine körperbezogene Pflege nach § 36 SGB XI und werden unter „Art der Zulassung“ 2019 erstmals in der Erhebung erfasst. Der rechtliche Rahmen zu den Betreuungsdiensten liegt seit Mai 2019 im SGB XI vor.

Plätze (Betten) in der vollstationären Dauerpflege, die kurzfristig flexibel für die Kurzzeitpflege genutzt werden können.

Durch die im Detail geänderte Ermittlung der Gesamtzahl der Pflegebedürftigen ist die zeitliche Vergleichbarkeit der Gesamtzahl der Pflegebedürftigen ab 2009 mit den vorherigen Erhebungen etwas eingeschränkt. Der damit verbundene Dämpfungseffekt für die Veränderungsrate 2009 gegenüber 2007 dürfte ca. einen Prozentpunkt betragen. Bis 2007 werden die teilstationär im Heim Versorgten bei der Ermittlung der Gesamtzahl separat aufaddiert. Diese Gruppe ist in dieser Zeitreihe nicht ausdrücklich dargestellt. Die Vergleichbarkeit der Daten ab 2011 über die allein durch Angehörige zu Hause versorgten Pflegebedürftigen zu den Vorjahren ist eingeschränkt – der Anstieg wird im bundesweiten Mittel zu hoch ausgewiesen. Somit ist auch der Anstieg bei Pflegebedürftigen insgesamt überzeichnet.

Disclaimer

Wüest Partner Deutschland / W&P Immobilienberatung GmbH ist bei der Datenrecherche, den eigenen Erhebungen und Berechnungen sowie der Auswahl der Datenquellen mit größter Sorgfalt vorgegangen. Insbesondere folgende Datenquellen wurden verwendet: Wüest Partner Transaktionsdatenbank, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, BA Statistik, IDN Immodaten, Grundstückmarktberichte der Städte, Empirica, GfK, BBSR, IW Köln, IHKs und einzelne Datenquellen der Städte. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit, da aufgrund der signifikanten Datenmenge sowie Größe und Komplexität der Wohnungsmarktdaten sowie der Veränderung der Daten im Zeitablauf sowie Nichtgarantiefähigkeit von Prognosen eine Vollständigkeit und Exaktheit nicht gewährleistet werden kann. Aufgrund der ständigen Weiterentwicklung in unseren Datenprozessen und Auswertungsmethodik sind die Inserate-Daten nicht zwingend mit den Vorjahren vergleichbar. Die Wohnungsmarktdaten unterliegen (gerade auf kleinräumiger Betrachtungsebene) deutlichen kurzfristigen Schwankungen und Veränderungen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Die vorliegenden Daten dienen somit nur als Orientierungshilfe zur Einschätzung regionaler Wohnungsmärkte und ersetzen nicht eine standortspezifische Wohnungsmarktanalyse. Auch für detaillierte Bewertungen, Projektentwicklungen und Investitionsprojekte ersetzen die Daten dieser Studie nicht eine projektspezifische Standort- und Marktanalyse. Für Hinweise zu einer zukünftigen Optimierung der Studie sind wir sehr dankbar.

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 300-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 23 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister und Andreas Pörschke.

Wüest Partner Deutschland

W&P Immobilienberatung GmbH

Bockenheimer Landstraße 98-100
60323 Frankfurt am Main

W&P Immobilienberatung GmbH

Litfaß-Platz 2
10178 Berlin

W&P Immobilienberatung GmbH

Hanse Contor Esplanade
Stephansplatz 6
20354 Hamburg

W&P Immobilienberatung GmbH

Ludwigstraße 6
80539 München

W&P Immobilienberatung GmbH

Kasernenstraße 27
40213 Düsseldorf

www.wuestpartner.com/de