

# Marktentwicklung

## Demografisches Puzzle

Die Veränderungen in der **Altersstruktur in unserer Gesellschaft** sind ein dynamischer Prozess. Das Ergebnis hat nicht nur Auswirkungen auf den Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Pflegeeinrichtungen. Die Entwicklung verändert auch den Bedarf an neuen Wohnformen. Unsere Gastautorin analysiert die aktuelle Entwicklung in Deutschland und im europäischen Vergleich.

„Der große Alterungsschwung steht Deutschland noch bevor.“



Cita Born,  
Immac

Nach Angaben von **Eurostat**, dem Statistischen Amt der Europäischen Union, ist Deutschland im europäischen Vergleich das fünftälteste Land in Bezug auf die Altersgruppe 65 Jahre und älter. Betrachtet man das Medianalter der Gesamtbevölkerung, so nimmt Deutschland hinter Italien sogar den zweiten Platz ein. Dabei ist hervorzuheben, dass der große Alterungsschwung in Deutschland noch bevorsteht. Die sogenannte Babyboomer-Generation, deren Geburtsjahrgänge um das Jahr 1960 herum liegen – unterschiedliche Jahrgangsspannen an – wird erst in den kommenden Jahren ihren 65. Geburtstag feiern. Damit werden die besonders geburtenstarken Jahrgänge die Nachfrage nach professionellen Pflegedienstleistungen weiter ansteigen lassen.

Zum Vergleich: In **Irland** sieht es ganz anders aus. Irland ist hinsichtlich des Medianalters innerhalb der europäischen Union das jüngste Land. Der demographische Wandel setzt dort erst jetzt ein und wird in den kommenden Jahren weiter verstärkt eintreten. Aus der anstehenden starken Alterung Irlands ergibt sich ein großer Handlungsbedarf, da die Nachfrage nach vollstationärer Pflege auch dort massiv ansteigen wird. Der Immobiliendienstleister **CBRE** prognostiziert dabei einen Bedarf von rund 7.500 zusätzlichen Pflegeplätzen allein bis zum Jahr 2026. **Immac** beispielsweise hat dies früh erkannt und ist bereits vor vier Jahren in den Markt eingetreten. Insgesamt befinden sich aktuell fünf irische Pflegeeinrichtungen mit 313 vollstationären Pflegeplätzen im Bestand. Außerdem investiert das Unternehmen langfristig und erwirbt in Irland nicht nur die Pflegeeinrichtung, sondern betreibt diese auch durch die **Beechfield Care Group**.

Die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu werden, lässt sich anhand einer altersspezifischen Pflegequote bemessen. Diese Quote beschreibt den

Anteil der Pflegebedürftigen an der jeweiligen Altersgruppe. Berechnet wird diese in Deutschland basierend auf Daten zur Zahl der Pflegebedürftigen laut Pflegestatistik sowie stichtagsbezogenen Bevölkerungsdaten nach Altersgruppen, die das **Statistische Bundesamt** liefert. Die Nachfrage nach vollstationärer Pflege wird beispielsweise von Immac Research mit der Pflegequote der 65-Jährigen und Älteren gleichgestellt. Das begründet sich zum einen auf dem Renteneintrittsalter. Besonders die Babyboomer-Generation wird größtenteils noch mit rund 65 Jahren in Rente gehen. Zum anderen zeigt der Blick auf die Zahlen, dass die Pflegequote in der differenzierten Betrachtung nach Altersjahren ab dem 65. Lebensjahr langsam exponentiell zu wachsen beginnt. Damit stellt die Altersgruppe das Gros der Nachfragegruppe nach pflegerischen Angeboten.

### Starkes Wachstum im Bereich der ambulanten Versorgung

Die Pflegequote der Altersgruppe 65 plus beträgt laut Datengrundlage des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2019 in Deutschland rund 4,19 Prozent. Im Vergleich zum Jahr 2017 ist sie damit leicht gesunken. Die Ursache für diesen Rückgang liegt unter anderem in der konstanten Entwicklung der vollstationär im Heim versorgten Personen im Vergleich der Jahre 2017 zu 2019. Zeitgleich ist die Zahl der 65-Jährigen und Älteren in Deutschland weiter angestiegen. Hinzu kommt ein im Vergleich zu 2017 höherer Anteil an ambulant betreuten Pflegebedürftigen.

Dass besonders der ambulante Bereich in den vergangenen Jahren ein starkes Wachstum zu verzeichnen hatte, geht sowohl aus der Pflegestatistik als auch aus den Leitlinien der Politik hervor. Insgesamt wurden rund 51 Prozent der 4,1 Millionen Pflegebedürftigen im Jahr 2019 ausschließlich von Angehörigen zu Hause gepflegt und erhielten da-

mit Pflegegeld. Die professionelle Versorgung pflegebedürftiger Menschen kann hingegen durch ambulante oder stationäre Dienstleistungen oder eine Kombination beider Leistungsarten erfolgen. Entsprechend beträgt der Anteil dieser Gruppe laut Pflegestatistik rund 49 Prozent.

## Neue Wohnformen für Investoren immer interessanter

Durch die politische Stärkung der ambulanten Pflege gewinnen alternative Wohnformen wie das Betreute Wohnen an Bedeutung. Auch die politische Vorgabe „ambulante vor stationär“ lässt den Bedarf deutlich wachsen. Finanzielle Anreizstrukturen durch Kombinationsmöglichkeiten von Kranken- und Pflegeversicherungsleistungen sowie eine damit einhergehende Flexibilität lässt die Zahl derer, die auf ambulante Versorgungsstrukturen zurückgreifen, weiter ansteigen.

Insgesamt gestaltet sich die Kostenaufstellung im Betreuten Wohnen anders als im Vergleich zum Pflegeheim. Im Gegensatz zu einem Platz in einer vollstationären Einrichtung, bei der Leistungen durch mit den Kostenträgern verhandelte Sätze entrichtet werden, ist die Abrechnung im Betreuten Wohnen variabel. Zu der Miete für Wohnung und Nebenkosten ist beispielsweise ein monatlicher Betrag für eine sogenannte Betreuungspauschale fällig. Kosten für eventuelle anfallende Pflegeleistungen sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus gibt es im Betreuten Wohnen nur wenige gesetzliche Regelungen zu baulichen Vorgaben oder Qualitätsstandards. Die **Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung** e.V. hat im Jahr 2018 ein Klassifizierungssystem veröffentlicht. Ziel war die Schaffung eines sternebasierten Beurteilungssystems ähnlich dem Hotelbereich. Das Klassifizierungssystem basiert dabei auf fünf Stufen, die die unterschiedlichen Qualitätsstandards von Betreutem Wohnen aufzeigen. Anbieter betreuter Wohnanlagen unterliegen keiner gesetzlichen Meldepflicht. Daher können nur Schätzungen abgegeben werden, wie viele Wohneinheiten es dafür aktuell gibt. Zählungen unterschiedlicher Institute gehen von aktuell rund 300.000 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen in Deutschland aus.

Die Erkenntnisse aus der Pflegestatistik 2019 zeigen, dass sich neben den fest etablierten vollstationären Pflege- und Versorgungsangeboten, zunehmend auch Wohn- und Versorgungsangebote mit ergänzenden ambulanten Pflegekonzepten als vom Markt anerkannte und nachgefragte Wohnformen im Alter durchsetzen. Denn die demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zwangsläufig zu einer höheren Nachfrage. Diese gilt es heute wie auch künftig zu bedienen.

Dies unterstreichen auch jüngste Objektankäufe der Immac in **Leipzig** und **Eilenburg**. Weitere Objektankäufe in diesem Segment stehen unmittelbar bevor. Auch Immac Sozialbau setzt verstärkt in ihrer Projektentwicklung auf die Kombination von vollstationärer Pflege und Betreutem Wohnen. Bereits im Jahr 2018 wurde in **Soltau** in Ergänzung zu der bereits im Portfolio vorhandenen Bestandseinrichtung ein Erweiterungsbau für Betreutes Wohnen erfolgreich fertiggestellt. Aktuelle Bauprojekte wie in **Büchkeburg** und **Rinteln** werden nach ihrer Fertigstellung ebenso jeweils vollstationäre Pflege wie auch Betreutes Wohnen anbieten.

Gastautorin dieses Beitrags ist Cita Born, Leitung Research bei der Immac Verwaltungsgesellschaft.

 **DEUTSCHE LICHTMIETE**  
FÜR PFLEGEHEIME UND KLINIKEN GMBH

So geht Licht heute

## Light as a Service für Pflege- und Senioreneinrichtungen

Kostensparend  
Gesundheitsfördernd  
Zukunftssicher



**LIGHT AS A SERVICE (LaaS)** ist die ganzheitliche Betreuung unserer Kunden bei der Umrüstung auf eine effizientere Beleuchtung. Das bedeutet: Von der Bestandsaufnahme über die Planung und Umsetzung bis hin zur Wartung und Finanzierung. Alles aus einer Hand. Sie müssen sich um nichts kümmern.

Sofortige Einsparung mit uns -  
liquiditätsschonend ohne eigene Investition!

[lichtmiete.de/pflege](https://lichtmiete.de/pflege)