

## Studie Betreutes Seniorenwohnen

# Die ambulante Wohnform wird zunehmend eine Alternative zu stationären Einrichtungen – nicht nur aus Sicht der Betreiber

von Jessica Engel und Britta Klemm



Britta Klemm stellt die Studienergebnisse auf dem Kongress Betreutes Seniorenwohnen vor.

Im Sommer führten das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) und die BFS Service GmbH erstmals eine Studie zum Betreuten Seniorenwohnen durch. Hierfür wurden 4.500 Träger und Anbieter des Betreuten Seniorenwohnens angeschrieben und befragt. Über eine Onlineplattform konnten sich weitere Anbieter und Investoren an der bundesweiten Studie beteiligen. Bei geschätzten 6.000 bis 7.000 Wohnanlagen bundesweit liegen nun von rund jeder zehnten Betreuten Wohnanlage Informationen vor.

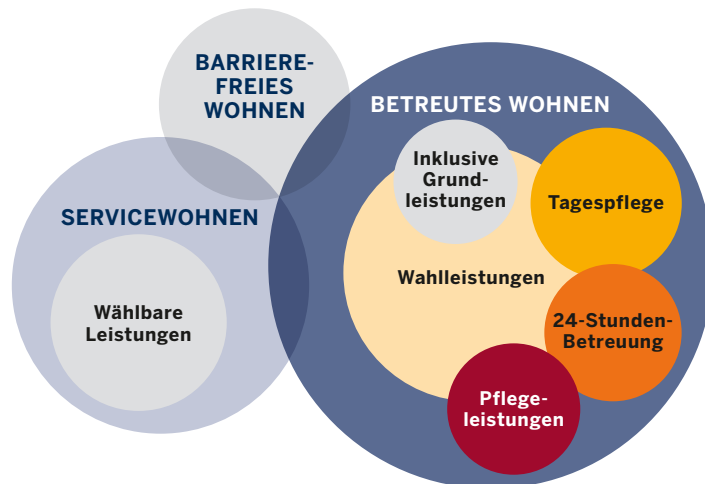
Die Versorgungslandschaft in Deutschland hat sich in den letzten 30 Jahren enorm verändert und weiterentwickelt. Es entstehen nach wie vor viele ambulante Versorgungssettings, die regional sehr unterschiedlich ausgeprägt sind. Besonders auffällig ist die divergente lokale Entwicklung im Betreuten Wohnen für ältere und pflegebedürftige Menschen. Ein Grund für die regionalen Unterschiede sind die jeweiligen Gesetzgebungen auf Landesebene, die in den meisten Bundesländern das Betreute Seniorenwohnen von wesentlichen Vorgaben

befreit. Unterschiedliche Grund- und Wahlleistungen, aber auch Unterschiede des Wohnkonzeptes haben zu einer bundesweiten Angebotsdiversifizierung geführt. Die gemeinsame Studie des KDA und der BFS Service skizziert den Status quo dieser Angebotsstrukturen und formuliert künftige Herausforderungen.

## Regional deutliche Unterschiede

Zu den sogenannten betreuten Seniorenwohnanlagen im engeren Sinne zählen alle Wohnanlagen, die ausschließlich älteren Menschen vorbehalten sind und ein Betreuungsangebot in Form einer Grundpauschale anbieten. In der Regel erfolgt eine Anmietung über einen klassischen Mietvertrag. In den seltensten Fällen befinden sich die Wohnungen im Eigentum. Nach den Studienergebnissen liegt die durchschnittliche Warmmiete für eine betreute Seniorenwohnung bei 11,80 €/m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Kaufpreis bei 3.000 €/m<sup>2</sup>. Allerdings sind beide Durchschnittswerte in ländlichen Regionen zumeist unter diesem Wert einzuordnen. Insgesamt ist ein Rückgang des sozialen Wohnungsbaus im Betreuten Seniorenwohnen zu verzeichnen. Besonders in städtischen Lagen werden z.T. hohe Mietpreise von bis zu 26 €/m<sup>2</sup> (Kaltmiete) aufgerufen.

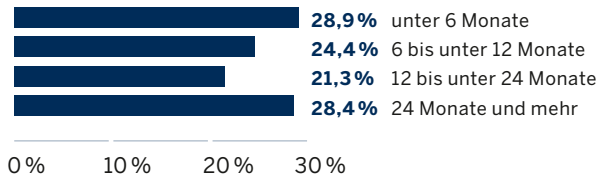
Zusätzlich zur monatlichen Warmmiete fällt eine sogenannte Betreuungspauschale an, die unterschiedliche Betreuungs- und Serviceleistungen inkludiert. Je nach Region und Anbieter können diese Grundleistungen variieren. Die Auswertung der Studienergebnisse zeigen, dass Beratung (rd. 92%), Freizeitangebote (rd. 83%), Hilfen im Alltag (rd. 79%) und die Notrufsicherung (rd. 76%) mehrheitlich das „Basispaket“ bestimmen. Rund jede zweite Wohnungsanlage bietet zusätzlich Hilfen im Krankheitsfall (rd. 53%) sowie kleine technische Hilfen (rd. 65%) an. Hierunter sollte allerdings mehr als der klassische Hausmeisterservice zu verstehen sein. Erfahrungsgemäß sind Umfang und Pauschalen trägerintern vergleichbar zusammengesetzt. So bieten Mitglieder der Freien Wohlfahrtspflege innerhalb eines Kreisverbandes nahezu identische Betreuungskonzepte. Entsprechend ähnlich sind die Kostensammensetzungen. Anbieterunabhängig liegen die durch-



schnittlichen Kosten nach Auswertung der Studie für die Betreuungspauschale bei 90 €/Monat für eine Einzelperson und bei 120 €/Monat für Paare. Insgesamt erfolgte über die Jahre ein deutlicher Kostenanstieg mit großen Spannen. So kann laut der Studie die Pauschale bis zu 2.500 €/Monat betragen. Erfahrungsgemäß wird es sich in diesen Fällen um Seniorenresidenzen handeln, die ein sehr umfangreiches Angebot und einen hohen Wohnkomfort bieten. Dieses Angebot findet sich meist in Regionen mit einer höheren Kaufkraft.

Mit unterschiedlichen Wahlleistungen, die das Betreute Seniorenwohnen bietet, wird diese ambulante Versorgungsform zunehmend komplexer. Neben hauswirtschaftlichen Leistungen (rd. 61%), einem Mittagstisch (rd. 58%) und gesundheitlichen Hilfen (z.B. Versorgung bei Erkrankung: rd. 47%) werden in jeder zweiten Wohnanlage auch häusliche Pflegeleistungen durch den Einrichtungsträger optional angeboten. Jede dritte Wohnanlage bietet eine Kurzzeit- (39%) oder eine Tagespflege (rd. 36%) an, und jede sechste Wohnanlage ermöglicht darüber hinaus eine 24-Stunden-Betreuung (rd. 16%). Auch hier unterscheidet sich die Versorgungstiefe der einzelnen Wohnanlagen regional deutlich voneinander.

## DURCHSCHNITTL. WARTEZEITEN AUF EINE WOHNUNG

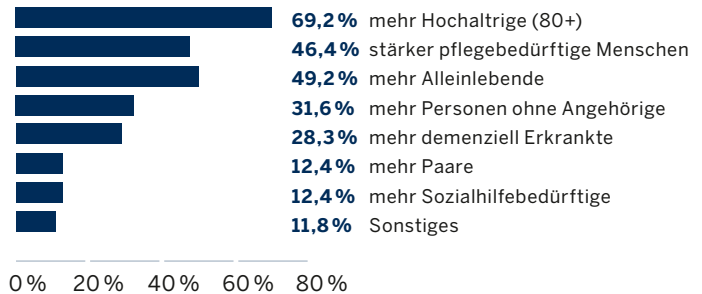


## Einflussfaktor demografischer Wandel

Der demografische Wandel lässt nicht nur einen Rückschluss auf die zunehmenden Betreuungsleistungen aufgrund der höheren Lebenserwartung zu, sondern auch auf immobilien-spezifische Merkmale. Hinter dem soziodemografischen Slogan „weniger – älter – bunter“ verbergen sich verschiedene Gesichtspunkte, die Einfluss auf die Angebotsentwicklung des Betreuten Seniorenwohnens nehmen. Einst lebten Paare zu-meist bis an ihr Lebensende ehelich in einer Wohnung. In der heutigen Zeit sind jedoch auch in der älteren Generation viele alleinstehend. Analog zu dieser Entwicklung geben auch die befragten Teilnehmer der Studie an, dass es sich bei jedem zweiten neuen Bewohner um einen Alleinstehenden handelt (rd. 49%). Das aktuelle Wohnangebot bietet mehrheitlich Zweizimmerwohnungen (rd. 58%). Anhand Erfahrungen der BFS Service sind diese bislang viel stärker nachgefragt, wodurch deutlich längere Wartezeiten bestehen. Jedoch hat die Anzahl der Einzimmerwohnungen über die Jahre zugenommen (aktuell rd. 33%). Aus soziodemografischer Sicht kann man davon ausgehen, dass die Generation von morgen sich noch deutlicher in diese Richtung bewegen wird.

Der gesellschaftliche Wandel wie auch die stetige Weiterentwicklung des Gesundheitssystems stellen die Anbieter und Investoren vor neuen Aufgaben in der ambulanten Versorgungslandschaft. Eine Herausforderung besteht darin, Bestandsimmobilien umzubauen, damit sie dem zukünftigen Bedarf entsprechen. Während des Baubooms in den 90er-Jahren wurden räumliche oder organisatorische Konzepte entwickelt, die oftmals nicht mehr die aktuellen Bedürfnisse widerspiegeln. Viele betreute Seniorenwohnungen sind beispielsweise in einem Heimverbund entstanden (aktuell rd. 38%). Es ist allerdings ein Trugschluss, bei einer räumlichen Nähe zu einer stationären

## BEOBSACHTETE ENTWICKLUNG DER BEWOHNERCHAFT



Altenpflegeeinrichtung zwingend auch von einer konzeptionellen Anbindung auszugehen. In vielen Fällen handelt es sich bei den Wohnungen lediglich um barrierefreie Wohnungen, die sich innerhalb oder in der Nähe dieser Altenpflegeeinrichtungen befinden. Gemeinschaftsräume, die im Betreuten Seniorenwohnen den alltäglichen Austausch der Bewohner fördern sollen, sind nicht immer vorhanden. Stattdessen dienen die Speiseräume in den stationären Bereichen oftmals als Begegnungsstätte. Inwieweit hier bauliche und konzeptionelle Anpassungen möglich bzw. erforderlich sind, muss im Einzelfall geprüft werden. Bei solitär geführten (rd. 25%) oder integrierten Wohnanlagen (mit einer Sozialstation beispielsweise rd. 31%) muss die wirtschaftliche Tragfähigkeit ebenso geprüft werden wie die Möglichkeit, eine Rund-um-die-Uhr-Versorgung durch Wahlleistungen sicherzustellen.

## Höhere Lebenserwartung stellt Träger vor große Herausforderungen

Eine weitere Herausforderung des Betreuten Wohnens ist die konzeptionelle Anpassung von Betreuungsleistungen und von pflegerischen Leistungen. Um 1900 lag die Lebenserwartung bei der Geburt bei lediglich knapp 40 Jahren. Heute liegt die statistische Lebenserwartung von neugeborenen Mädchen bei 83 Jahren und bei Jungen bei 78 Jahren. Analog hierzu zeigen die Studienergebnisse eine ähnliche klare Entwicklung: Über die Hälfte der Bewohnerschaft ist über 80 Jahre alt, jeder Zehnte hat bereits das 90. Lebensjahr erreicht. Die Befragten gaben an, dass rd. 37% der Bewohner einen anerkannten Pflegegrad haben. Rd. 46% aller neuen Bewohner sind zudem zunehmend pflegebedürftig. Es ist also keine Frage mehr:

Das Betreute Seniorenwohnen erlangt eine deutlich höhere Bedeutung in der bundesweiten Versorgungslandschaft – und das zunehmend als eine Alternative zu einem stationären Versorgungsangebot. Dies begründet auch das stetig wachsende Betreuungsangebot mit pflegerischen Wahlleistungen. Allerdings stehen Anbieter und Investoren laut der Studie vor einer großen Verantwortung: die Gewährleistung der Versorgungssicherheit, besonders mit einer bedarfsgerechten Versorgung Demenzerkrankter.

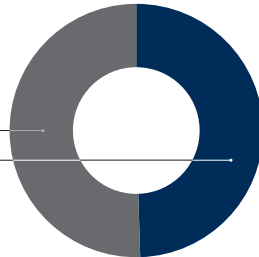
## Fazit

Zweifelsohne ist der Bedarf für eine Weiterentwicklung des Betreuten Seniorenwohnens vorhanden. Aus der Studie und anhand der Erfahrungen der BFS Service wird jedoch deutlich, dass keine pauschalen Aussagen hinsichtlich der regional notwendigen Versorgungstiefe möglich sind. Das Angebot unterscheidet sich von Kreis zu Kreis und von Stadt zu Land. Nicht immer spiegelt die aktuelle Angebotsstruktur den lokalen Versorgungsbedarf wider. Im Gegenteil: Die Betreuten Seniorenwohnanlagen sind überwiegend vollständig ausgelastet, und in jeder zweiten Wohnanlage bestehen Wartezeiten von mindestens einem Jahr. Eins ist klar: Es sind unterschiedliche Konzepte erforderlich. Ob diese umgesetzt werden können, hängt von der Bereitschaft der Investoren und von der Verfügbarkeit von Fachkräften in der Region ab.

Anbietern und Investoren ist zu empfehlen, nicht nur das ambulante Angebot vor Ort im Blick zu haben. Eine konzeptionelle Neuausrichtung oder Anpassung bedarf einer vollständigen Betrachtung der lokalen Versorgungslandschaft. Hier ist die BFS Service mit ihrem Bedarfsberechnungsmodell zum Betreuten Wohnen Vorreiter und trifft mit ihrer segmentüber-

### BETREUTES WOHNEN IST EINE ALTERNATIVE ZUM PFLEGEHEIM

50,5% Nein  
49,5% Ja



greifenden Sozialmarktanalyse individuelle und passgenaue Aussagen über Angebot und Nachfrage in einer bestimmten Region.

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie fließen in das Bedarfsberechnungsmodell zum Betreuten Wohnen der BFS Service ein und präzisieren dieses valide Tool nochmals. So werden die Erkenntnisse der Studie auch im Rahmen der Sozialmarktanalysen berücksichtigt, die für Investitionen im ambulanten und stationären Bereich gleichermaßen eine valide Entscheidungsgrundlage bieten. ✨

## Studie Betreutes Seniorenwohnen

Eine umfangreiche Dokumentation der Studienergebnisse wird in Kürze in Buchform veröffentlicht.

Ausgewählte Studienergebnisse stehen online zum Download bereit:

[www.bfs-service.de](http://www.bfs-service.de)



**Britta Klemm**

Leiterin Kompetenzzentrum  
Sozialwirtschaft

Ansprechpartnerin:

**Britta Klemm**

Leiterin Kompetenzzentrum Sozialwirtschaft

BFS Service GmbH

Telefon 0221 97356-474

[b.klemm@sozialbank.de](mailto:b.klemm@sozialbank.de)