



Studienergebnisse Betreutes Seniorenwohnen 2022

Ursula Kremer-Preiß

Britta Klemm

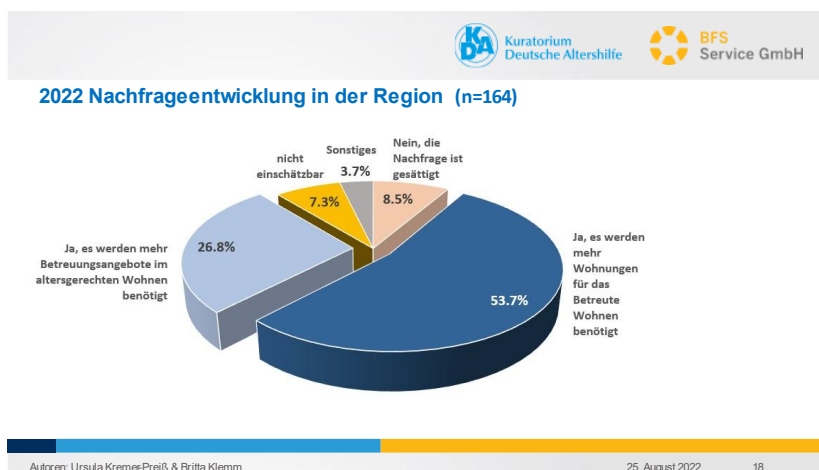
Vorabinformationen für die Presse

Das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) und die Bank für Sozialwirtschaft (BFS) mit der BFS-Service GmbH bieten den Akteuren des Betreutes Seniorenwohnens seit einigen Jahren eine Plattform für einen regelmäßigen Erfahrungsaustausch. Nach den erfolgreichen Kongressen 2018 in Frankfurt und 2019 in Berlin, findet – nach coronabedingter Pause – ein dritter Kongress Betreutes Seniorenwohnen am 13. September 2022 in Leipzig statt (www.kongress-betreutes-seniorenwohnen.de). Vorbereitend auf die Kongresse haben die Kooperationspartner Akteure des Betreutes Seniorenwohnens zu den Strukturen und Entwicklungen in diesem Marktsegment online befragt. Auf dieser Grundlage erschien 2018 die erste Studie Betreutes Seniorenwohnen. Die zweite Befragung der Marktteilnehmer erfolgte vom 15. März bis 6. Mai 2022. Sie liefert die Grundlage für die zweite Studie Betreutes Seniorenwohnen. An der neuen Umfrage haben sich rund 500 Akteure beteiligt. Die Befragungsteilnehmenden verfügen über ca. 1.600 Standorte/Wohnanlagen des Betreutes Seniorenwohnens mit rund 60.000 Wohneinheiten. Ihre größten Wohnanlagen haben im Schnitt rd. 50 Wohneinheiten. Geht man nach älteren Schätzungen von 6.000 bis 7.000 Standorten im Betreutes Wohnen mit ca. 160.000 bis 340.000 Wohneinheiten in Deutschland aus, liegen der Befragung Erfahrungswerte von knapp einem Viertel der Standorte des Betreutes Wohnens (23 %) zugrunde.

Im Folgenden werden ausgewählte Ergebnisse der zweiten Studie Betreutes Seniorenwohnen vorab vorgestellt, die vollständige Studie wird nach dem Kongress veröffentlicht.

Nachfrageentwicklung

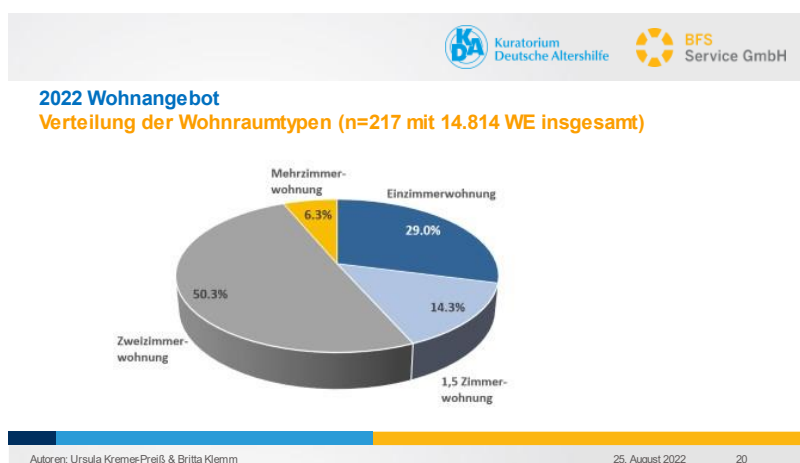
Die Nachfrage nach Angeboten des Betreutes Wohnens bzw. nach altersgerechten Wohnungen mit Betreuungsangeboten ist ungebrochen hoch. Sie ist nach Einschätzung der Befragten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Die Ergebnisse zeigen aber auch, dass in einigen Regionen bereits eine Nachfragesättigung vorliegt. Weitere Investitionen in dieses Marktsegment bedürfen in Zukunft differenzierter Markt- und Regionalanalysen.



Wohnangebot

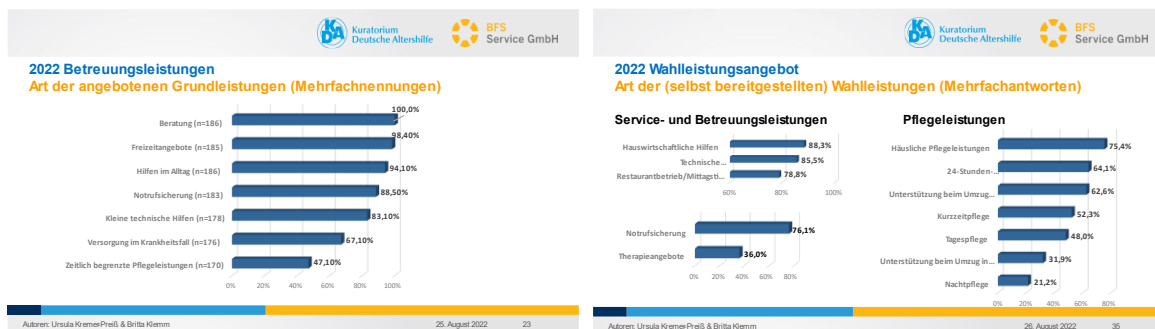
Die Bewohnerschaft des Betreuten Wohnens mietet i.d.R. eine weitgehend barrierefreie Wohnung in einer Wohnanlage an. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass diese Immobilien des Betreuten Wohnens ein überwiegend hohes Alter aufweisen. 57% der Immobilien sind älter als 20 Jahre und werden in den nächsten Jahren sanierungsbedürftig. In 30% der Fälle liegt die letzte Renovierung bereits mehr als 10 Jahre zurück. Dies wird einen hohen Finanzierungsbedarf nach sich ziehen, welcher sich in steigenden Mieten niederschlagen wird.

Die befragten Betreuten Wohneinrichtungen verfügen über ein differenziertes Wohnangebot, wobei die Zweizimmerwohnung der dominante Wohnungstyp ist.

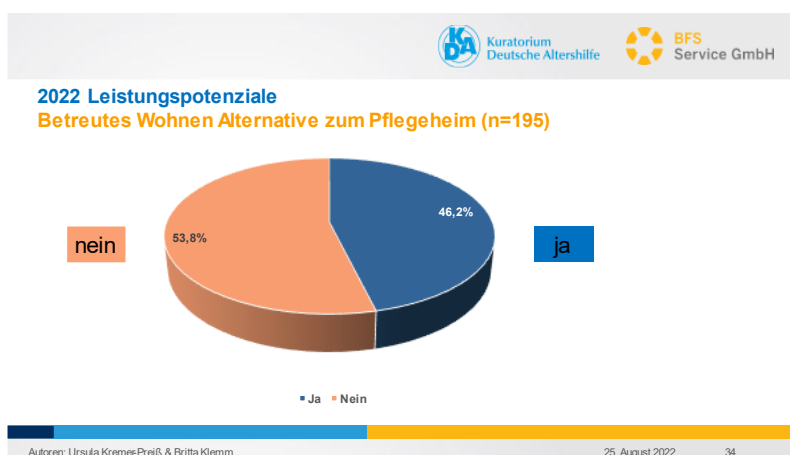


Serviceangebot

Fast alle Betreuten Wohneinrichtungen bieten Serviceleistungen, für die eine separate Servicepauschale erhoben wird. Zu den Serviceleistungen, die mehrheitlich angeboten werden, gehören Beratung, Freizeitgestaltung, Hilfen im Alltag sowie kleine technische Hilfen. Daneben gehört die Notrufsicherung zum Standard der Betreuungsleistungen im Betreuten Wohnen.



Ebenso werden von vielen Einrichtungsträgern *selbst* weitere Wahlleistungen wie ambulante Pflegeleistungen, 24-Stunden-Betreuung oder Tagespflege-Leistungen vorgehalten. Mit diesen Leistungsangeboten schaffen Betreute Wohneinrichtungen mehr Versorgungssicherheit für ihre Bewohnerschaft. Nach Einschätzung von rund der Hälfte der Befragten können Betreute Wohneinrichtungen eine ähnlich hohe Versorgungssicherheit wie in einer stationären Pflegeeinrichtung bieten und sehen Betreutes Wohnen daher als Alternative zum Pflegeheim.

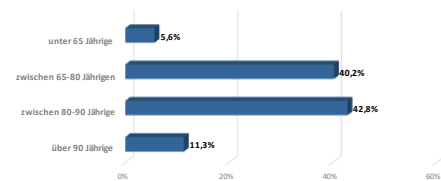


Bewohnerschaft

Die Betreiber haben mit der Schaffung von mehr Versorgungssicherheit auf die Veränderungen bei ihrer Bewohnerschaft reagiert. Die Bewohnerschaft des Betreuten Wohnens ist in den vergangenen Jahren älter und pflegebedürftiger geworden. Mehr als die Hälfte der Bewohnerschaft ist 80 Jahre und älter, jeder Zehnte ist älter als 90 Jahre. Jeder Zweite hat einen eingestufteten Pflegebedarf, jeder Zehnte eine Demenzdiagnose. Allerdings variieren die Anteile der Pflegebedürftigen beträchtlich, ca. ein Viertel (27 %) der betreuten Wohneinrichtungen hat einen Anteil „von 75 % und mehr Pflegebedürftigen“.

2022 Altersstruktur der Bewohnerschaft

Größte Wohnanlage (n=138)

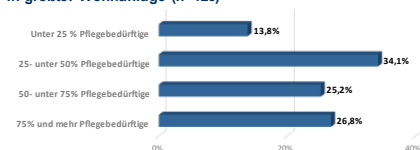


Autoren: Ursula Kremes-Preiß & Britta Klemm 25. August 2022 45

2022 Gesundheitliche Situation

Anteile Pflegebedürftiger an allen Bewohnern

In größter Wohnanlage (n=123)



Autoren: Ursula Kremes-Preiß & Britta Klemm 6. September 2022 61

Kostenentwicklung

Die Bewohnerschaft des Betreuten Wohnens muss neben Wohnkosten (Miete, Nebenkosten) i.d.R. eine Servicepauschale bezahlen. Im Durchschnitt müssen die Mieter für eine gängige Wohnungsgröße von 54 qm heute rund 765,- Euro monatlich für diese Kosten aufwenden. Hinzu kommen die Kosten für weitere individuell abrechenbare Wahlleistungen.

Die Kosten sind für alle Kostenfaktoren in den vergangenen Jahren gestiegen. In die ermittelten Kostensteigerungen sind jedoch nicht die aktuellen Entwicklungen (Inflation und Energiepreissteigerungen sowie Kostenerhöhungen für die in Zukunft anstehenden Sanierungen) eingepreist, so dass davon auszugehen ist, dass das Betreute Wohnen in den nächsten Jahren deutlich teurer werden wird.

2022 Gesamtkosten

Durchschnittliche Gesamtkosten 2022

Ø-Größe von 54 qm

Ø Kaltmiete 9,55 E/qm	= 515,70 Euro/Monat
Ø Nebenkosten 3,- E/qm= 162, -- Euro/Monat	
Ø Servicepauschale für EP= 87, -- Euro/Monat	

Ø Gesamtkosten = 764,70 Euro/Monat

Durchschnittliche Gesamtkosten 2018

Ø-Größe von 53,5 qm

Ø Kaltmiete 9,00 E/qm	= 481,50 Euro/Monat
Ø Nebenkosten 2,80 E/qm	= 149,80 Euro/Monat
Ø Servicepauschale für EP	= 90, -- Euro/Monat

Ø Gesamtkosten = 721,30 Euro/Monat

Autoren: Ursula Kremes-Preiß & Britta Klemm

25. August 2022 41

Herausforderungen

Entsprechend der Preissteigerungen stuften die Befragten die Kostenentwicklung als die größte Herausforderung für das Betreute Seniorenwohnen in Zukunft ein. Weitere Herausforderungen sind,

genügend Versorgungssicherheit für das zunehmend hilfebedürftige Klientel (z.B. mit Demenzerkrankung) zu gewährleisten sowie ausreichend Personal für die Versorgung der älteren Menschen im Betreuten Seniorenwohnen bereitstellen zu können. Jeder Dritte stuft darüber hinaus die rechtlichen Vorgaben als Herausforderungen ein, die u.U. die Planungssicherheit gefährden können.



Weiterführende Informationen

Kuratorium Deutsche Altershilfe

Das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) wurde 1962 von Wilhelmine Lübke und ihrem Ehemann Bundespräsidenten Heinrich Lübke ins Leben gerufen. Seither entwickelt es in Schirmherrschaft des Bundespräsidenten und im Dialog mit seinen Partnern Lösungskonzepte und Modelle, um die Lebensqualität älterer Menschen zu verbessern. Das KDA erfüllt seine Aufgaben als Partner für öffentliche und private Einrichtungen, für Unternehmen sowie für Politik und Verwaltung. Durch seine Projekte, Beratung, Fortbildungen, Tagungen und Veröffentlichungen wirkt das KDA als Brücke zwischen Wissenschaft und Praxis und sorgt maßgeblich für den Transfer und die Umsetzung von Lösungen nah am Menschen. www.kda.de

BFS Service GmbH

Die BFS Service GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Bank für Sozialwirtschaft AG. Sie entwickelt und realisiert Angebote ausschließlich für Kunden aus der Sozial- und Gesundheitswirtschaft. Zielsetzung ist es, unternehmerische Aktivitäten rechtzeitig auf neue Bedingungen auszurichten. Weitere Informationen: www.bfs-service.de

Bank für Sozialwirtschaft AG

Die Bank für Sozialwirtschaft AG ist das einzige Kreditinstitut in Deutschland, das sich ausschließlich an institutionelle Kunden aus der Sozial- und Gesundheitswirtschaft richtet. Mit einer Bilanzsumme von 11,7 Mrd. Euro (Stand: 31.12.2021) bietet sie Unternehmen und Organisationen der Altenpflege, des Gesundheitswesens, der Behindertenhilfe, der Kinder- und Jugendhilfe, aus dem Bildungsbereich und mit sonstigen sozialen Angeboten alle Leistungen einer Universalbank an. Ihre Beratung kombiniert bankfachliche und sozialwirtschaftliche Kompetenz. Auf die Sozialwirtschaft zugeschnittene Dienstleistungen runden das Angebotsspektrum ab. Weitere Informationen: www.sozialbank.de

Ansprechpartnerin bei Fragen zur Studie / Kongress:

Britta Klemm, Leitung Kompetenzzentrum Sozialwirtschaft & Research, BFS Service GmbH

Tel.: 0221 97356- 474, E-Mail: b.klemm@sozialbank.de

Ursula Kremer-Preiß, Leiterin Wohnen und Quartiersgestaltung, Projektleiterin Kuratorium Deutsche Altershilfe,

Tel. 0221 931847 38, E-Mail: ursula.kremer-preiss@kda.de

Ansprechpartnerin für die Presse:

Susanne Bauer, Senior Referentin Unternehmenskommunikation, Bank für Sozialwirtschaft AG

Tel.: 0221 97356-237, E-Mail: s.bauer@sozialbank.de

Solveig Giesecke, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kuratorium Deutsche Altershilfe,

Telefon 030 2218298-58, E-Mail: solveig.giesecke@kda.de