

# Betreutes Seniorenwohnen 2022

Aktuelle Strukturen und Entwicklungen eines zukunftsweisenden Wohnangebotes



Ergebnisse der zweiten empirischen Studie zum „Betreuten Seniorenwohnen“

erstellt in Kooperation von





Kongress Betreutes Seniorenwohnen

## Impressum

### Autorinnen

Britta Klemm

*BFS Service GmbH*

Tel.: +49 221 / 97356 – 0

Im Zollhafen 5 (Rheinauhafen, Halle 11), 50678 Köln

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

Ursula Kremer-Preiß

*Kuratorium Deutsche Altershilfe*

Tel.: +49 30 / 2218298 – 0

Michaelkirchstr. 17–18, 10179 Berlin

[www.kda.de](http://www.kda.de)

Unter Mitwirkung von

Miriam Arnolds, Rebeka Schmelzle (KDA)

Sabrina Leuschen, Romina Frank (BFS Service GmbH)

## Inhaltsübersicht

<b>Einführung: Die neue Studie zum Betreuten Seniorenwohnen</b>		<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Einordnung</b>	<b>5</b>
1.1	Entwicklungen und Anforderungen an altersgerechte Wohnangebote	5
1.2	Betreutes Wohnen – eine zukunftsweisende altersgerechte Wohnform	7
<b>2</b>	<b>Datenlage</b>	<b>9</b>
2.1	Die Studien – Beitrag zur Verbesserung der Datenlage	9
2.2	Daten zur Einschätzung der Angebotsentwicklung	11
2.3	Daten zur Einschätzung der Nachfrageentwicklung	14
<b>3</b>	<b>Aktuelle Strukturen</b>	<b>17</b>
3.1	Lage und Größe des Angebotes	17
3.2	Trägerstruktur	19
3.3	Wohnangebot	19
	3.3.1 Art des Wohnangebotes	19
	3.3.2 Qualität des Wohnangebotes	22
3.4	Dienstleistungsangebot	24
	3.4.1 Grundleistungen	24
	3.4.2 Wahlleistungen	29
	3.4.3 Leistungspotenziale und Leistungsgrenzen	33
<b>4</b>	<b>Bewohnerschaft</b>	<b>36</b>
4.1	Struktur der Bewohnerschaft	36
4.2	Gesundheitliche Situation	37
4.3	Entwicklungen bei Neukunden	39
<b>5.</b>	<b>Kosten</b>	<b>42</b>
5.1	Wohnkosten	42
	5.1.1 Kaltmiete	42
	5.1.2 Nebenkosten	44
5.2	Kosten für den Grundservice	45
5.3	Gesamtkosten	45
5.4	Kostenentwicklung - Bleibt Betreutes Wohnen bezahlbar?	
<b>6</b>	<b>Zukunftsorientierte Weiterentwicklung</b>	<b>47</b>
6.1	Herausforderungen	47
6.2	Interventionsstrategien	48

## Einführung

### Die neue Studie zum Betreuten Seniorenwohnen

Betreutes Seniorenwohnen hat sich in den vergangenen Jahren zu einer festen Säule im Spektrum altersgerechter Wohnmöglichkeiten entwickelt. In amtlichen Statistiken gibt es jedoch kaum verlässliche Informationen über die Strukturen und Entwicklungen in diesem Marktsegment. Schon die quantitativen Entwicklungen sind im Betreuten Wohnen nicht genau zu bestimmen. Auch über die qualitativen Entwicklungen und Herausforderungen, denen sich Betreiber<sup>1</sup> des Betreuten Wohnens aktuell stellen müssen, gibt es kaum verlässliche Informationen.

Und nach der breiten Diskussion über die Qualitätssicherung im Betreuten Wohnen in den 90er Jahren (und deren Klärung über heimrechtliche Regelungen sowie der Einführung der DIN 77800 „Betreutes Seniorenwohnen“ 2005) ist es um das Betreute Wohnen auch in der öffentlichen Debatte eher ruhig geworden. Während es über andere „neue“ Wohnformen (z. B. ambulant betreute Pflege Wohngemeinschaften, ambulantisierte Einrichtungen, Quartierskonzepte) in den letzten 15 Jahren eine breite öffentliche Diskussion über Qualitätsanforderungen und zukünftige Weiterentwicklungen gegeben hat und hierzu eine Fülle von Untersuchungen und Arbeitshilfen entstanden ist, sind kaum Untersuchungen zu den Umsetzungsherausforderungen und dem qualitativen Entwicklungsstand des Betreuten Wohnens durchgeführt worden. Diskussionen zum Betreuten Wohnen sind eingebettet in die allgemeine Debatte zu „neuen“ Wohnformen, die oft überlagert ist von den besonderen Entwicklungsbedarfen ambulant betreuter Pflege Wohngemeinschaften. Studien zum qualitativen Entwicklungsstand des Betreuten Wohnens sind veraltet und Studien zur Wirksamkeit und möglichen Versorgungsergebnissen fehlen für den deutschsprachigen Raum gänzlich.

Dies war 2018 der Anlass für das *Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA)*, die *Bank für Sozialwirtschaft* sowie der *BFS Service GmbH (BfS)* eine Umfrage unter Betreibern Betreuter Wohnanlagen durchzuführen und regelmäßig Kongresse (1. Kongress 2018 in Frankfurt, 2. Kongress 2019 in Berlin, 3. Kongress 2022 in Leipzig) zum Erfahrungsaustausch der Akteure des Betreuten Seniorenwohnens zu gestalten. Investoren und Betreibern des Betreuten Wohnens sollten mehr Orientierung bezüglich aktueller Entwicklungen und möglicher Strategien zur Bewältigung von Herausforderungen gegeben werden.

Seit 2018 hat sich viel auf dem Wohn- und Pflegemarkt bewegt. Nicht nur die vielfältigen Krisen (Coronakrise, Energiekrise), sondern auch die fortschreitende demografische Entwicklung mit dem wachsenden Bedarf an altersgerechten Wohn- und Versorgungsformen sowie dem zunehmenden Personalnotstand in der Pflege, aber auch der fortschreitende Prozess der Digitalisierung haben Auswirkungen auf das Betreute Seniorenwohnen. Das war im Jahr 2022 der Anlass für die Kooperationspartner eine

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

neue Studie zum Betreuten Wohnen durchzuführen. Die Studie wird aufzeigen, wie sich die Akteure des Betreuten Wohnens den aktuellen Herausforderungen in diesem Marktsegment stellen, welche Entwicklungen sich in den vergangenen Jahren ergeben haben und welche zukünftigen Anforderungen an das Betreute Seniorenwohnen zu erwarten sind.

Die Ergebnisse der Studie „Betreutes Seniorenwohnen 2022“ werden nachfolgend dargestellt. Beginnend mit einer Einordnung, zum Stand des Betreuten Wohnens im Spektrum der Wohn- und Versorgungslandschaft für ältere Menschen (*Kapitel 1*). *Kapitel 2* beschreibt die Datenlage zum Betreuten Wohnen und gibt Auskunft über die Anlage der Studie und Aussagekraft der Studiendaten. *Kapitel 3* widmet sich der Darstellung der grundlegenden Strukturdaten – von der Lage und Größe des Angebotes sowie Trägerschaft der Betreiber bis hin zur Struktur des Wohn- und Betreuungsangebotes. Hier werden auch Veränderungen und Entwicklungen gegenüber 2018 aufgezeigt. Die Struktur der Bewohnerschaft wird in *Kapitel 4* beschrieben. Die Kosten und Finanzierungsaspekte werden in *Kapitel 5* aufgearbeitet. Die Broschüre schließt mit einer Darstellung der aktuellen und zukünftigen Herausforderungen im Betreuten Wohnen und erläutert mögliche Bewältigungsstrategien aus Perspektive der Marktakteure (*Kapitel 6*).

## 1.1 Entwicklungen und Anforderungen an altersgerechte Wohnangebote

Der Lebensbereich „Wohnen“ ist von elementarer Bedeutung für *alle* Menschen. Wohnen zählt zu den menschlichen Grundbedürfnissen, es ist identitätsstiftend und Mittelpunkt alltäglicher Lebenserfahrungen. Mit zunehmendem Alter wird das Wohnen immer bedeutsamer, weil die Wohnung mehr und mehr zum Lebensmittelpunkt wird. Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation und dem Wohnumfeld ist daher besonders im Alter ein wichtiger Indikator für Lebensqualität.

Dabei müssen Wohnangebote im Alter besonderen **Anforderungen** genügen, die sich durch altersbedingte Einschränkungen ergeben. Jedoch sind ältere Menschen keine homogene Gruppe, sie haben sehr unterschiedliche Wohnwünsche und auch in den verschiedenen Phasen des Alters gibt es sehr unterschiedliche Wohnpräferenzen. Bei jüngeren Senioren dominiert vor allem der Wunsch, selbstständig zu wohnen und am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können. Die Wohnungen und das Wohnumfeld müssen daher möglichst barrierearm und eine Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Alltagshilfen fußläufig erreichbar sein, um noch lange selbstständig wohnen zu können. Bei den Hochaltrigen dominiert das Bedürfnis nach Versorgungssicherheit. Die Wohnangebote müssen für diese Gruppe in besonderer Weise mit Service- und Pflegeangeboten kombiniert werden, aber weiterhin ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Beide Gruppen favorisieren das Wohnen in der privaten Häuslichkeit. Hier leben auch über 90 % der Menschen über 65 Jahre, nur ein kleiner Teil lebt in besonderen Wohnformen für ältere Menschen.

Viele Wohnangebote auf dem aktuellen Wohnungsmarkt sind auf diese besonderen Anforderungen und Wohnwünsche älterer Menschen nicht ausreichend ausgerichtet. In den vergangenen Jahren ist jedoch viel unternommen worden, um die Wohnangebote an die Bedarfe älterer Menschen anzupassen. Förderangebote wurden initiiert, um den Bau altersgerechter Wohnangebote zu forcieren. Gesetzliche Regelungen wurden verändert, um die Umsetzung bedarfsgerechter Wohnmodelle zu erleichtern. Zahlreiche Wohnberatungsstellen wurden eingerichtet, um über bedarfsgerechte Wohnmodelle zu informieren. Viele Initiativen wurden gestartet, um das Wohnumfeld noch passgenauer auf die besonderen Bedarfe Älterer auszurichten (mit fußläufig erreichbaren Begegnungsräumen, Alltagshilfen, wohnortnahen Pflege- oder Mobilitätsangeboten). Vor allem wurden viele neue Wohnkonzepte entwickelt, die die unterschiedlichen Wohnwünsche älterer Menschen aufgreifen. Wohnen im Alter ist dadurch heute bei weitem mehr als die gängige Vorstellung „Wohnen im Alter ist gleich Wohnen im Heim“.

Das Spektrum an altersgerechten Wohnmöglichkeiten ist breit:

- **Altersgerechtes Wohnen in vertrauter Häuslichkeit:** Hier haben sich eine Vielzahl von Wohnformen etabliert, die ein selbstständiges Wohnen auch bei Beeinträchtigungen in der bisherigen vertrauten Häuslichkeit ermöglichen. Neben verbesserten Wohnungsanpassungsmaßnahmen sind in vielen Kommunen Quartiersprojekte initiiert worden, die mit Beteiligung der örtlichen Akteure und Bewohnerschaft altersgerechte Strukturen im Wohnumfeld geschaffen haben.

- **Altersgerechtes Wohnen im Heim:** Wohnen im Heim bedeutet, dass Menschen in eine Pflegeeinrichtung ziehen, die ihnen ein Pauschalpaket von Wohn-, Betreuungs- und Pflegeleistungen anbietet. Der Träger der Einrichtung übernimmt die Gesamtverantwortung für die Vollversorgung und kann daher auch die Strukturierung des Wohn- und Leistungsangebotes vorgeben. Wie der Träger die Leistungen in der Einrichtung zu erbringen hat, wird über das Heimgesetz der einzelnen Bundesländer (und weiteren rechtlichen Bestimmungen, z.B. Brandschutzverordnungen, Betreuungsvertragsgesetz, Hygieneverordnungen) geregelt und von entsprechenden Aufsichtsbehörden (z.B. Heimaufsicht, MDK, Bau- und Brandschutzbehörden) kontrolliert. Diese Strukturen bieten einerseits eine vollumfängliche Versorgung, bedingen jedoch auch Einschränkungen hinsichtlich einer individuellen und selbstbestimmten Lebensführung, was eine der Ursachen für die vergleichsweise geringe Akzeptanz von älteren Menschen für Heimwohnformen ist. Seit Jahren gibt es daher breite Diskussionen darüber, wie die Heimversorgung reformiert werden kann, und es wurden neue Konzepte entwickelt (u.a. stationäre Hausgemeinschaften, Quartiershäuser, Wohnen 6.0), um mehr Alltagsnormalität, Selbstbestimmung und Teilhabe für die Heimbewohnerschaft zu eröffnen. Gleichzeitig wurde in der Diskussion angeregt, neue, alternative Wohnformen zur klassischen stationären Pflegeeinrichtung zu schaffen, die eine ähnlich hohe Versorgungssicherheit wie ein Pflegeheim bieten, aber gleichzeitig ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben – auch bei Pflegebedarf – ermöglichen.
- **Altersgerechtes Wohnen „zwischen Heim und Häuslichkeit“:** So ist ein vielfältiges Angebot an sog. „neuen“ oder alternativen Wohnformen für ältere Menschen entstanden, die nicht mehr zuhause wohnen können, aber auch nicht in eine stationäre Pflegeeinrichtung umziehen möchten. Diese Wohnformen sind nicht „neu“ im zeitlichen Sinne; viele dieser Wohnformen gibt es schon seit Jahrzehnten. Ihre Innovation liegt darin, für die Herausforderungen der klassischen Wohnsettings neue Lösungen zu schaffen. Das klassische Wohnen zuhause ermöglicht ein hohes Maß an Selbstbestimmung, kann aber nicht immer die notwendige Versorgungssicherheit für ein selbstständiges Leben gewährleisten. Das klassische Pflegeheim bietet eine hohe Versorgungssicherheit, wird aber einer individualisierten Lebensgestaltung mit der freien Wählbarkeit der einzelnen Versorgungsbausteine nur teilweise gerecht. Neue alternative Wohnformen „zwischen Heim und Häuslichkeit“ versuchen, ein hohes Maß an individueller, selbstbestimmter Lebensweise auch bei Beeinträchtigungen zu erhalten und gleichzeitig hohe Versorgungssicherheit, angepasst auf den jeweiligen Bedarf, zu gewährleisten. Das Angebotsspektrum dieser „neuen“ Wohnangebote ist vielfältig. Es reicht von Wohnangeboten, bei denen der gemeinschaftliche Aspekt im Vordergrund steht (z. B. Seniorenwohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnprojekte, Cluster-Wohnen), über Wohnangebote, die durch Service mehr Versorgungssicherheit gewährleisten wollen (z. B. Service- oder Betreutes Wohnen), bis hin zu Wohnangeboten, die das Wohnen mit umfassender Pflege verbinden (z. B. ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften, Verbundmodelle, „Stambulant“-Modelle).

All diese Weiterentwicklungen haben die dichotome Trennung der klassischen Wohnangebote für ältere Menschen zunehmend aufgehoben. Früher war die Wohnsituation älterer Menschen noch weitgehend geprägt durch eine häusliche Wohnsituation mit Hilfen durch die Familie und ambulanten Pflege auf der einen Seite (ambulanten Sektor) und einem institutionellen Wohnangebot

in Heimeinrichtungen auf der anderen Seite (stationärer Sektor). Heute verbinden Wohnformen auf unterschiedliche Weise das Wohnen mit Hilfen – mal durch Familien, An- und Zugehörige, Ehrenamtliche, mal durch professionelle Hilfe. Es sind zunehmend „hybride“ Wohnformen entstanden, die sich nicht mehr so einfach dem ambulanten oder stationären Sektor zuordnen lassen – so werden die Sektorengrenzen immer fließender. Ordnungs- und leistungsrechtlich sind jedoch der ambulante und stationäre Sektor weiterhin fragmentiert. In Zukunft werden daher Ansätze für eine „sektorenübergreifende Versorgung“ notwendig sein.

## 1.2 Betreutes Wohnen – eine zukunftsweisende altersgerechte Wohnform

Betreutes Wohnen ist eine dieser „neuen“ Sonderwohnformen „zwischen Heim und Häuslichkeit“. Es kann als zukunftsweisendes altersgerechtes Wohnangebot verstanden werden, weil es selbstständiges Wohnen mit modular wählbaren Leistungen kombiniert. Die Bewohner sind Mieter einer altersgerechten Wohnung und können neben einer niederschweligen Grundleistung alle weiteren Leistungen modular zusammenstellen und auch bestimmen, wer diese Leistungen erbringt.

Für die Leistungskombinationen gibt es eine große Bandbreite an Möglichkeiten. Anders als im Heimbereich gibt es für Betreutes Wohnen keine rechtlichen Vorschriften dahingehend, welche Leistungen Betreutes Wohnen umfassen muss. Die meisten landesheimrechtlichen Regelungen schließen Betreutes Wohnen aus ihrem Regelungsbereich aus, sofern diese Wohnanlagen nicht mehr als niederschwellige Betreuungsleistungen (i. d. R. Beratung, Vermittlung, Notrufsicherung) zur verpflichtenden Abnahme machen. Auch das bundesweit geltende *Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz*, in dem vertragliche Regelungen für Wohnangebote geregelt sind, die Wohn- und Hilfeleistungen miteinander verbinden, findet auf Betreutes Wohnen i. d. R. keine Anwendung.

Dies hat in der Praxis mit dazu beigetragen, dass sich ein sehr vielfältiges Angebot auf dem Markt entwickelt hat, das sehr unterschiedliche Bedarfslagen bedient. Auch vielfältige nicht einheitlich definierte Begriffe – wie Betreutes Wohnen, Service Wohnen, Wohnen plus – werden für dieses Wohnkonzept genutzt. Dies hat aber auch Unklarheiten darüber gebracht, wann man von Betreutem Wohnen sprechen kann oder wie sich Betreutes Wohnen von anderen Wohnformen abgrenzt. Immer wieder gab es daher – vor allem in den 1990er Jahren – breite Diskussionen, welche Anforderungen an Betreutes Wohnen zu stellen sind. Im Rahmen dieser Qualitätssicherungsdiskussionen werden immer wieder folgende Aspekte als Kennzeichen des Betreuten Wohnens benannt (siehe u. a. DIN 77800 „Betreutes Seniorenwohnen“, Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen“ NRW, Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen“ Baden-Württemberg):

- Vorhaltung einer eigenständigen – meist **barrierefreien – Wohnung** eingebettet in eine gute Infrastruktur
- und Angebot an **Gemeinschaftsräumen** in einer Wohnanlage für den sozialen Austausch
- ein regelmäßig vor Ort tätiger Ansprechpartner, der Beratungsleistungen erbringt, bei Bedarf weitere Leistungen vermittelt und gemeinschaftliche Aktivitäten organisiert. Ebenso wird meist eine Notrufsicherung bereitgestellt. Für diese geringfügigen **Betreuungsleistungen** müssen in der Regel verpflichtend Betreuungspauschalen entrichtet werden. Diese Betreuungsleistungen unterscheiden Betreutes Wohnen von Wohnangeboten, die nur eine altersgerechte Wohnung bieten.
- Alle anderen Leistungen müssen frei wählbar sein. Das Spektrum an **Wahlleistungen** ist sehr unterschiedlich und reicht in der Praxis von Begleit- und Fahrdiensten über



hauswirtschaftliche Hilfen bis zu Tagespflegeleistungen und vollumfängliche Pflegeleistungen, die auch rund um die Uhr zur Verfügung gestellt werden können. Die Wahlleistungen können vom Betreiber oder externen Dienstleistern bereitgestellt werden. Die Möglichkeit nach individuellem Bedarf Leistungen modular zusammenstellen zu können, unterscheidet Betreutes Wohnen von Heimeinrichtungen, in dem i.d.R. Pauschalpakete abgenommen werden müssen.

Folglich handelt es sich dann um Betreutes Wohnen, wenn neben dem Wohnen auch ein Betreuungsservice angeboten wird und alle anderen Leistungen frei wählbar sind. Einzig eine barrierefreie Wohnung, die mit jeder Art von wählbaren Leistungen verbunden werden kann, macht noch kein Betreutes Wohnen aus.

Wie und welche Grund- und Wahlleistungen zusammengestellt werden, erfolgt in ganz unterschiedlichen Formen. Es kristallisieren sich jedoch in der Praxis folgende unterschiedliche Modelle heraus:

- **Service-Modell:** Hier wird lediglich ein *Grundservice* geboten, mit Beratungsleistungen, Freizeitangeboten und niederschweligen Alltagshilfen (z.B. kleine technische Hilfen)
- **Betreuungs-Modell:** Hier werden neben diesem Grundservice (Beratung, Freizeitangebote und niederschwellige Alltagshilfen) zusätzliche *Betreuungsleistungen* angeboten, wie die Notrufsicherung und zeitlich begrenzte Pflegeleistungen.
- **Verbund-Modell:** Hier werden mit dem *Grundservice* (Beratung, Freizeitangebote und niederschwellige Alltagshilfen) und den *Betreuungsleistungen* (Notrufsicherung und zeitlich begrenzte Pflegeleistungen) vom Einrichtungsträger selbst *umfassende Pflege-Wahlleistungen* angeboten – wie Tages- oder Nachtpflege, eine 24-Stunden-Betreuung und ggf. noch weitere Leistungen, wie z.B. eine ambulant betreute Pflegewohngemeinschaft. Dieser Leistungsverbund gewährt für die Bewohnerschaft ein sehr hohes Maß an Versorgungssicherheit.

## Datenlage

### 2.1 Die Studien – Beitrag zur Verbesserung der Datenlage

Trotz seiner zukunftsweisenden Bedeutung ist jedoch sowohl die qualitative wie quantitative Datenlagen zu diesem Wohn- und Versorgungsmodell rudimentär. Studien zum qualitativen Entwicklungsstand des Betreuten Wohnens sind häufig veraltet und Studien zur Wirksamkeit des Betreuten Wohnens und möglichen Versorgungsauscomes fehlen für den deutschsprachigen Raum gänzlich. Verlässliche Daten zur Angebots- und Nachfrageentwicklung sowie zu den Herausforderungen für die Betreiber und den aktuellen Strukturen gibt es kaum.

#### Zielsetzung der Studien 2018 und 2022

Dies war Anlass für das *Kuratorium Deutscher Altershilfe (KDA)* und der *Bank für Sozialwirtschaft (BfS) / BFS Service GmbH* 2018 eine erste Studie durchzuführen, die Erkenntnisse darüber liefert, welche Rolle dem Betreuten Wohnen – in der Wohn- und Versorgungslandschaft älterer Menschen und Pflegebedürftiger – aktuell zukommt und welchen Anforderungen sich Investoren und Betreiber solcher Wohnangebote bei der Umsetzung stellen müssen.

Seit 2018 hat sich im Bereich der Pflegeimmobilien viel verändert. Die zweite Studie von 2022 will den Erkenntnisstand aktualisieren und neu auftretende Herausforderungen für Projektentwickler transparent machen. Gleichzeitig sollen mit der neuen Studie Entwicklungsverläufe im Betreuten Wohnen in den vergangenen Jahren herausgearbeitet werden. Ziel ist es, Branchenakteuren erneut eine valide Planungsgrundlage für neue Projekte zu geben, um dieses Wohn- und Versorgungsangebot noch passgenauer auf die zukünftigen Anforderungen ausrichten zu können.

#### Methodische Vorgehensweise

Wie schon 2018 wurde für die Studie auf einen Datenpool von Akteuren des Betreuten Wohnens zurückgegriffen, den die *BFS Service* seit Jahren pflegt. Im Mai 2022 wurden aus diesem Datenpool rd. 5.000 Adressen generiert. Nach einer Adressenbereinigung konnten n=4.580 Akteuren der Fragebogen digital zugeleitet werden (=Ausgangsgesamtheit).

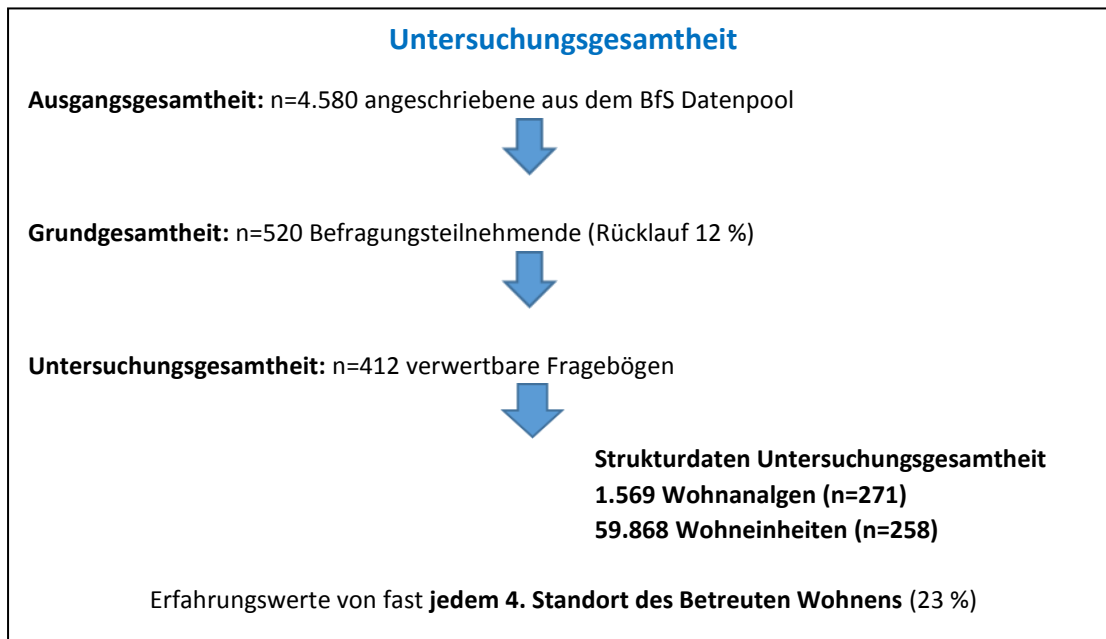
Insgesamt haben sich n=540 Befragte an der Umfrage beteiligt, das entspricht einer Rücklaufquote von 11,8 % aus dem BfS-Datenpool (2018 lag der Rücklauf aus dem BfS-Datenpool bei 12 %). Insgesamt liegen der Befragung n=412 verwertbare Fragebögen zugrunde (=Untersuchungsgesamtheit).<sup>2</sup>

Nicht alle Befragten haben den Fragebogen vollständig ausgefüllt, für einzelne Fragen liegen nur Ergebnisse von einer Auswahl von Befragungsteilnehmenden vor. Dies wird bei der Darstellung der Ergebnisse jeweils kenntlich gemacht; n=171 haben einen vollständig ausgefüllten Fragebogen abgegeben.

---

<sup>2</sup> 2018 haben aus dem BfS Datenpool mit ca. 4.500 Adressen n=501 Akteure teilgenommen, zusätzlich haben sich nach einer öffentlichen Bewerbung weiter n=461 Akteure beteiligt, so dass einer Grundgesamtheit von n=962 Fragebögen vorlag. Verwertbare Fragebögen waren damals n=662 (=Untersuchungsgesamtheit) (*Kremer-Preiß, U., Mehnert, T., Klemm, B. 2019: Betreutes Seniorenwohnen – Entwicklungsstand und Anforderungen an eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung – Ergebnisse einer empirischen Studie, medhochzwei, Heidelberg*).

## Übersicht 1: Untersuchungsgesamtheit 2022



### Aussagekraft der Studiendaten

Insgesamt verfügen die Befragten, von denen differenzierte Angaben zu ihrem Wohnangebot vorliegen (n=271), über 1.569 Wohnanlagen mit 58.868 Wohneinheiten. Ältere Schätzungen<sup>3</sup> gehen davon aus, dass an 6.000 bis 7.000 Standorten Betreutes Wohnen betrieben wird mit 160.000 bis 340.000 Wohneinheiten (*siehe hierzu auch Kapitel 2.2*). Mit rund 1.600 Wohnanlagen der Befragten liegen (bezogen auf das aktuelle Gesamtangebot an ca. 7.000 Wohnanlagen) Angaben von knapp jedem vierten Standort vor (23 %).

An der Befragung haben sich sehr unterschiedliche Akteure beteiligt. Relativ ausgewogen haben sich sowohl Anbieter der Wohnangebote (Immobilieeigentümer und Vermieter) wie auch Leistungsträger des Betreuungsangebotes (Betreuungsträger, Einrichtungsleitungen, Pflegeanbieter) an der Befragung beteiligt, so dass ein breites Spektrum an Erfahrungen in die Befragung eingeflossen ist und damit von einer hohen Validität der Daten ausgegangen werden kann. Auch haben sich viele das erste Mal an der Befragung beteiligt, rund 40 % der Befragten hatten an der Studie 2018 nicht teilgenommen. Wenn dennoch ähnliche Ergebnisse wie 2018 nachweisbar sind, kann von einer hohen Reliabilität der Daten ausgegangen werden, weil unterschiedliche Akteure zu ähnlichen Aussagen kommen wie 2018.

<sup>3</sup> Schartow, U., Mandelkow, A., Hackmann, T., Hoch, M. & Hitschfeld, M. (2016): Betreutes Wohnen in Deutschland auf regionaler Ebene. Bedarfsanalyse. Prognos AG & Immobilien-Service GmbH.

**Tabelle 1:****Funktion der Befragungsteilnehmenden (Mehrfachnennungen) (n=412)**

Immobilieeigentümer	<b>26,0%</b>
Vermieter	<b>31,6%</b>
Betreuungsträger	<b>36,6%</b>
Einrichtungs-/ Hausleitung	<b>28,2%</b>
Pflegeanbieter	<b>20,4%</b>
Andere, und zwar	<b>15,5%</b>

**Tabelle 2:****Teilnahme an Studie 2018 (n=387)**

Ja	<b>9,8 %</b>
Nein	<b>40,8 %</b>
Weiß nicht	<b>49,4 %</b>

Die breite Datenbasis und die Zusammensetzung der Befragungsteilnehmenden ermöglicht es, wesentliche Kenngrößen zum aktuellen Stand und zu den Entwicklungslinien des Betreuten Wohnens in Deutschland kenntlich zu machen. Auch wenn die Untersuchungsergebnisse keinen Anspruch auf Repräsentativität erheben können, ermöglichen die deskriptiven Ergebnisse die Diskussionen zum Betreuten Wohnen weniger spekulativ und mehr auf der Basis empirisch abgesicherter Realitäten zu führen.

## **2.2 Datenlage zur Angebotsentwicklung**

Die Untersuchungsbefunde können keinen Anspruch auf Repräsentativität erheben, da die Ausgangsgesamtheit – also der aktuelle Bestand – an Betreuten Wohneinheiten nicht genau bekannt ist und damit auch nicht bestimmt werden kann, ob die vorliegende Stichprobe ein repräsentatives Abbild einer wesentlich größeren Menge ist. Die Ausgangsgesamtheit beim Betreuten Wohnen ist nicht bekannt, weil es keine Meldepflicht und amtliche Statistiken für solche Wohnangebote gibt – anders als z.B. für Heimeinrichtungen. Ebenso gibt es keine einheitlich festgelegte Definition, die die Zuordnung von Wohnangebote zum Betreuten Wohnen eindeutig ermöglicht – so werden z.B. Seniorenresidenzen manchmal als Betreutes Wohnen und manchmal als Heimeinrichtungen betrieben. Es gibt jedoch Bestandsschätzungen und Aussagen über die quantitativen Entwicklungen der Angebote, die eine grobe Bestimmung der Ausgangsgesamtheit ermöglichen.

## Entwicklungen in den vergangenen Jahren

Das Betreute Wohnen ist schon seit mehr als 50 Jahren ein Baustein in der Wohn- und Versorgungslandschaft älterer Menschen in Deutschland. Die klassischen Altenwohnungen, deren Ausbau teilweise schon in den 60er und 70er Jahren im Rahmen der sozialen Wohnungsbauförderungen forciert wurde, lassen sich als Vorläufer des Betreuten Wohnens betrachten. Auch hier wurde eine altersgerechte Wohnung mit niederschweligen Betreuungsleistungen verbunden. Ebenso hat das heutige Betreute Wohnen zum Teil die Nachfolge des klassischen Altenwohnheims angetreten. In einigen Bundesländern – wie z. B. Baden-Württemberg – wurden in den 1980er und 1990er Jahren gezielt Altenwohnheime in Betreutes Wohnen umgewandelt. Eine enorme Wachstumsphase erlebte das Betreute Wohnen Anfang der 1990er Jahre. Der politische Grundsatz „ambulant vor stationär“, die Wünsche der älteren Menschen, auch bei Unterstützungsbedarf möglichst selbstständig leben zu können und die Wohnungswirtschaft, die hier einen ihrer damals wenig wachstumsträchtigen Märkte entdeckte, haben den enormen Ausbau bis Ende der 90er Jahre bedingt. Seither ist das Angebot kontinuierlich gestiegen. Erst um die Jahrtausendwende erlebte das Betreute Wohnen im Zuge der Qualitätssicherungsdiskussion und der Frage, ob es unter heimrechtliche Regelungen gestellt werden sollte, einen Einbruch. Die Klärung dieser Frage durch die landesspezifischen Heimgesetze ist eine wesentliche Ursache dafür, dass das Angebot auch in den vergangenen Jahren weiter ausgebaut wurde. Nach älteren Schätzungen gab es im Jahr 2000 ca. 4.500 Wohnanlagen, in denen ca. 250.000 ältere Menschen lebten; dies entsprach einer Versorgungsquote von 1,6 % der 65-Jährigen und Älteren.<sup>4</sup> Der *Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen* schätzte die Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Betreuten Wohnen 2011 bereits auf 340.000.<sup>5</sup> Ein Wohnprojekteportal „Betreutes Wohnen“ schätzt den Bestand in der jüngsten Vergangenheit auf mehr als 303.700 WE in betreuten Wohneinrichtungen bundesweit.<sup>6</sup> Quantitativ hat sich das Betreute Seniorenwohnen neben dem Heim damit zur bedeutendsten Sonderwohnform für Ältere entwickelt.

## Aktuelle Bestandsschätzung

Eine Stichprobenüberprüfung hat festgestellt, dass auch diese Zahlen nicht vollständig sind.<sup>7</sup> Eine Analyse auf der Basis unterschiedlicher Bestandsschätzungen quantifiziert den Versorgungsgrad mit betreuten Wohnangeboten in der Studie von 2018 bundesweit anhand verschiedener Szenarien zwischen 1,2 % und 2,0 % der 65-Jährigen und Älteren. Dies ergibt eine Spanne von 160.000 bis 340.000 Wohneinheiten insgesamt<sup>8</sup>. Dabei beläuft sich die geschätzte Zahl der Einrichtungen insgesamt auf etwa 6.000 bis 7.000 Standorte, je nach Zählweise.<sup>9</sup>

---

<sup>4</sup> *Empirica AG 2003: empirica Datenbank Betreutes Seniorenwohnen, Berlin.*

<sup>5</sup> *Bundesverband Freie Wohnungsunternehmen 2011: BFI-Research, Berlin*

<sup>6</sup> <https://www.terragon-gmbh.de/dienstleistung/wegweiser-betreutes-wohnen/>.

<sup>7</sup> *BMG 2018: Ambulantisierung stationärer Einrichtungen im Pflegebereich und ambulante innovative Wohnformen, Berlin*

<sup>8</sup> Schartow, U., Mandelkow, A., Hackmann, T., Hoch, M. & Hitschfeld, M. (2016): *Betreutes Wohnen in Deutschland auf regionaler Ebene. Bedarfsanalyse. Prognos AG & Immobilien-Service GmbH.*

<sup>9</sup> <https://www.pflegemarkt.com/2018/10/26/offizielle-pflegebedarfsstatistik-2018/>

## Übersicht 2: Szenarien Bestands-/Bedarfsschätzungen des Betreuten Wohnens 2016

Szenario	Bestand	Bedarf
<b>Untergrenze</b> (Anteil in Bevölkerung +65 Jahre)	163.540 (1,2 %)	302.794 (1,8 %)
<b>Mittleres Szenario</b> (Anteil in Bevölkerung +65 Jahre)	264.000 (1,6 %)	407.305 (2,4 %)
<b>Obergrenze</b> (Anteil in Bevölkerung +65 Jahre)	340.000 (2,0 %)	524.559 (3,1 %)

Es ist davon auszugehen, dass auch diese Bestandszahlen nach oben korrigiert werden müssen bzw. sich im oberen Schätzrand oder darüber bewegen, wenn man die aktuellen Entwicklungen in diesem Marktsegment verfolgt. Das Betreute Wohnen erlebt aktuell einen weiteren Entwicklungsschub. Angesichts dieser Entwicklungen kann von einem größeren Bestandsangebot ausgegangen werden als nach den Schätzzahlen von 2018. Die folgenden Überlegungen sollen eine vorsichtige aktuelle Bestandschätzung ermöglichen:

Bestandszahlen müssen nach oben korrigiert werden – Schätzung liegt zwischen 7.000 und 7.500 Standorten mit 340.000 bis 400.000 Wohneinheiten

Die Befragungsteilnehmenden haben angegeben, dass sie im Median<sup>10</sup> über 2 Wohnanlagen und im Median über 46 Wohneinheiten verfügen (*siehe hierzu auch Kapitel 3.1*). Wenn man dies auf die ca. 4.500 Akteure des Betreuten Wohnens aus dem BfS-Datenpool hochrechnet, kann man von einem höheren Angebot ausgehen. Selbst wenn nicht alle Akteure des BfS-Datenpool eigene Standorte betreiben, muss angesichts der Bautätigkeiten in den vergangenen Jahren davon ausgegangen werden, dass sich das Angebot heute eher zwischen **7.000 und 7.500 Standorten mit 340.000 bis 400.000 Wohneinheiten** bewegt.

Der Ausbau in den vergangenen Jahren hat vielfältige Gründe. Sicher bedingt die demografische Entwicklung und der Wunsch älterer Menschen möglichst lange selbständig leben zu können, eine steigende Nachfrage nach diesem Wohn- und Versorgungsmodell und fördern damit die Ausbautätigkeiten. Nach aktuellen Angaben der *Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)* gibt es aktuell 560.000 barrierefreie Wohnungen, dem stehen 18 Mio. ältere Menschen über 65 Jahren gegenüber (bis 2040 wird diese Zahl auf 23 Mio. 65jährige und Ältere steigen).<sup>11</sup>

Aber auch die zunehmenden wirtschaftlichen und personellen Herausforderungen auf Seiten der Pflegeanbieter haben den Ausbau im Betreuten Wohnen ursächlich bedingt. Im Gegensatz zu Pflegeheimen lassen sich die Mieten in Wohnanlagen des betreuten Wohnens deutlich einfacher an das Marktniveau anpassen und für die Betreuung und Pflege lassen sich vielfältige Leistungsansprüche aus unterschiedlichen Sozialleistungsbereichen generieren, die eine Finanzierung

<sup>10</sup> Der Mittelwert ist das arithmetische Mittel eines Zahlensatzes. Der Median ist ein numerischer Wert, der die obere Hälfte eines Satzes von der unteren Hälfte teilt. Der Median wird für Zahlenverteilungen verwendet, welche eine hohe Anzahl an Ausreißern aufweist. Da im Betreuten Wohnen das Angebot so unterschiedlich ist, können einzelne Ausreißer das Ergebnis sehr verzerren, daher wird bei der Interpretation der Daten primär auf den Median verwiesen, die Mittelwerte werden zur Information an gegebener Stelle mitaufgeführt.

<sup>11</sup>CareConkret (2022): Altersgerechte Wohnungen müssen bezahlbar bleiben, Ausgabe 42, vom 14.10.2022, S.9 o.O.

dieser ambulanten Wohn- und Versorgungsmöglichkeit erleichtern. Für Investoren ist das Marktsegment Betreutes Wohnen zunehmend in das Interesse gerückt und hat damit den Ausbau dieser Wohnform wesentlich bedingt. Zudem sind traditionelle stationäre Pflegeeinrichtungen schon jetzt vielfach voll ausgelastet, oftmals gibt es gerade in Großstädten Versorgungslücken, und es fehlt an Personal, um die Menschen in solchen Einrichtungen zu versorgen. Altersgerechte Wohnangebote wie Betreutes Wohnen könnten zur Entlastung dieser Versorgungslücke beitragen und damit evtl. auch die Inanspruchnahme von Pflegeleistungen und Pflegeversicherungsleistungen verringern. Die massiv gestiegenen Baukosten und Nebenkosten in Folge der Energiekrise und des Fachkräftmangels im Baugewerbe werden die Neubautätigkeit aber auch im Betreuten Wohnen reduzieren und damit der eigentlich erwartbaren Angebotsausweitung zumindest zeitweise entgegenwirken.

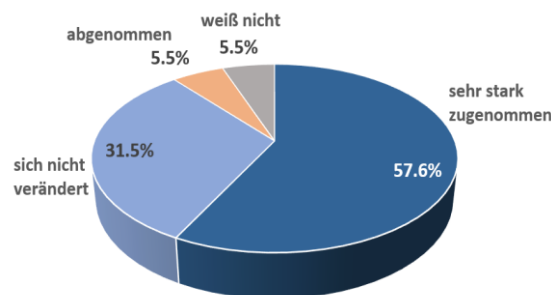
### 2.3 Datenlage zur Nachfrageentwicklung

Die Prognoseberechnungen gehen von einem weiteren Bedarfsanstieg aus, weil die Nachfrage nach solchen Wohnangeboten weiter steigen wird. Wie groß der Bedarf für Betreutes Wohnen in Zukunft eingeschätzt wird, hängt nicht nur von der demografischen Entwicklung, sondern auch von weiteren Parametern, wie der regionalen Kaufkraft, dem regionalen Angebot ambulanter und stationärer Angebote ab und ist daher regional differenziert zu betrachten. Allgemeine Bedarfsschätzungen variieren beträchtlich. Nach einer älteren Bedarfsberechnung, die unterschiedliche Szenarien berücksichtigt, wird zukünftig von einem Versorgungsbedarf an Betreuten Wohneinheiten von 1,8 % und 3,1 % für die Bevölkerung im Alter von 65 Jahre und älter ausgegangen.<sup>12</sup>

Auch hier ist angesichts der steigenden Nachfrage nach dieser Wohnform eher von Bedarfsmargen im oberen Bereich auszugehen. Dies bestätigt auch die Befragung. Mehr als die Hälfte der Befragten hat angegeben, dass die Nachfrage nach Betreutem Wohnen in den vergangenen Jahren „sehr stark zugenommen“ hat.

Nachfrage nach betreuten Wohnangeboten hat in den vergangenen Jahren sehr stark zugenommen

Nachfrageentwicklung nach Betreutem Wohnen in vergangenen Jahren (n=165)



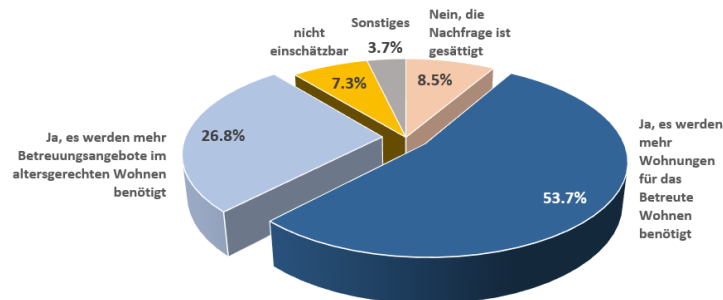
KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Jedoch müssen die regionalen Gegebenheiten für eine Bedarfseinschätzung genauer in den Blick genommen werden, wie die Studienteilnehmenden an der Befragung 2022 deutlich gemacht haben. Hiernach sind zwar über die Hälfte der Befragten der Auffassung, dass in ihrer Region mehr Angebote

<sup>12</sup> Schartow, U., Mandelkow, A., Hackmann, T., Hoch, M. & Hitschfeld, M. (2016): Betreutes Wohnen in Deutschland auf regionaler Ebene. Bedarfsanalyse. Prognos AG & Immobilien-Service GmbH.

des Betreutem Wohnens benötigt werden, aber bei 8,5 % der Befragten scheint der regionale Bedarf bereits gedeckt.

### Nachfrageentwicklung in der Region (n=164)



KDA/Bfs-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

### Auslastung und Wartezeiten

Auch lange Wartezeiten und gute Auslastungen deuten auf eine günstige Nachfrageentwicklung für das Betreute Wohnen hin. Die betreuten Wohnanlagen verfügen insgesamt über eine gute Auslastung – dies unterstreichen Ergebnisse aus der neuen Studie. Nach Angaben der Befragten (n=240) lag die durchschnittliche Auslastung im *Jahr 2021* bei 94 % (Median 98 %). Hierbei muss die Auslastung während der Corona-Pandemie berücksichtigt werden, welche durch „Sondereffekte“ ggf. zu einer niedrigeren Auslastung als in Vergleichsjahren geführt hat. 2018 datierte die durchschnittliche Auslastung bei 95,9 % (n=348). Nur 5 % hatten 2021 eine schlechtere Auslastung von bis zu 80 %. Rund ein Drittel (38,8 %) hatte über das ganze Jahr 2021 hinweg eine Auslastung von 100 %. Ähnlich günstig ist die *aktuelle* Auslastung (Stand: März 2022), sie liegt nach Angaben der Befragten (n=238) im Durchschnitt bei 95 % (Median bei 100 %).

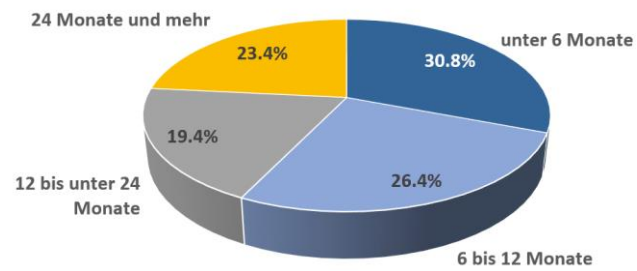
Die guten Auslastungen bedingen auch längere Wartezeiten auf eine Wohnung im Betreuten Wohnen. Nach Angabe der Befragten (n=201) variieren die Wartezeiten zwischen wenigen Wochen und 120 Monaten, im Mittel wartet man 14,5 Monate auf eine Wohnung im Betreuten Wohnen. Berücksichtigt man nicht die Ausreißer nach oben und unten, so ergibt sich nach dem Median eine Wartezeit von sieben Monaten. Bei einem Drittel wartet man weniger als ein halbes Jahr, bei einem Viertel mehr als zwei Jahre auf eine Wohnung im Betreuten Wohnen. Daran hat sich gegenüber 2018 wenig geändert. Hier wartete man bei einem knappen Drittel (28,9 %) der befragten Einrichtungen (n=348) bis zu einem halben Jahr auf eine Wohnung im Betreuten Wohnen und ebenfalls bei mehr als einem Viertel (28,4 %) mehr als zwei Jahre auf eine Wohnung im Betreuten Wohnen. Auffallend ist, dass bei Betreuten Wohnanlagen in privater Trägerschaft im Durchschnitt neun Monate gewartet wird, bei freigemeinnützigen Trägern ist die Wartezeit mit 16 Monaten deutlich höher.<sup>13</sup>

Im Durchschnitt wartet man 7 Monate auf eine Wohnung im Betreuten Seniorenwohnen.

<sup>13</sup> Für die anderen Trägerarten ist aufgrund der geringen Zellenbesetzung bei dieser Kreuzung keine valide Aussage möglich.



### Wartezeiten auf eine Wohnung im Betreuten Wohnen 2022 (n=201)



*KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022*

All diese Daten – die Einschätzung der Befragten bezüglich einer günstigen Nachfrageentwicklung in den vergangenen Jahren, die günstige Auslastung, die längeren Wartezeiten auf eine Wohnung – deuten auf eine günstige Nachfrageentwicklung für Betreutes Seniorenwohnen hin.

## Aktuelle Strukturen

### 3.1 Lage und Größe des Angebotes

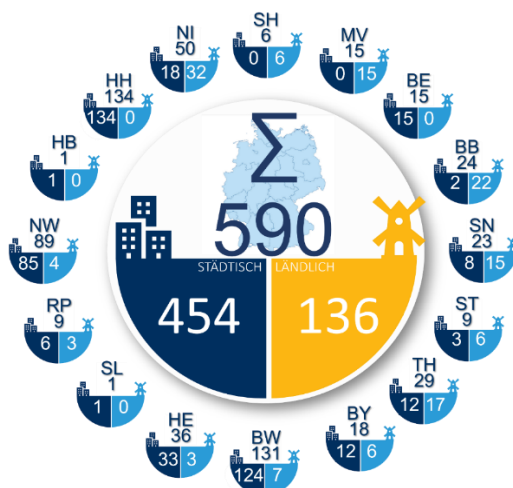
#### Lage der Standorte

Die meisten Angebote des Betreuten Seniorenwohnens befinden sich in städtischen Regionen.

278 Befragte haben Lageangaben zu ihrer größten Wohnanlage gemacht. Von diesen liegen Lageangaben zu weiteren 312 Wohnanlagen vor. Die Standorte (n=590) befinden sich zu rund **einem Viertel in ländlichen Regionen (23,1 %) und drei Viertel (76,9 %) in städtischen Regionen**.<sup>14</sup> 2018 lagen 27,4 % der Standorte, zu denen Lageangaben gemacht wurden, auf dem Land und 72,6 % in der Stadt. An der grundlegenden Verortung hat sich also wenig geändert. Betreutes Wohnen wird vor allem in städtischen Regionen angeboten.

Betreutes Wohnen wird weiterhin primär in städtischen Regionen angeboten

#### Regionale Verteilung Betreuer Wohneinrichtungen 2022



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

<sup>14</sup> Zuordnung erfolgte nach den siedlungsstrukturellen Raumtypen des BBSR:

Städtisch: 1. Kreisfreie Großstädte: Kreisfreie Städte mit mind. 100.000 Einwohnern 2. Städtische Kreise: Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten von mind. 50 % und einer Einwohnerdichte von mind. 150 EW/km<sup>2</sup>; sowie Kreise mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mind. 150 EW/km<sup>2</sup>

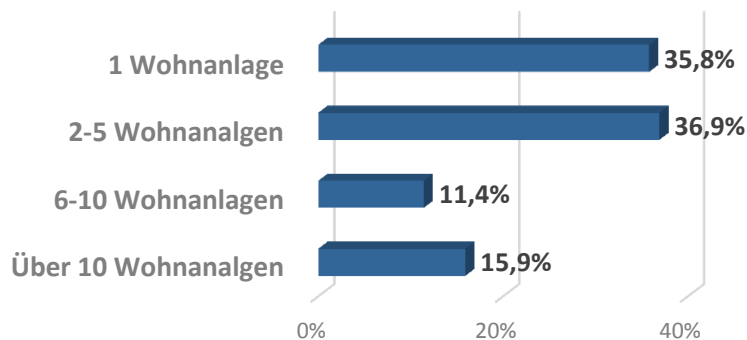
Ländlich: 3. Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen: Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten von mind. 50 %, aber einer Einwohnerdichte unter 150 EW/km<sup>2</sup>, sowie Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50 % mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mind. 100 EW/km<sup>2</sup> 4. Dünn besiedelte ländliche Kreise: Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50 % und Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte unter 100 EW/km<sup>2</sup>  
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/Kreistypen4/kreistypen.html>

Nach einer landesspezifischen Untersuchung von 2014 gibt es die meisten betreuten Wohneinheiten in: Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Bayern.<sup>15</sup> Diese Bundesländer sind auch in der Untersuchungsstichprobe stark vertreten.

### Größe des Angebotes

Insgesamt variiert die Größe des Angebotes von Seiten der Anbieter beträchtlich. Schon die Anzahl der betriebenen Standorte ist sehr unterschiedlich. Die Befragten, die hierzu Angaben gemacht haben (n=271), verfügen im Minimum über eine Wohnanlage und im Maximum über 128 Wohnanlagen und insgesamt über 1.569 Wohnanlagen-Standorte. Im Durchschnitt (Mittelwert) haben die Befragten 5,8 Wohnanlagen. Aufgrund der hohen Variabilität/Variationsspanne der Anzahl der betriebenen Einrichtungen ist hier der Median aussagekräftiger. Im Median betreiben die Befragten **zwei Wohnanlagen**. Ein Drittel der Befragten verfügt nur über eine Wohnanlage. Rund ein Viertel verfügt über mehr als fünf Wohnanlagen, mehr als ein Zehntel verfügt sogar über mehr als zehn Wohnanlagen.

Verteilung des Angebotes nach Anzahl der Wohnanlagen 2022 (n=271)

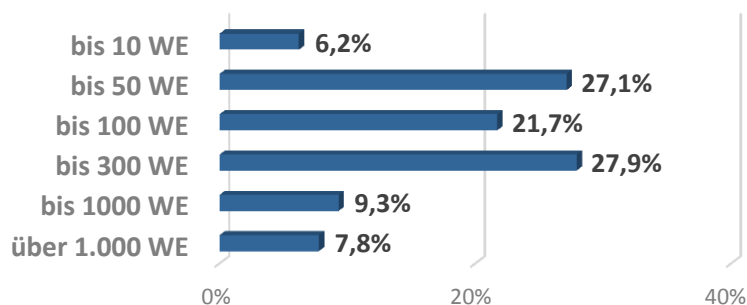


KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Auch an den Standorten variieren die Größen erheblich. Die Befragten haben Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten in der größten Wohnanlage (n=311) gemacht. Hier verfügen sie insgesamt über 21.416 Wohneinheiten. Sie haben auch Angaben zur Gesamtzahl der Wohneinheiten in allen ihren Standorten (n=258) mit insgesamt 59.868 Wohneinheiten gemacht. Mehr als die Hälfte der Befragten hat insgesamt bis zu 100 Wohneinheiten, ein Drittel nur bis zu 50 Wohneinheiten, aber fast ein Zehntel (7,8 %) 1.000 und mehr Wohneinheiten.

<sup>15</sup> Kuratorium Deutsche Altershilfe/Wüstenrot Stiftung (2014): *Wohnatlas Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter, Teil 1, Köln*

### Verteilung des Angebotes nach Anzahl der Wohneinheiten 2022 (n=258)



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Im Median verfügen die Befragten über 90 betreute Wohneinheiten, verteilt auf zwei Wohnanlagen. Das entspricht durchschnittlich ca. 45 Wohneinheiten je Wohnanlage in Bezug auf das Gesamtangebot. Dies deckt sich weitgehend mit dem Median der Wohneinheiten, wenn man nur die *größten* Wohnanlagen betrachtet. Hier lag der Median bei **46 Wohneinheiten** (in den größten Wohnanlagen) (ohne Berücksichtigung der Ausreißer lag der Mittelwert bei 68,8 Wohneinheiten). D.h. die Betreuten Wohnanlagen haben sich gegenüber 2018 kaum in der Größe verändert; 2018 lag der Median der Wohneinheiten bei 47 Wohneinheiten. Knapp unter 50 Wohneinheiten scheint also die gängige Größe in den Betreuten Wohnanlagen zu sein.

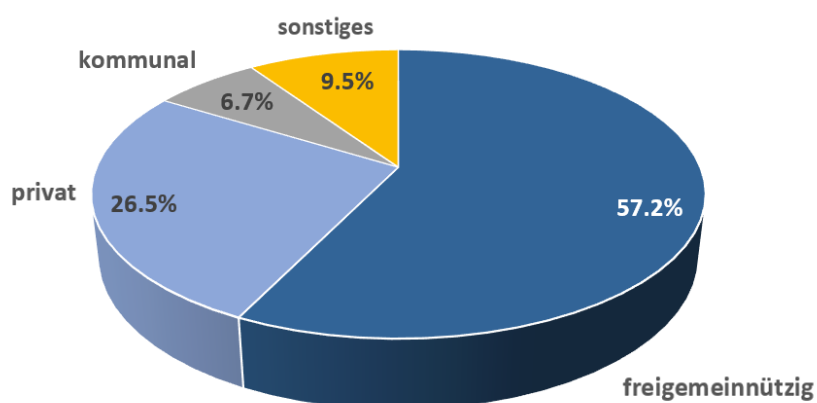
Die Anbieter des Betreuten Wohnens verfügen im Durchschnitt über 2 Wohnanlagen und 46 Wohneinheiten je Wohnanlage

### 3.2 Trägerstruktur

Wenig hat sich an den Trägerstrukturen geändert. Betreutes Wohnen wird wie 2018 überwiegend von freigemeinnützigen oder privaten Trägern betrieben. Freigemeinnützige Träger stellen mit 57,2 % immer noch die Mehrheit dar (2018 = 63,1 %), private Träger behaupten sich mit 26,5 % (2018 = 28,6 %), kommunale Träger spielen mit 6,7 % wie auch 2018 eine marginale Rolle (2018 = 5,4 %). Auffallend ist der Anstieg „sonstiger Träger“ mit 9,5 % (2018 = 2,9 %). Hierzu gehören u.a. Stiftungen, Genossenschaften oder Vereine. Es scheint eine weitere Trägersäule im Betreuten Wohnen heranzuwachsen, die von zivilgesellschaftlichem Engagement getragen wird.

Es scheint eine weitere Trägersäule im Betreuten Wohnen heranzuwachsen, die von zivilgesellschaftlichem Engagement getragen wird.

### Trägerstruktur im Betreuten Wohnen 2022 (n=283)



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

### 3.3 Wohnangebot

#### 3.3.1 Art des Wohnangebotes

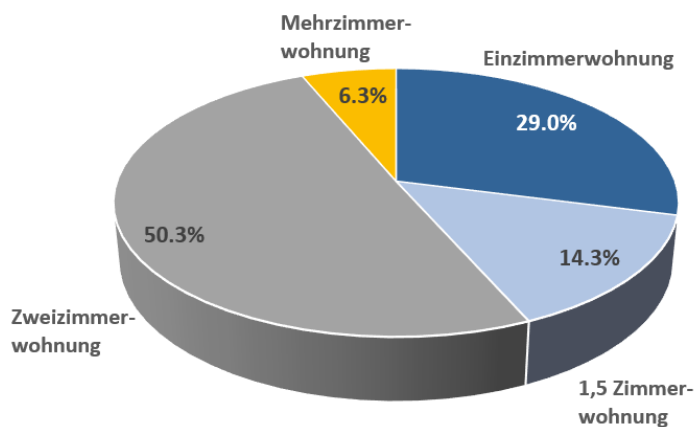
##### Wohnraumtypen

Die Wohneinheiten umfassen unterschiedliche Wohnraumtypen. Die Betreuten Wohneinrichtungen bieten Ein-Zimmer-, 1,5-Zimmer, Zwei-Zimmer und Mehr-Zimmer-Wohnungen an. Wie schon 2018 ist in der Studie 2022 der am häufigsten angebotene Wohnungstyp die Zwei-Zimmer-Wohnung. Die Befragten haben zu n=14.814 Wohneinheiten Angaben zu den Wohnraumtypen gemacht. Davon sind über die Hälfte Zwei-Zimmer-Wohnungen (50,3 %). Auch 2018 machten über die Hälfte des Wohnraumangebotes Zwei-Zimmer-Wohnungen aus (57,7 %). Der Anteil der Mehr-Zimmer-Wohnungen ist mit 6,3 % etwas rückläufig gegenüber 2018 (9,9 %). Demgegenüber liegt der Anteil der Ein-Zimmer- und 1,5-Zimmer-Wohnungen mit 43,3 % höher als 2018 mit damals 32,7 % Ein-Zimmerwohnungen.<sup>16</sup>

Zwei-Zimmer-Wohnung scheinen der gängige Wohnungstyp zu sein, nur 2,5 % der Befragten (n=200) haben keine Zwei-Zimmer-Wohnung im Angebot. Demgegenüber werden andere Wohnraumtypen häufiger nicht angeboten. Über Mehr-Zimmer-Wohnungen verfügen z.B. ein Drittel (30,4 %) der Befragten (n=125) nicht. Keine Ein-Zimmer-Wohnungen (n=168) hat ein Viertel (27,4 %) der Befragten (n=168) und ein Drittel der Befragten (n=122) verfügt über keine 1,5 Zimmer-Wohnungen (38,5 %).

Die Zwei-Zimmer-  
wohnung bleibt der  
gängige  
Wohnungstyp und  
wird auch am  
häufigsten  
nachgefragt

Verteilung der Wohnraumtypen im Betreuten Wohnen 2022 (n=14.814 WE)



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Zwei-Zimmer-Wohnungen werden auch am häufigsten nachgefragt. So gaben 60,8 % der Befragten (n=217) an, dass Zwei-Zimmer-Wohnungen „sehr häufig“ angefragt werden, deutlich häufiger als andere Wohnungstypen. Nur 21,7 % bestätigen die „sehr häufige“ Nachfrage nach Ein-Zimmer-Wohnungen und noch weniger (15,7 %) gaben an, dass 1,5 Zimmer-Wohnungen

<sup>16</sup> Eine Interpretation der Ergebnisse ist eingeschränkt möglich. 2018 wurden nicht alle 1,5 Zimmer-Wohnungen separat erhoben. Es kann daher nicht eindeutig davon ausgegangen werden, dass die 1,5 Zimmer-Wohnungen alle den Ein-Zimmer-Wohnungen zugeschlagen wurden. Wenn die Hälfte der 1,5-Zimmer-Wohnungen den Zwei-Zimmer-Wohnungen und die andere Hälfte den Ein-Zimmer-Wohnungen zugeordnet worden wäre, kann aktuell dennoch von einer Steigerung im Ein-Zimmerbereich ausgegangen werden.

„sehr häufig“ nachgefragt werden. Die Nachfrage nach Mehrzimmerwohnungen ist für rund ein Drittel nicht einschätzbar und wird auch von den Befragten, die Angaben gemacht haben, sehr unterschiedlich bewertet. Rund jeder Zehnte gab an, dass dieser Wohnungstyp „sehr häufig“ (9,2 %) und ebenso jeder Zehnte, (13,8 %) dass er „kaum“ nachgefragt werde. Hierbei muss jedoch berücksichtigt, dass ein entsprechendes Angebot auch Nachfrage schafft.

**Tabelle 3:**  
**Nachfrage nach den unterschiedlichen Wohnungstypen (n=217)**

*Der Wohnungstyp wird...nachgefragt*

	sehr häufig	häufig	weniger häufig	4 kaum	Nicht einschätzbar/ haben wir nicht
Ein-Zimmer-Wohnungen	21,7 %	21,2 %	15,2 %	16,1 %	25,8 %
1,5-Zimmer-Wohnungen	15.7%	20.7%	12.4%	6.9%	44.2%
Zwei-Zimmer-Wohnungen	60.8%	26.7%	6.0%	0.5%	6.0%
Mehr-Zimmer-wohnungen	9.2%	19.4%	23.0%	13.8%	34.6%

*KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022*

### Wohnungsgrößen

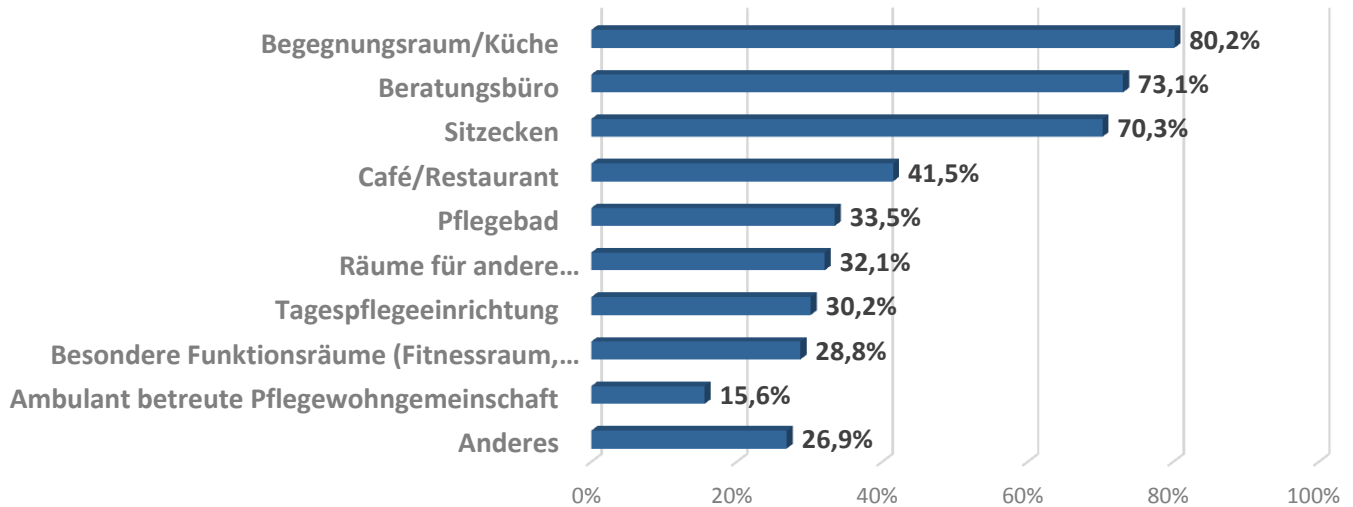
Auch die Wohnungsgrößen variieren beträchtlich. N=240 Befragte haben Angaben zu ihrer kleinsten und größten Wohnung gemacht. Die kleinsten Wohnungen variieren in der Größe von 14 qm bis 70 qm und liegen im Median bei 40 qm (Mittelwert 38,5 qm), die größten Wohnungen variieren von 14 qm bis 173 qm und liegen im Median bei 68 qm (Mittelwert 70,6 qm). Dies ergibt eine durchschnittliche Größe aller Wohnungen von 54 qm im Median (Mittelwert 54,6 qm). Wohnungen des Betreuten Wohnens scheinen damit gegenüber 2018 etwas größer geworden zu sein, damals lag die durchschnittliche Größe bei rund 50 qm.

Die durchschnittliche Wohnung im Betreuten Wohnen hat eine Größe von 54 qm

### Gemeinschaftsräume

Ein weiteres Gestaltungselement für ein qualitätsgesichertes Angebot ist die Bereitstellung (möglichst barrierearmer) Gemeinschaftsräume, um Begegnung und soziale Teilhabe zu ermöglichen. Die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen zur Förderung des sozialen Austausches gehört heute zum Standardangebot der meisten Betreuten Wohneinrichtungen. Drei Viertel der Befragten hat angegeben, dass es in ihren (größten) Wohnanlagen spezielle Begegnungsräume und Sitzecken gibt, sowie ein Beratungsbüro. Gut ein Drittel hat einen Restaurantbetrieb. Wie 2018 bereits deutlich wurde, integriert mittlerweile fast jede dritte Betreute Wohneinrichtung eine Tagespflegeeinrichtung und mehr als jede Zehnte eine ambulant betreute Pflegewohngemeinschaft.

### Gemeinschaftsräume in Betreuten Wohneinrichtung 2022 (Mehrfachnennungen)



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

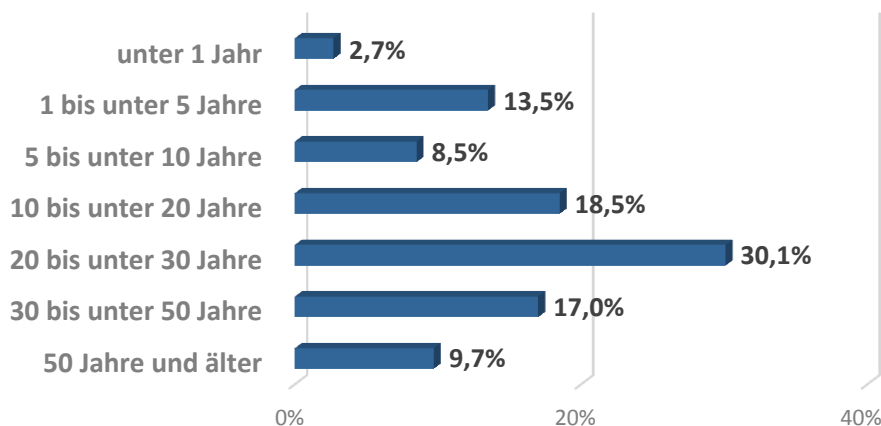
### 3.3.2 Qualität des Wohnangebotes

#### Alter des Wohnangebotes

Die Gebäude des Betreuten Wohnens sind in die Jahre gekommen. Die Gebäude sind nach Angabe der Befragten (n=259) im Mittel 24 Jahre und im Median 20 Jahre alt. Sie werden im Schnitt seit 20 Jahren als Betreutes Wohnen genutzt. Allerdings gibt es auch hier eine breite Streuung bei dem Gebäudealter. Neuere Einrichtungen sind kaum in der Stichprobe vertreten, über die Hälfte der Angebote sind 20 Jahre und älter.

Im Betreuten Wohnen besteht zukünftig ein hoher Sanierungs- und Renovierungsbedarf

Alter der Gebäude im Betreuten Wohnen 2022 (n=259)

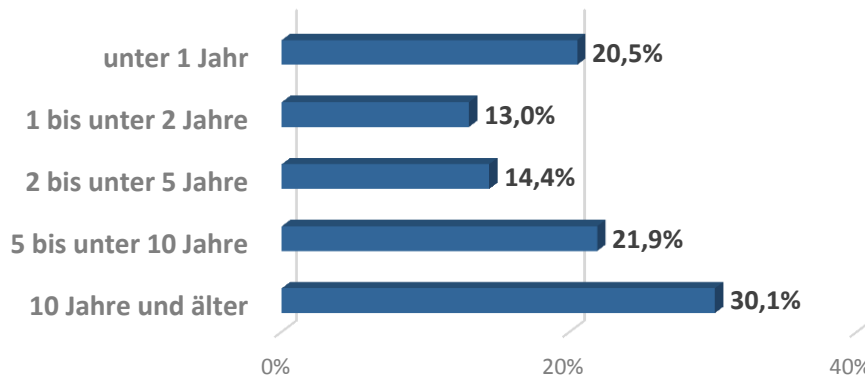


KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

## Sanierungs- und Renovierungsstand

Auch liegen die letzten Gebäuderenovierungen bei vielen schon sehr lange zurück. Zwar hat ca. ein Drittel der Befragten (n=146) erst in jüngster Vergangenheit – also den vergangenen zwei Jahren – entsprechende Gebäuderenovierungen vorgenommen, aber bei einem Drittel (30,1 %) liegen Modernisierungsarbeiten bereits zehn Jahre und mehr zurück. Im Durchschnitt sind die letzten Renovierungen vor 8 Jahren (Median: vor 5 Jahren) erfolgt.

Letzte Renovierungen der Betreuten Wohneinrichtung (n=146)



KDA/Bfs-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Die alten Gebäude und der Renovierungsstand in vielen Betreuten Wohnanlagen werden in den nächsten Jahren Anpassungsmaßnahmen erforderlich machen, verstärkt durch weitere energetische Anforderungen. Dies wird in den nächsten Jahren zu einem weiteren Finanzbedarf in diesem Marktsegment führen und gleichzeitig auch höhere Mieten bedingen.

## Barrierearme Gestaltung

Da sich Betreutes Wohnen an ältere Menschen richtet, die vielfach in der Motorik eingeschränkt und häufig auch hilfe- und pflegebedürftig sind, bedarf es Wohnungen, die auch bei Beeinträchtigungen eine selbstständige Lebensführung ermöglichen. Um dies zu sichern, sollten die Wohnungen möglichst barrierefrei/-arm gestaltet sein. Die Bereitstellung barrierefreier/barrierearmer Wohnungen ist daher eine zentrale Qualitätsanforderung, die immer wieder an das Betreute Wohnen gestellt wird. Dies wird in verschiedenen Qualitätssicherungsinstrumenten gefordert.<sup>17</sup> Gestaltungsanforderungen für eine barrierefreie Wohnung sind in der *DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen Ausgabe: 2011-09 „Barrierefreies Wohnen“* definiert. Ziel dieser Norm ist die Barrierefreiheit baulicher Anlagen, damit sie für Menschen mit Beeinträchtigungen ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.<sup>18</sup>

Die Befragten wurden daher auch 2022 gebeten, Auskunft zu geben, inwieweit barrierefreie/-arme Gestaltungsanforderungen bei ihrem betreuten Wohnangebot berücksichtigt werden. Sie

<sup>17</sup> U. a. Deutsches Institut für Normung 2005: *DIN 77800 Betreutes Seniorenwohnen Ausgabe 2008-8, Berlin*.

<sup>18</sup> Deutsches Institut für Normung 2011: *DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen Ausgabe: 2011-09, Berlin*.



sollten einmal schätzen, wie hoch der Anteil der Wohnungen ist, der orientiert an der DIN 18040-2 barrierefrei gestaltet ist. Nicht alle Standards der DIN können bei der baulichen Umsetzung immer berücksichtigt werden. Um selbstständig leben zu können, sind jedoch bestimmte Mindestanforderungen erforderlich. So sollte eine Wohnung mindestens ohne Stufen und Schwellen zugänglich sein, um sie auch mit motorischen Einschränkungen selbstständig verlassen oder aufsuchen zu können. Ebenso sollte eine Wohnung mindestens über eine bodengleiche Dusche verfügen, um auch bei Beeinträchtigungen eine selbstständige Körperhygiene durchführen zu können. Auch zur Umsetzung dieser barrierearmen Standards wurden die betreuten Wohneinrichtungen befragt.

Wie schon 2018 stuften die Befragten den Anteil der barrierefreien Wohnungen auch 2022 sehr hoch ein. Von allen denjenigen, die Angaben zur Barrierefreiheit in der (größten) Wohnanlage (n=196) gemacht haben, sind (von ihren n=12.666 Wohneinheiten insgesamt n=9.448 Wohneinheiten und damit) 74,6 % barrierefrei orientiert an der DIN. D.h. rund drei Viertel des gesamten Wohnangebotes im Betreuten Wohnen wird von den Befragten als weitgehend barrierefrei im Sinne der DIN eingestuft. 2018 lag der Anteil bei 86,9 %.<sup>19</sup> Von allen Wohneinheiten wurde von den Befragten die Hälfte (51,5 %) als rollstuhlgerecht eingestuft (bzw. wenn man nur die barrierefreien Wohnungen betrachtet, ist ein Anteil von 64,7 % aller barrierefreien Wohneinheiten rollstuhlgerecht). Der Anteil der stufenfrei erreichbaren Wohneinheiten liegt bei 82,3 % und der Anteil der Wohneinheiten mit bodengleicher Dusche bei 75,8 %. Auch diese Anteile wurden 2018 etwas höher eingeschätzt: der Anteil der Wohneinheiten ohne Stufen lag 2018 bei 86,9 % und der Anteil der Wohnungen mit bodengleicher Dusche bei 83,9 %.

Insgesamt werden ca. drei Viertel der Wohnungen des Betreuten Wohnens als barrierefrei und rund die Hälfte als rollstuhlgerecht eingestuft.

### **3.4 Dienstleistungsangebot**

Neben einer bedarfsgerechten Wohnung und räumlichen Möglichkeiten zum sozialen Austausch zeichnet sich Betreutes Wohnen dadurch aus, dass für die Bewohnerschaft unterschiedliche Unterstützungsleistungen angeboten werden. Betreute Wohneinheiten halten einerseits spezielle Grundleistungen vor und bieten selbst, oder organisieren durch externe Dienstleister, weitere Unterstützungsleistungen, die im Unterschied z. B. zu Heimeinrichtungen frei wählbar bleiben müssen. Die Wahlleistungen kann die Bewohnerschaft damit je nach Bedarf zusammenstellen, die Grundleistungen müssen i. d. R. verpflichtend abgenommen werden und über eine Betreuungspauschale refinanziert werden.

#### **3.4.1 Grundleistungen**

Von allen Befragten, die hierzu Angaben gemacht haben (n=210), verfügen n=187 über Grundleistungen. Das sind allgemeine Service-/Betreuungsleistungen, für die i.d.R. eine Service-/Betreuungspauschale erhoben wird. Ein Anteil von fast 90 % (89,1 %) bietet damit verbindliche Grundleistungen.

---

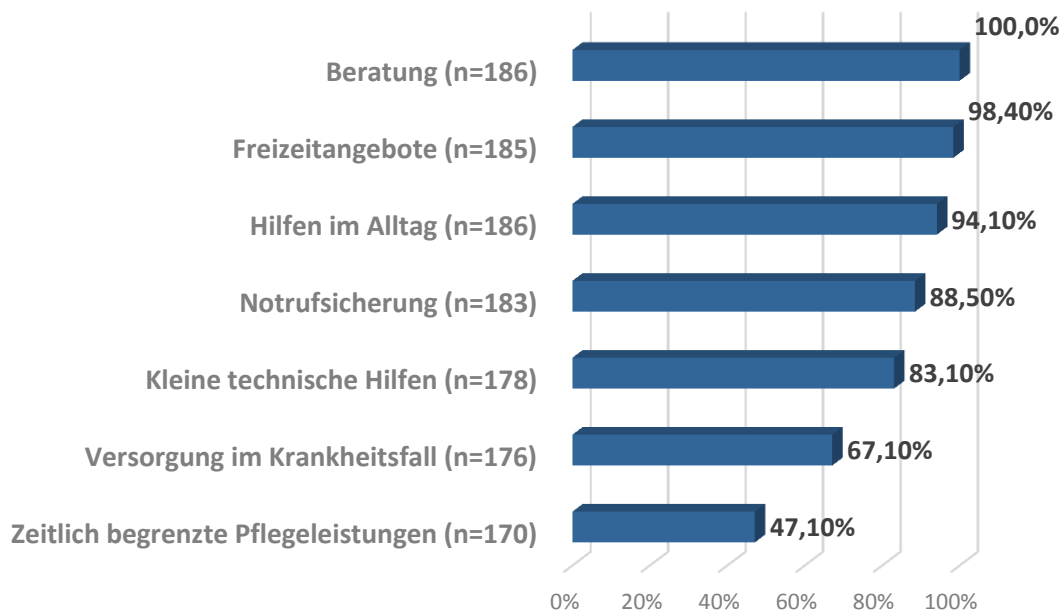
<sup>19</sup> Allerdings wurde 2018 nach dem gesamten Angebot und nicht wie 2022 nach der Barrierefreiheit in der größten Wohnanlage gefragt, wenn die Befragten mehrere Wohnanlagen haben.

### Art der Grundleistungen

Zum Grundleistungsangebot fast aller betreuten Wohneinrichtungen gehören heute „Beratung“, „Freizeitangebote“, „Hilfen im Alltag“ und „Notrufsicherung“. „Versorgung im Krankheitsfall“ oder „Zeitlich begrenzte Pflegeleistungen“ sind bei rund der Hälfte der Betreuten Wohnungsanbieter im Grundleistungspaket enthalten.

Beratung, Freizeitangebote, Hilfen im Alltag und Notrufsicherung gehören bei über 80 % zum Grundleistungsangebot der betreuten Wohnanlagen

Grundleistungen Betreuer Wohneinrichtungen 2022  
(Mehrfachnennungen)

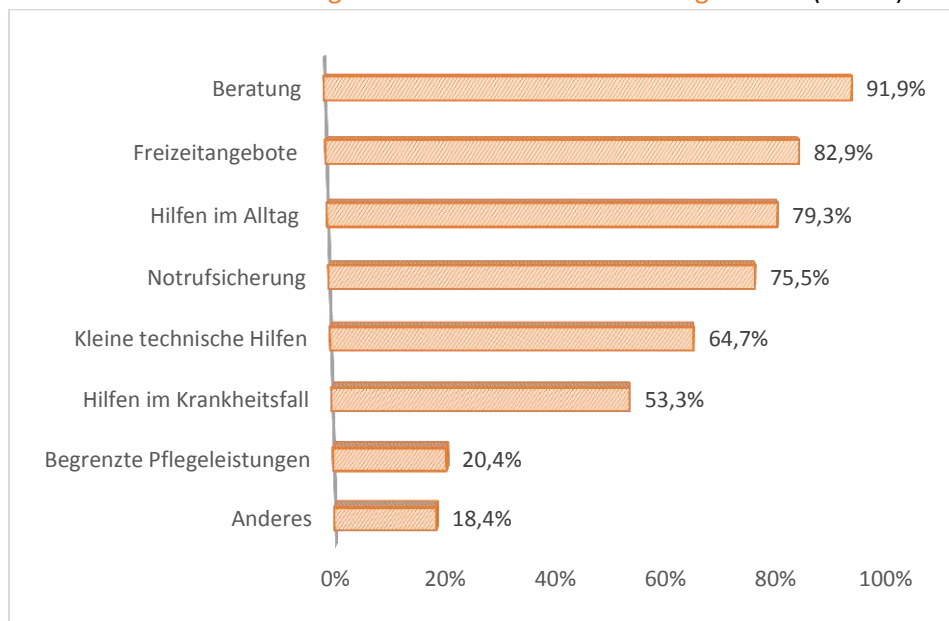


KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

### Veränderungen beim Grundleistungsangebot

In Bezug auf die Art der Grundleistungen hat sich das Standardangebot gegenüber dem von 2018 kaum verändert. Auffallend ist bei diesem Vergleich jedoch, dass der Anteil der Befragten, die „Zeitlich begrenzte Pflegeleistungen“ in das Grundleistungspaket aufgenommen haben, heute mit 47,1 % fast doppelt so hoch ist wie 2018 (20,4 %). Auch ist der Anteil der Anbieter von Grundleistungen wie „Hilfen im Alltag“ oder „Kleine technische Dienstleistungen“ heute höher.

### Grundleistungen Betreuer Wohneinrichtungen 2018 (n=445)



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2018

Diese Entwicklungen bestätigen sich auch noch einmal, wenn man nicht nur die Ergebnisse von 2022 und 2018 vergleicht, sondern die Akteure des Betreuten Wohnens direkt befragt, wie sich ihr Grundleistungsangebot in den vergangenen fünf Jahren verändert hat. Mehrheitlich gaben die Befragten an, an ihren Grundleistungen wenig geändert zu haben. Wenn Veränderungen vorgenommen wurden, so wurde das Leistungsangebot eher aus- als abgebaut. Wenn reduziert wurde waren es bei einigen eher Freizeitangebote, was sich aus den Corona-Bedingungen erklären lässt. Ansonst gab es kaum eine Reduktion bei den Grundleistungen. Ausgebaut wurden insbesondere „Beratungsangebote“ sowie „Alltagshilfen“, „Notrufsicherung“, „Hilfen bei Pflege und Krankheit“. Dies kann darauf hindeuten, dass die Anbieter ihr Grundleistungsangebot ausgebaut haben, um dem wachsenden Hilfe- und Pflegebedarf der Bewohnerschaft gerecht zu werden (siehe hierzu Kapitel 4).

**Tabelle 5:**  
**Veränderungen des Grundleistungsangebotes in den letzten 5 Jahren**

*Grundleistung wurde....*

	n	aus- gebaut	nicht geändert	reduziert	Weiß nicht/ nicht angeboten
<b>Beratung</b>	<b>181</b>	27.1%	69.6%	1.1%	2.2%
<b>Hilfen im Alltag</b>	<b>180</b>	22.2%	71.1%	2.2%	4.4%
<b>Versorgung im Krankheitsfall</b>	<b>178</b>	10.1%	61.2%	1.1%	27.5%
<b>Notrufsicherung</b>	<b>182</b>	20.3%	64.8%	2.7%	12.1%
<b>Zeitlich begrenzte Pflegeleistungen</b>	<b>176</b>	15.3%	42.6%	2.8%	39.2%
<b>Kleine techn. Hilfen</b>	<b>180</b>	15.0%	70.0%	3.9%	11.1%
<b>Freizeitangebote</b>	<b>180</b>	28.9%	52.2%	14.4%	4.4%
<b>Anderes</b>	<b>22</b>	22.7%	45.5%	0.0%	31.8%

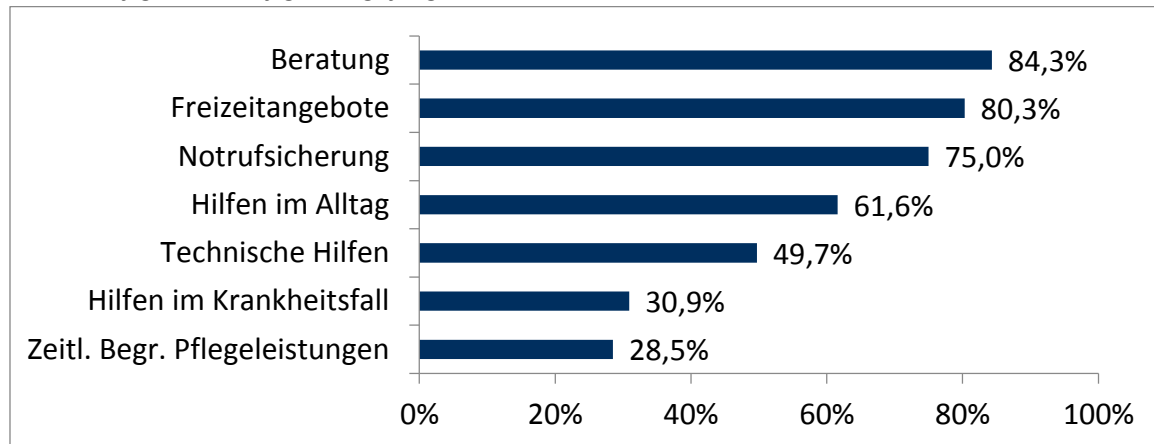
KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

## Nachfrage nach Grundleistungen

Die Standardangebote – Beratung, Freizeit, Notrufsicherung – werden i. d. R. auch sehr gut nachgefragt. Mehr als drei Viertel der Befragten gaben an, dass in ihren (größten) Wohnanlagen „Beratungsleistungen“, „Freizeitangebote“ und die „Notrufsicherung“ „sehr häufig bzw. häufig“ nachgefragt werden. „Hilfen im Alltag“ und „Technische Hilfen“ werden nach Auskunft von rund der Hälfte der Befragten „sehr häufig oder häufig“ nachgefragt.

### Nachfrage nach Grundleistungen 2022 (Mehrfachantworten)

„sehr häufig oder häufig nachgefragt“....



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Seltener nachgefragt werden „Hilfen bei Krankheit“ und „Zeitlich begrenzte Pflegeleistungen“. Nur ein Drittel gab an, dass diese Leistungen verstärkt nachgefragt werden, mehr als ein Drittel schätzte die Nachfrage nach diesen Leistungen gering ein (viele konnten dies aber auch nicht konkretisieren; siehe Tabelle 6). Die geringere Nachfrage nach diesen Leistungen als nach den Standardangeboten dürfte damit zusammenhängen, dass nur ein Teil der Bewohnerschaft hilfebedürftig ist und das Betreute Wohnen eine selbstständige Haushaltsführung voraussetzt.

**Tabelle 6:**  
**Nachfrage nach Grundleistungen 2022**

Grundleistung wird nachgefragt....

	n	sehr häufig	häufig	weniger häufig	kaum	Weiß nicht/ wird nicht angeboten
<b>Beratung</b>	<b>185</b>	35.7%	48.6%	11.9%	1.6%	2.2%
<b>Hilfen im Alltag</b>	<b>185</b>	21.6%	40.0%	27.6%	4.9%	5.9%
<b>Versorgung im Krankheitsfall</b>	<b>184</b>	5.4%	25.5%	30.4%	14.7%	23.9%
<b>Notrufsicherung</b>	<b>184</b>	40.8%	34.2%	12.5%	2.2%	10.3%
<b>Zeitlich begrenzte Pflegeleistungen</b>	<b>182</b>	9.3%	19.2%	25.3%	9.3%	36.8%
<b>Kleine techn. Hilfen</b>	<b>185</b>	20.5%	29.2%	34.6%	4.3%	11.4%
<b>Freizeitangebote</b>	<b>185</b>	38.9%	42.7%	10.8%	2.2%	5.4%
<b>Anderes</b>	<b>30</b>	10.0%	26.7%	13.3%	6.7%	43.3%

KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

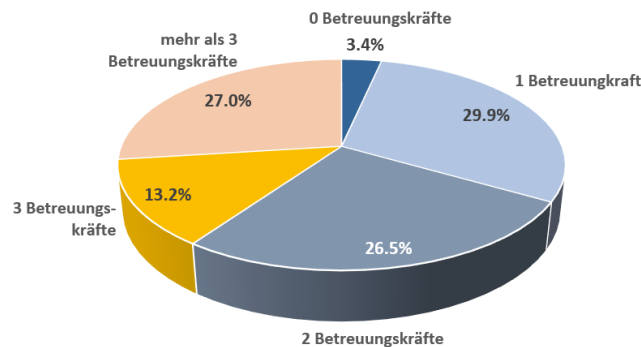
## Betreuungskräfte

Die Grundleistungen werden durch spezielle Betreuungskräfte erbracht, die regelmäßig vor Ort sind, um Beratungsleistungen zu erbringen, weitere Hilfen für den Alltag zu organisieren und Freizeitangebote umzusetzen. Ältere Studien zeigen, welche Bedeutung die Betreuungskräfte für die Zufriedenheit der Bewohnerschaft mit dem Betreuten Wohnen haben. Sie haben Einfluss auf das subjektive Wohlbefinden der Bewohnerschaft, auf das soziale Klima in den Wohnanlagen und auf die wahrgenommene Wohn- und Betreuungsqualität durch die Bewohnerschaft und ihre Angehörigen.<sup>20</sup>

96,6 % aller Befragten beschäftigen in ihren (größten) Wohnanlagen mindestens eine Betreuungskraft. Nur 3,4 % (n=174) beschäftigen keine Betreuungskräfte, 2018 waren dies 7,8 %.<sup>21</sup> Die Anzahl der beschäftigten Betreuungskräfte variiert von 0 bis 60, im Median liegt sie bei 2 Betreuungskräften (Mittelwert: 4,3). Ein Drittel aller Befragten hat nur 1 Betreuungskraft und ein Viertel hat mehr als 3 Betreuungskräfte. Bis zu zwei Betreuungskräfte werden von mehr als der Hälfte aller Befragten in ihren (größten) Wohnanlagen beschäftigt.

97 % beschäftigen mindestens eine Betreuungskraft, welche die Grundleistungen erbringt, ist.

### Anzahl der beschäftigten Betreuungskräfte im Betreuten Wohnen 2022 (n=174)



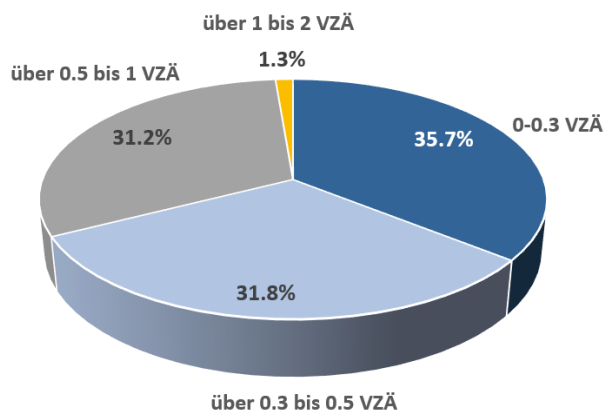
KDA/Bfs-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Auch das Arbeitszeitvolumen der Betreuungskräfte ist sehr unterschiedlich – auch aufgrund der unterschiedlichen Grundleistungspakete. Bei n=162 Befragten variiert die Wochenstundenzahl aller beschäftigten Betreuungskräfte (n=751) von 0 bis 2.400 WST. Insgesamt erbringen diese 751 Betreuungskräfte 13.180 Wochenstunden Betreuungsleistungen insgesamt. Im Median arbeitet eine Betreuungskraft damit 17,5 Wochenstunden (Mittelwert 18,6 WST). Rund zwei Drittel der Befragten beschäftigt Betreuungskräfte mit bis zu einer halben vollzeitäquivalenten (VZÄ) Stelle, ein Drittel hat Betreuungskräfte mit mehr als einer halben Stelle.

<sup>20</sup> Saup, W. 2003: *Betreutes Seniorenwohnen im Urteil der Bewohner. Ergebnisse der Augsburger Längsschnittstudie. Band 2, Augsburg.*

<sup>21</sup> Hiermit sind die Kräfte gemeint, die die Betreuungs-/Serviceleistungen (Grundleistungen) für die Bewohnerschaft im Betreuten Wohnen erbringen. Es sind ausdrücklich *nicht* die über das SGB XI finanzierten Betreuungskräfte gemeint.

### Arbeitszeitvolumen der Betreuungskräfte (n=157)



KDA/Bfs-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

### 3.4.2 Wahlleistungen

Neben den Grundleistungen erbringen viele Betreiber von Betreuten Wohnanlagen *selbst* Wahlleistungen. Von allen Befragten, die hierzu Angaben gemacht haben (n=210), erbringen 79,5 % selbst Wahlleistungen. Mit einem eigenen Wahlleistungsangebot kann u.U. eine höhere Verlässlichkeit dieser Dienstleistungen für die Bewohnerschaft gewährleistet werden, als wenn sie auf dem Markt selbst Wahlleistungen ordern müssen.

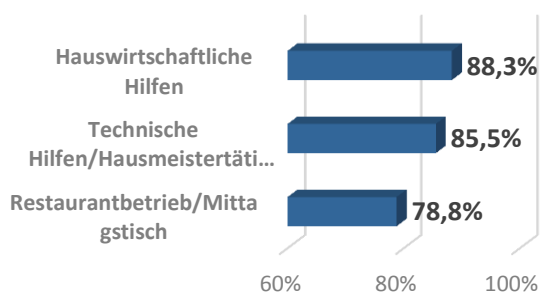
#### Art der Wahlleistungen

Mehr als drei Viertel bieten als wählbare Serviceleistungen „hauswirtschaftliche oder technische Hilfen“ oder einen „Restaurantbetrieb/Mittagstisch“ an. Bei den pflegerischen Hilfen werden von drei Viertel „häusliche Pflegeleistungen“ angeboten und zwei Drittel hält eine „24 Stunden Betreuung“ vor. Jeder zweite Anbieter hat ein Tages- und Kurzzeitpflegeangebot als wählbare Leistungen und jeder Dritte eine eigene angeschlossene Pflegewohngemeinschaft, auf die bei Bedarf zurückgegriffen werden kann.

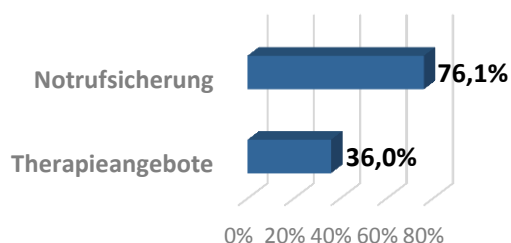
#### Selbst bereitgestellte Wahlleistungen im Betreuten Wohnen 2022

##### Service-Leistungen

(Mehrfachnennungen)

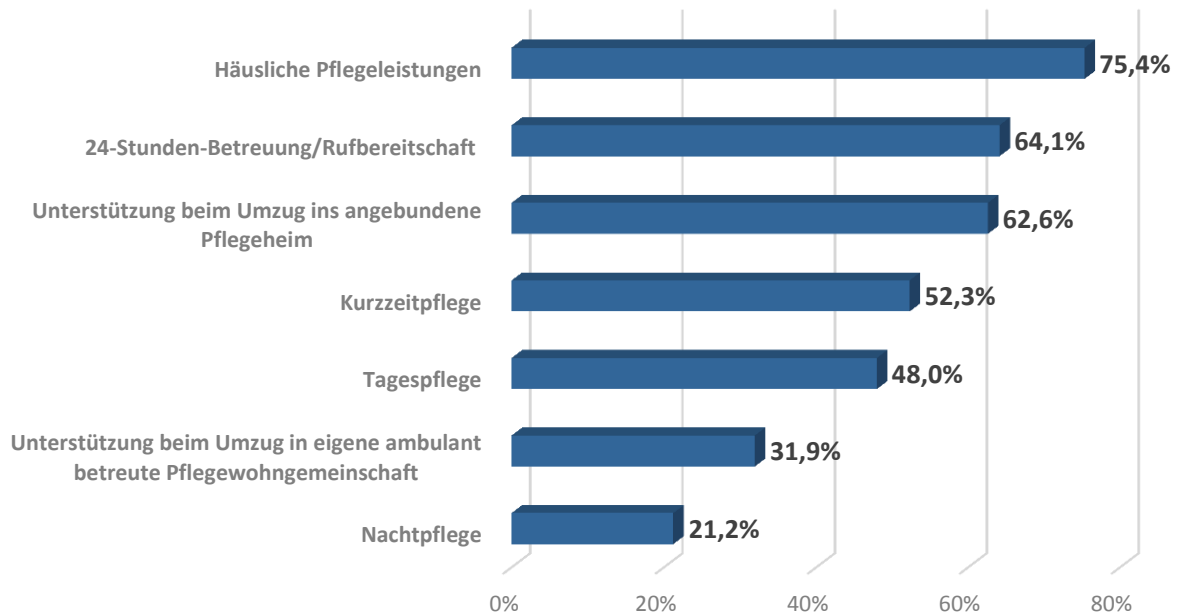


##### Betreuungsleistungen



KDA/Bfs-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Selbst bereitgestellte Wahlleistungen im Betreuten Wohnen 2022  
 Pflegeleistungen (Mehrfachnennungen)



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Die Pflegeleistungen werden von speziellen Pflegediensten, die in den Betreuten Wohnanlagen tätig werden, erbracht. Nach den Studienergebnissen von 2022 gibt es fast keine Betreuten Wohneinrichtungen mehr, in der nicht mindestens ein Pflegedienst tätig ist. Nach Auskunft der Befragten, die hierzu Angaben gemacht haben (n=182), kommt nur bei 1,1 % kein Pflegedienst ins Haus. Dieser Anteil ist gegenüber 2018 noch einmal gesunken, er betrug 2018 noch 2,7 %. Im Schnitt sind drei Pflegedienste (Median: 3 und Mittelwert: 3,2) in den (größten) Wohneinrichtungen der Befragten tätig. Dies deutet darauf hin, dass bei der Auswahl der Wahlleistungen i.d.R. auch „tatsächliche“ Wahlfreiheit gewährleistet wird und nicht indirekt eine Verpflichtung besteht, nur den einrichtungseigenen Pflegedienst auszuwählen.

**Tabelle 7:**

**Anzahl der in den (größten) betreuten Wohnanlagen tätigen Pflegedienste**

Anzahl der Pflegedienste	Anteil 2022 (n=182)	Anteil 2018 (n=434)
0	1,1 %	2,7 %
1	29,7 %	25,9 %
2–3	35,7 %	45,8 %
Mehr als 4	33,5 %	25,6 %

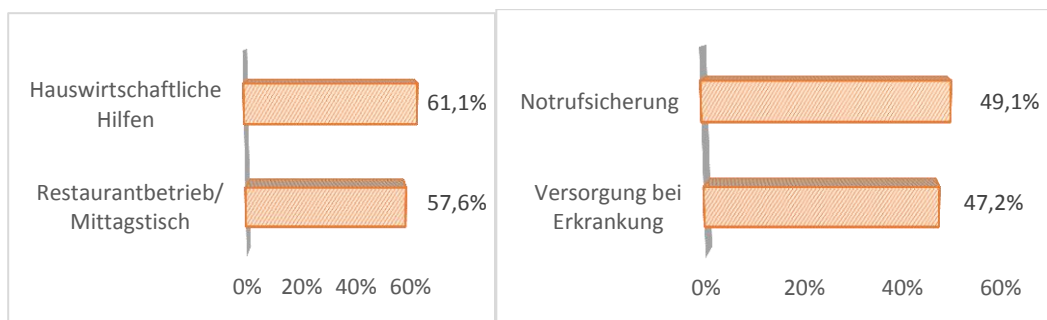
## Veränderungen bei den Wahlleistungen

Vergleicht man das Wahlleistungsangebot mit 2018 so ist auffallend, dass von den Betreibern heute insgesamt mehr Wahlleistungen selbst angeboten werden als 2018. Dieser schon seit einigen Jahren nachweisbare Trend hat sich also verfestigt. Dies ist eine Folge daraus, dass Betreutes Wohnen heute häufig im Heimverbund oder als integriertes Wohnangebot organisiert wird.

Wahlleistungen werden heute noch häufiger als 2018 von den Betriebsträgern selbst erbracht.

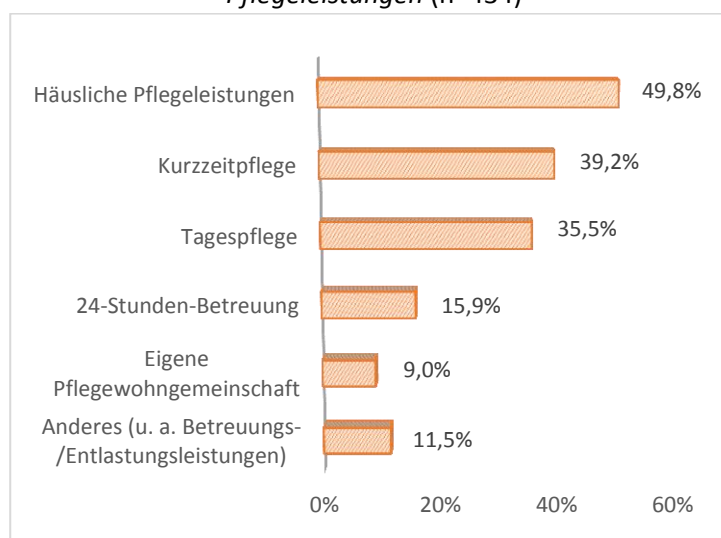
Auffällig ist auch, dass heute mehr Betreiber eigene Wahlleistungen im Pflegebereich anbieten. „Häusliche Pflege“, eine „24-Stunden-Betreuung“ sowie „Tagespflege“ bieten heute mehr als die Hälfte der Betreiber selbst an. 2018 waren es deutlich weniger als die Hälfte. Auch dies kann als Hinweis auf eine stärker unterstützungsbedürftige Bewohnerschaft gesehen werden, die die Betreiber vielleicht durch ein eigenes Angebot stärken wollen.

### Selbst bereitgestellte Wahlleistungen im Betreuten Wohnen 2018 Service- und Betreuungsleistungen (n=434)



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2018

### Selbst bereitgestellte Wahlleistungen im Betreuten Wohnen 2018 Pflegeleistungen (n=434)



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2018

Diese Entwicklungen bestätigen sich auch noch einmal, wenn man nicht nur die Ergebnisse von 2022 und 2018 vergleicht, sondern die Akteure des Betreuten Wohnens direkt befragt, wie sich ihr Wahlleistungsangebot in den vergangenen fünf Jahren verändert hat.



Mehrheitlich gaben die Befragten an, an ihren Wahlleistungen in den vergangenen 5 Jahren wenig geändert zu haben. Wenn Veränderungen vorgenommen wurden, so wurde das Leistungsangebot eher aus- als abgebaut. Reduzierungen sind so gut wie keine erfolgt. Ausgebaut wurden neben „hauswirtschaftlichen Hilfen“ vor allem Pflegeleistungen. Ein Viertel bis ein Fünftel der Befragten haben das Angebot an „häuslichen Pflegeleistungen“, „Notrufsicherung“ sowie „Tagespflegeleistungen“ ausgebaut.

**Tabelle 8:**  
**Veränderungen des eigenen Wahlleistungsangebotes in den vergangenen 5 Jahren**  
 (Mehrfachnennungen)

*Wahlleistungen wurden....*

	n	ausgebaut	nicht verändert	reduziert	weiß nicht/wird nicht angeboten
Notrufsicherung	137	20.4%	66.4%	1.5%	11.7%
24-Stunden-Betreuung	136	9.6%	58.8%	0.7%	30.9%
Häusliche Pflegeleistungen	141	28.4%	50.4%	1.4%	19.9%
Tagespflege	132	17.4%	37.9%	0.8%	43.9%
Kurzzeitpflege	134	7.5%	50.0%	0.0%	42.5%
Nachtpflege	128	0.8%	34.4%	0.0%	64.8%
Hauswirtschaftliche Hilfen	143	40.6%	45.5%	4.2%	9.8%
Umzug ins angebundene Pflegeheim	134	9.0%	53.0%	1.5%	36.6%
Umzug in eigene ambulant betreute Pflege-WG	129	1.6%	38.8%	1.6%	58.1%
Therapieangebote	131	9.9%	43.5%	1.5%	45.0%
Restaurant/Mittagstisch	142	21.8%	54.2%	2.8%	21.1%
Anderes	23	13.0%	43.5%	0.0%	43.5%

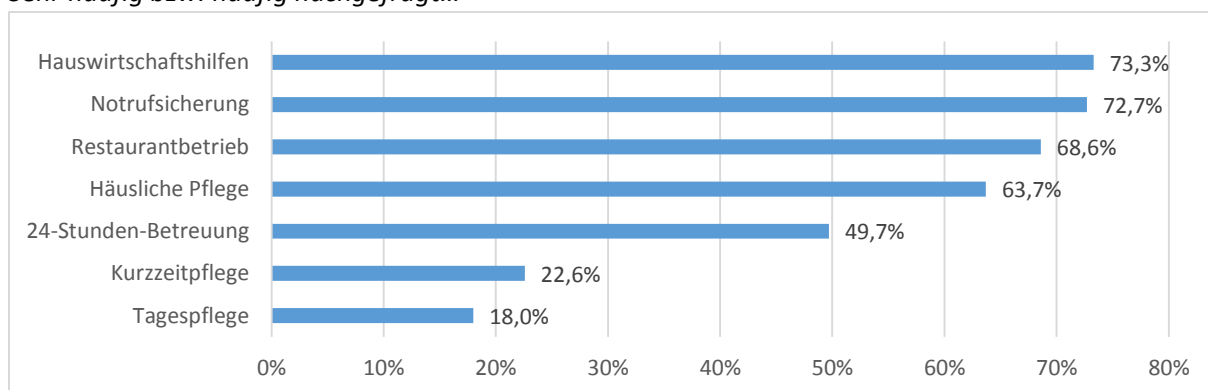
*KDA/BFS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022*

### **Nachfrage nach Wahlleistungen**

Nicht immer deckt sich das von den Betreibern selbst angebotene Wahlleistungsangebot mit der Nachfrage der Bewohnerschaft. „Hauswirtschaftliche Hilfen“ und der „Restaurantbetrieb“ wird nach Einschätzung der Mehrheit der Betreiber sehr gut nachgefragt. Auch fast die Hälfte der Anbieter konstatiert eine sehr häufige Nachfrage nach einer „24-Stunden-Betreuung“. Demgegenüber stoßen andere Unterstützungsleistungen auf eine nicht so hohe Nachfrage bei der Bewohnerschaft. So wird die Nachfrage nach „Kurzzeit- oder Tagespflege“ nur von wenigen Anbietern als „sehr häufig“ eingestuft, jeder zehnte gab sogar an, dass dieses Leistungsangebot „kaum“ nachgefragt wird. Dies erklärt sich u.U. dadurch, dass nur ein Teil der Bewohnerschaft so hilfebedürftig ist, dass sie diese Hilfen schon benötigen (*siehe Kapitel 4*). Allerdings konnte auch ein großer Teil der Befragten das Nachfrageverhalten der Bewohnerschaft nicht einschätzen (*siehe Tabelle 8*). Dennoch sollten bei weiteren Planungen zur Leistungsgestaltung die Bedarfe der potenziellen Klienten systematisch eruiert werden.

### Nachfrage nach selbst angebotenen Wahlleistungen 2022 (Mehrfachnennungen)

Sehr häufig bzw. häufig nachgefragt...



KDA/Bfs-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

**Tabelle 9:**  
Nachfragen nach selbst erbrachten Wahlleistungen in den vergangenen 5 Jahren  
(Mehrfachnennungen)

Wahlleistungen wurden nachgefragt....

	n	sehr häufig	häufig	weniger häufig	kaum	weiß nicht/ wird nicht angeboten
Notrufsicherung	139	40.3%	32.4%	10.1%	2.9%	14.4%
24-Stunden-Betreuung	136	24.3%	22.8%	16.2%	8.8%	27.9%
Häusliche Pflegeleistungen	143	25.2%	38.5%	13.3%	3.5%	19.6%
Tagespflege	128	3.9%	14.1%	32.8%	10.9%	38.3%
Kurzzeitpflege	133	3.8%	18.8%	31.6%	9.8%	36.1%
Nachtpflege	122	2.5%	5.7%	10.7%	17.2%	63.9%
Hauswirtschaftliche Hilfen	146	33.6%	39.7%	15.1%	2.7%	8.9%
Umzug ins angebundene Pflegeheim	136	4.4%	16.9%	28.7%	15.4%	34.6%
Umzug in eigene ambulant betreute Pflege-WG	127	2.4%	9.4%	15.7%	12.6%	59.8%
Therapieangebote	129	7.8%	18.6%	15.5%	8.5%	49.6%
Restaurant/Mittagstisch	143	33.6%	35.0%	9.8%	2.1%	19.6%
Anderes	0					

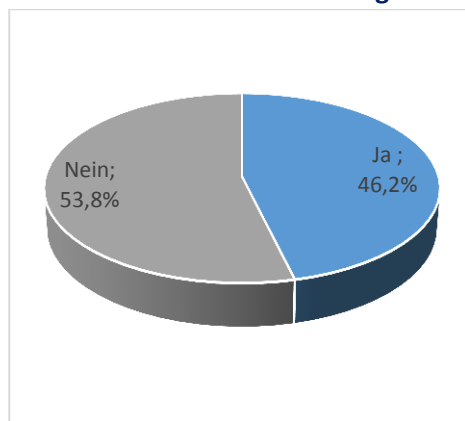
KDA/Bfs-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

### 3.4.3 Leistungspotenziale und Leistungsgrenzen

#### Leitungspotenziale

Angesichts des breiten Spektrums an Grund- und Wahlleistungen, können Betreute Wohneinrichtungen ein hohes Maß an Versorgungssicherheit bieten. Wie schon 2018 stufen auch 2022 rund die Hälfte der Befragten (46,2 %) Betreutes Wohnen als Alternative zur stationären Versorgung ein. 2018 waren es 49,5 %. Private Träger sehen in diesem Wohnangebot häufiger eine Alternative zum Pflegeheim (58,5 %) als freigemeinnützige Träger (40,4 %).

**Betreutes Wohnen als Alternative zum Pflegeheim 2022 (n=195)**



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Ob sich Betreutes Wohnen als Alternative zum Pflegeheim behaupten kann, hängt entscheidend vom Versorgungsmodell ab, dass die Betriebsträger umsetzen: Tendenziell kann davon ausgegangen werden, dass Service-Modelle oder Betreuungs-Modelle weniger Versorgungssicherheit bieten als Verbund-Modelle (*siehe Erläuterungen zu den Modellen, Kapitel 1*). Entsprechend der Angaben der Befragten zu ihren Leistungsangeboten, wurden sie diesen verschiedenen Modellen zugeordnet und ihre Anteile am Gesamtangebot ermittelt. Nach den Befragungsergebnissen lässt sich das Angebot des Betreuten Wohnens aktuell folgenden Versorgungsmodellen zuordnen:

- **Service-Modell:** In solchen Betreuten Wohneinrichtungen wird lediglich ein *Grundservice* geboten mit Beratungsleistungen, Freizeitangeboten und niederschwiligen Alltagshilfen (z.B. kleine technische Hilfen). Diese Leistungen halten von n=186 Befragten 90,3 % vor.
- **Betreuungs-Modell:** In solchen Betreuten Wohneinrichtungen werden neben dem genannten Grundservice (mit Beratungsleistungen, Freizeitangeboten und niederschwiligen Alltagshilfen) zusätzliche *Betreuungsleistungen* angeboten, wie die Notrufsicherung und zeitlich begrenzte Pflegeleistungen. All diese Leistungen halten von n=186 Befragten 38,2 % vor.
- **Verbund-Modell:** In diesen Betreuten Wohneinrichtungen werden neben dem *Grundservice* (Beratung, Freizeitangebote und niederschwilige Alltagshilfen) und den *Betreuungsleistungen* (Notrufsicherung und zeitlich begrenzte Pflegeleistungen) zusätzlich vom Einrichtungsträger selbst *umfassende Pflege-Wahlleistungen* vorgehalten – wie Tages- oder Nachtpflege, eine 24-Stunden-Betreuung (teilweise auch weitere Leistungen wie

Jede fünfte Betreute Wohneinrichtung kann heute als Verbund-Modell eingestuft werden, dass der Bewohnerschaft hohe Versorgungssicherheit – evtl. wie in einem Pflegeheim – bietet.

z.B. eine ambulant betreute Pflegewohngemeinschaft). All diese Leistungen halten von n=95 Befragten 18,9 % vor.

### Leistungsgrenzen

Jedoch werden auch Grenzen der Versorgung beim Betreuten Wohnen gesehen. Während Einschränkungen in der Haushaltsführung nicht so sehr die Grenzen des Wohnens im Betreuten Wohnen bestimmen, bleiben demenzielle Erkrankungen und vor allem die Notwendigkeit einer Rund-um die Uhrversorgung bzw. Tag-Nacht-Rhythmus-Störungen die Leistungsgrenzen. Diese Einschätzung der Befragten hat sich gegenüber 2018 kaum verändert.

**Tabelle 10:**

### Leistungsgrenzen im Betreuten Wohnen

	2022 (n=197)	2018 (n=423)
Störung des Tag-Nacht-Rhythmus	80,8 %	75,2 %
Rund-um-die-Uhr-Versorgung	75,6 %	58,4 %
Demenerkrankungen	62,8 %	52,2 %
Einschränkung Haushaltsführung	17,3 %	12,5 %

### Verweildauer und Umzugsquoten

Mit wachsendem Hilfe- und Pflegebedarf der Bewohnerschaft sind Auszüge aus dem Betreuten Wohnen nicht immer zu vermeiden, vor allem dann, wenn die Einrichtung kein Verbund-Modell mit hoher Versorgungssicherheit praktiziert. Betrachtet man die Verweildauer und die Auszugsquoten von Betreuten Wohneinrichtungen, so wird deutlich, dass solche Umzüge jedoch nur einen kleinen Teil der Bewohnerschaft betreffen.

Insgesamt kann von einer längeren Verweildauer der Bewohnerschaft im Betreuten Wohnen ausgegangen werden. Nach Einschätzung der Befragten (n=114) liegt die Verweildauer der Bewohnerschaft im Median bei 60 Monaten (Mittelwert: 63,3 Monate), also bei rund 5 Jahren.

Bewohner leben im Durchschnitt 5 Jahre in Betreuten Wohneinrichtungen.

Ein Teil der Bewohnerschaft zieht jedoch noch einmal in eine Heimeinrichtung um. 2021 sind nach den vorliegenden Erfahrungen von n=118 Betreibern in ihren Einrichtungen zwischen 0 und 50 Bewohner ins Heim umgezogen. Im Mittel lag die Heimumzugsquote 2021 bei 6,1 Bewohnerinnen und Bewohnern (Median: 4 Bewohner). 2017 sind durchschnittlich 8,4 Bewohner aus den befragten Einrichtungen ausgezogen (Mittelwert).<sup>22</sup>

Von allen Befragten, die Angaben zu den Heimumzügen 2021 gemacht haben, liegen von n=116 auch Daten zur Gesamtzahl der Bewohnerschaft zum Stichtag 01.03.2022 vor. Zu diesem Stichtag hatten diese Anbieter n=7.164 Bewohner insgesamt. Bei diesen Anbietern sind im Jahres-Verlauf 2021 708 Bewohner insgesamt ins Heim umgezogen. Unterstellt man, dass in diesen Betreuten Wohnanlagen die Anzahl der Bewohnerschaft zum Stichtag 01.03.2022 der Anzahl der Bewohnerschaft im Jahr 2021 genau entspricht (n=7.164 Bewohner), so würde dies eine Heimumzugsquote für das Betreute Wohnen von ca. 10 % für 2021 bedeuten. Jedoch können Verlaufszahlen (wie die Summe der Heimumzüge im Jahr) nicht mit Stichtagszahlen (wie die Anzahl der Bewohnerschaft am 01.03.2022) miteinander verglichen werden, denn es ist davon auszugehen, dass sich die Bewohnerschaft im ganzen Jahresverlauf 2021 anders

<sup>22</sup> Wobei hier nicht nur der Umzug in ein Heim, sondern allgemein nach den Auszügen gefragt wurde.

darstellt als zum Stichtag März 2022. Selbst wenn man einmal davon ausgeht, dass sich die gesamte Bewohnerschaft im Jahr 2021 zu 100 % gegenüber dem Stichtag 2022 verändert hat - – was angesichts der hohen Verweildauer von ca. 5 Jahren eher nicht zu erwarten ist – ergäbe sich eine Heimuzugsquote von ca. 5 %.

## 4.1 Struktur der Bewohnerschaft

### Anzahl

Die Befragungsteilnehmenden haben Angaben über die Gesamtzahl ihrer Bewohnerschaft in *ihrer größten Wohnanlage* gemacht (Stichtag 01.03.2022). Von 177 Befragten liegen hierzu Angaben vor. In den größten Betreuten Wohnanlagen dieser Befragten lebten zum Stichtag insgesamt 10.741 Bewohner. Die Bewohnerschaft variiert zwischen 4 und 380 Bewohner in der größten Wohnanlage. Im Median entspricht dies 47 Bewohner in der größten Wohnanlage (Mittelwert: 61 Bewohner).

Ein Teil der Befragten hat Auskunft über die Gesamtzahl der Bewohnerschaft *in allen ihren Betreuten Wohnanlagen* gegeben (Stichtag 01.03.2022). Von 76 Befragten liegen hierzu Angaben vor. In allen ihren Betreuten Wohnanlagen lebten zum Stichtag insgesamt 19.754 Bewohner, wobei die Bewohneranzahl von 19 bis 3.600 variiert. Im Median kommen auf jeden Befragungsteilnehmenden (die ja mehrheitlich über mehrere Wohnanlagen verfügen) 152 Bewohner (Mittelwert: 260 Bewohner).

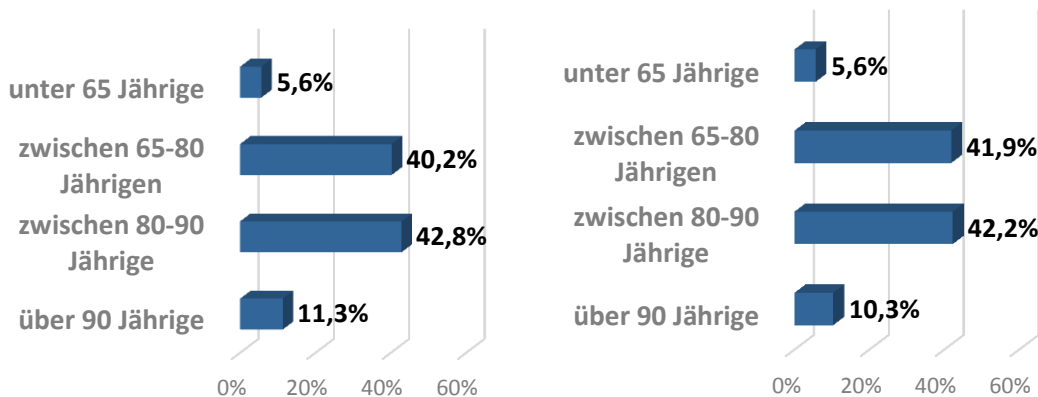
### Altersstruktur

Ein Teil der Befragten hat Angaben zur Altersstruktur ihrer Bewohnerschaft (Stichtag 01.03.2022) sowohl in ihrer größten Wohnanlage (n=138) als auch zu ihrer Bewohnerschaft insgesamt gemacht (n=62). Beide Angaben sind weitgehend deckungsgleich und ermöglichen so eine valide Einschätzung der Altersstruktur im Betreuten Wohnen.

Die Daten zeigen, dass Betreutes Wohnen eher selten von jüngeren Senioren unter 65 Jahren genutzt wird. Heute ist über die Hälfte der Bewohnerschaft im Betreuten Wohnen 80 Jahre und älter, mehr als ein Zehntel der Bewohner ist sogar über 90 Jahre alt. Die Altersstruktur entspricht in etwa der Altersstruktur der Bewohnerschaft aus der Studie 2018. Auch hier waren nur wenige jünger als 65 Jahre (4,3 %). Die Mehrheit war 80 Jahre und älter (56,8 %) und knapp ein Zehntel (9,4 %) war damals über 90 Jahre.

Betreutes Wohnen wird weiterhin mehrheitlich von Hochaltrigen (80 Jahre und älter) genutzt.

Altersstruktur der Bewohnerschaft in Betreuten Wohnanlagen 2022 (01.03.2022)  
Größte Wohnanlage (n=138)                      Wohnanlagen insgesamt (n=62)



KDA/Bfs-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

#### 4.2 Gesundheitliche Situation

Aufgrund des hohen Anteils sehr alter Menschen ist auch ein erheblicher Teil der Bewohnerschaft in ihrer gesundheitlichen Situation eingeschränkt. Dies wird deutlich, wenn man die Anzahl und Anteile der Bewohner mit anerkanntem Pflegegrad und Demenzdiagnose im Betreuten Wohnen betrachtet.

#### Pflegebedarf

Insgesamt 126 Befragte haben Angaben zur Bewohnerzahl sowie zu deren Pflegebedarf gemacht. Bei diesen 126 Befragten leben 7.799 Bewohner in ihren (größten) Wohnanlagen (Stichtag 01.03.2022).<sup>23</sup> Von diesen haben 4.048 Bewohner einen anerkannten Pflegegrad (51,9 %). Im Median liegt die Anzahl der Bewohnerschaft mit Pflegegrad in der größten Wohnanlage bei 22 Bewohnern (Mittelwert 33),<sup>24</sup> bezogen auf den Median der Gesamtzahl der Bewohner in der größten Wohnanlage (47 Bewohner) zum gleichen Stichtag entspricht dies 46,8 %. Damit kann davon ausgegangen werden, dass heute ca. die Hälfte der Bewohnerschaft im Betreuten Wohnen pflegebedürftig im Sinne des SGB XI ist.

Rund die Hälfte der Bewohnerschaft im Betreuten Wohnen hat heute einen anerkannten Pflegegrad.

Vergleicht man die Situation mit 2018 wird deutlich, dass der Anteil der Pflegebedürftigen im Betreuten Wohnen in den vergangenen Jahren zugenommen hat. 2018 lag der Anteil der Pflegebedürftigen mit anerkanntem Pflegebedarf bei fast vierzig Prozent (37,2 %; n=232). Der Anstieg ist dabei nicht nur auf die demografische Entwicklung und den mit steigendem Alter wachsenden Hilfe- und Pflegebedarf zurückzuführen, sondern lässt sich auch aus einer anderen Einstufungspraxis der Pflegeversicherung durch den neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff erklären. Es kann sein, dass 2018 noch nicht alle Begutachtungen und Überführungen der Pflegebedürftigen von den Pflegestufen- in das seit 2017 geltende Pflegegradsystem erfolgt waren.

<sup>23</sup> Aufgrund der geringen Fallzahlen zur pflegebedürftigen Bewohnerschaft in *allen* Wohnanlagen, werden im Folgenden nur Aussagen zu den Pflegebedürftigen und Demenzerkrankten in der *größten* Wohnanlage gemacht.

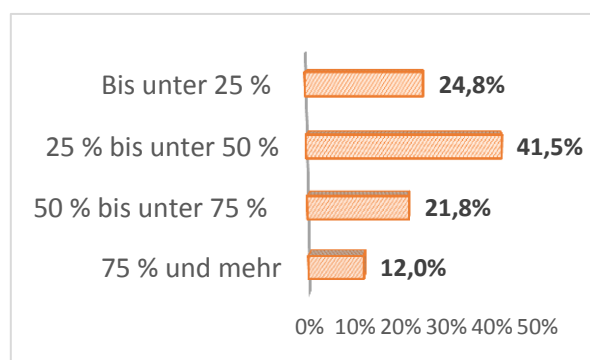
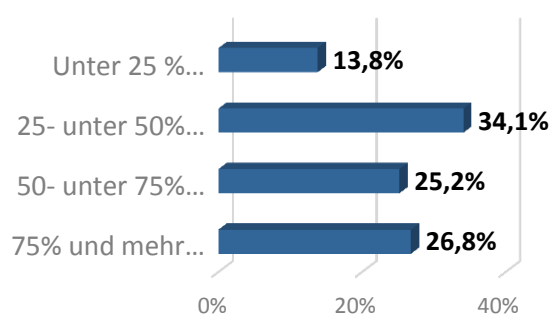
<sup>24</sup> Die Medianberechnungen basieren auf 127 Fällen mit insgesamt 4.128 anerkannten Pflegebedürftigen in den größten Wohnanlagen. Da ein Fall keine Angaben zur Bewohnerschaft insgesamt gemacht hat, konnte dieser bei den Anteilsberechnungen nicht berücksichtigt werden.

Die Anteile an Pflegebedürftigen variieren in den Wohnanlagen beträchtlich. Ein Zehntel der (größten) Wohnanlagen hat einen Anteil von „unter 25 % Pflegebedürftigen“ (n=123). Aber ein Viertel aller (größten) Wohnanlagen hat 2022 einen Anteil von „75 % und mehr Pflegebedürftigen“. Vergleicht man die Situation mit 2018 so zeigt sich, dass die Wohnanlagen, die einen höheren Anteil an Pflegebedürftigen aufweisen, in den vergangenen Jahren auch deutlich zugenommen haben – so ist der Anteil von „75 % und mehr Pflegebedürftigen“ von 12,0 % in 2018 auf 26,8 % in 2022 gestiegen. Gleichzeitig ist der Anteil der Wohnanlagen, die „weniger als 25 % Pflegebedürftige“ haben auf 13,8 % in 2022 zurückgegangen von 24,8 % in 2018.

### Anteile Pflegebedürftiger in den betreuten Wohneinrichtungen

2022 (n=123)

2018 (n=234)



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

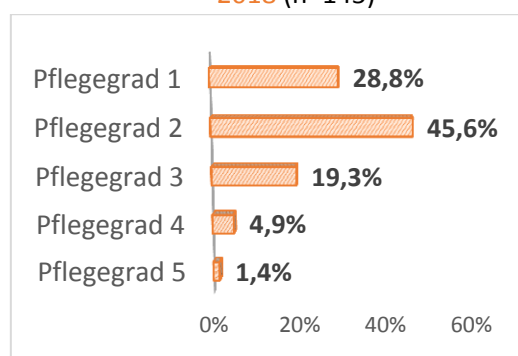
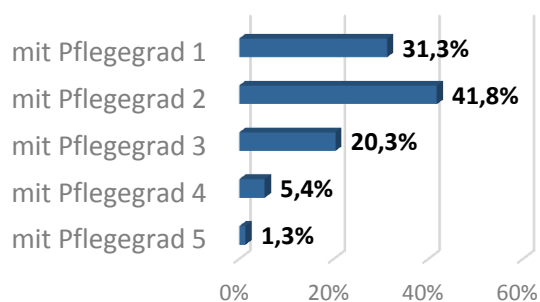
### Pflegegrade

Von den pflegebedürftigen Bewohnern haben viele schon einen erheblichen Pflegebedarf. Zwar wird Betreutes Wohnen immer noch mehrheitlich von älteren Menschen mit einem leichteren Pflegebedarf genutzt. So haben von n=87 Befragten mit 2.894 Pflegebedürftigen angegeben, dass drei Viertel ihrer pflegebedürftigen Bewohnerschaft in den (größten) Wohnanlagen Pflegegrad 1 und 2 aufweisen (Stichtag 01.03.2022). Jedoch wächst der Anteil an Bewohnern mit schwererem Pflegebedarf. Bei den Befragten, die hierzu Angaben gemacht haben, haben mehr als ein Viertel der Pflegebedürftigen (27,0 %) einen schwereren Pflegebedarf, entsprechend den Einstufungen in Pflegegrade 3, 4 oder 5. 2018 lag der Anteil der Pflegebedürftigen mit den schwereren Pflegegraden 3, 4 oder 5 bei 25,6 %.

### Pflegegrade der Pflegebedürftigen in betreuten Wohneinrichtungen

2022 (n=87)

2018 (n=145)



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022



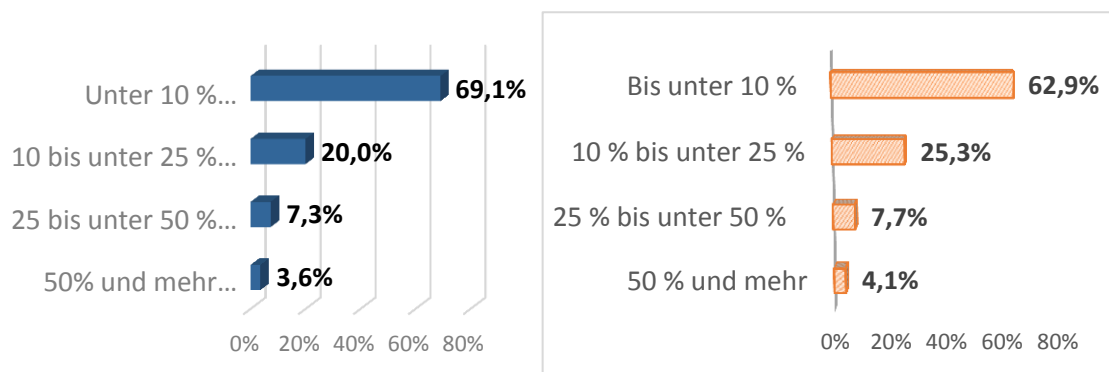
## Demenzdiagnose

Ein Teil der Pflegebedürftigen weist nicht nur somatische, sondern auch kognitive Beeinträchtigungen auf, viele sind an Demenz erkrankt. N=91 Befragte haben Angaben zu Bewohnerschaft mit Demenzerkrankungen in der größten Wohnanlage gemacht. Diese 91 Fälle haben 6.002 Bewohner in der größten Wohnanlage. Von diesen lag zum Stichtag 01.03.2022 bei 648 Bewohnern eine anerkannte Demenzdiagnose vor, was einem Anteil von 10,8 % entspricht. Der Anteil der Demenzerkrankten ist gegenüber 2018 mit damals 9,9 % leicht gestiegen. Im Schnitt kommen 6 Demenzerkrankte auf jede (größte) Wohnanlage, bezogen auf die durchschnittliche Bewohnerzahl in den größten Wohnanlagen ergibt dies einen Anteil von 9,6 %. Es kann also davon ausgegangen werden, dass heute rund jeder zehnte Bewohner im Betreuten Wohnen an einer Demenz erkrankt ist.<sup>25</sup>

Jeder zehnte  
Bewohner im  
Betreuten  
Wohnen ist an  
Demenz  
erkrankt.

Auch hier variieren jedoch die Anteile an Demenzerkrankten in den einzelnen Wohnanlagen beträchtlich. Zwar liegt der Anteil der Bewohnerschaft mit Demenzdiagnose bei rund zwei Dritteln (69,1 %) der Einrichtungen „unter 10 %“, jedoch sind bei einem Zehntel der (größten) Wohnanlage des Betreuten Wohnens „mehr als 25 %“ der Bewohnerschaft an Demenz erkrankt (10,9 %). 2018 waren die Anteilsunterschiede ähnlich.

Anteile an Demenzerkrankten in den betreuten Wohneinrichtungen  
2022 (n=110) 2018 (=221)



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

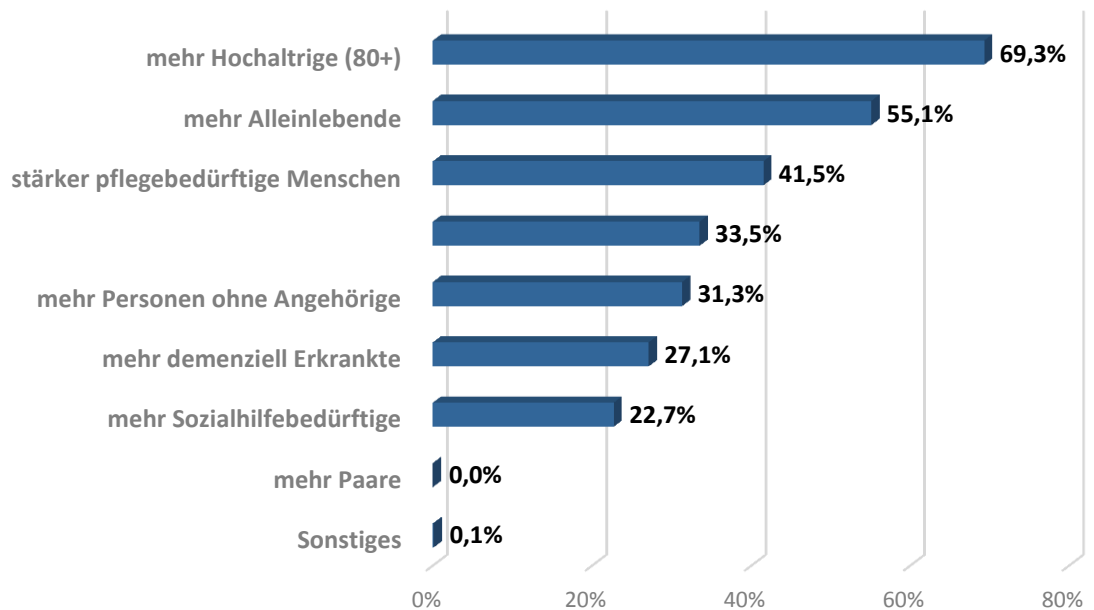
### 4.3 Entwicklungen bei den Neukunden

Die Bewohnerschaft im Betreuten Wohnen ist insgesamt eher hochaltrig und hat vielfache gesundheitliche Einschränkungen. Dies ergibt sich jedoch nicht nur daraus, dass die Nutzer solcher Wohnangebote hier so lange leben, dass sie die entsprechenden sozialen und gesundheitsbezogenen Merkmale nach und nach entwickeln. Vielmehr scheint es so, dass sich von vornherein immer mehr Menschen dieser Zielgruppe für diese Wohn- und Versorgungsangebote interessieren. So beobachteten die befragten betreuten Einrichtungen in den vergangenen Jahren im Hinblick auf die Struktur der Neukunden eine Zunahme an Hochaltrigen, stärker Pflegebedürftigen und mehr dementiell Erkrankten. Ein Trend der sich auch schon 2018 zeigte. Wie schon 2018 sind mehr als zwei Drittel (69,3 %) der 2022 Befragten (n=176) der Auffassung, dass sich mehr Hochaltrige für das Betreute Wohnen interessieren (2018: 69,2 %). Mehr als ein Drittel (41,5 %) glaubt, dass die Neukunden stärker

<sup>25</sup> Die Median-Berechnungen basieren auf 111 Fällen mit insgesamt 648 Demenzerkrankten in den größten Wohnanlagen. Da einige Fälle hiervon keine Angaben zur Bewohnerschaft insgesamt gemacht haben, ist die Berücksichtigung bei der Anteilsberechnung nicht zielführend.

pflegebedürftig sind; 2018 sahen 46,4 % diese Entwicklung. Rund ein Viertel (27,1) der Befragten sieht einen Anstieg von Demenzerkrankungen bei Neukunden; 2018 waren dies 28,3 %. Daneben steigt auch die Anzahl der Neukunden mit psychischen Erkrankungen (wie Depression, Suchterkrankungen). Mit einem weiteren Ausbau von Versorgungsleistungen bis hin zu Verbundmodellen versuchen die Betreuten Wohneinrichtungen diesen Entwicklungen zu begegnen, wie die Untersuchungsergebnisse deutlich machen (siehe hierzu Kapitel 3.4).

#### Entwicklungen bei Neukunden des Betreuten Wohnens (=176)



KDA/BFS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Auffallend im Hinblick auf die Neukunden ist weiterhin die starke Zunahme von Alleinlebenden und Personen ohne Angehörige. Die Hälfte der Befragten (55,1 %) sieht als zweiten wesentlichen Trend bei den Neukunden, dass sie häufig alleinstehend sind und ein Drittel (31,3 %) sieht mehr Neukunden ohne Angehörige. Ähnlich sahen es 2018 die Befragten (49,2 % mehr Alleinstehende, 31,6 % mehr ohne Angehörige). Gleichzeitig sieht 2022 niemand der Befragten ein wachsendes Interesse von Paaren an diesem Wohnangebot, was 2018 noch von 12,4 % konstatiert wurde. Dies alles erfordert in Zukunft Konzepte, die die Lücke beim familialen Helferpotenzial schließen können. Denn ohne Unterstützung im Alltag wird für die zunehmend hilfebedürftige Bewohnerschaft ein langes Wohnen im Betreuten Wohnen kaum möglich sein. Eine Öffnung ins Quartier wird von einer Reihe von betreuten Wohneinrichtung mittlerweile praktiziert, auch um weitere Unterstützungspotenziale im Wohnumfeld zu akquirieren (siehe hierzu Kapitel 6).

Neukunden im Betreuten Wohnen sind älter, hilfebedürftiger, häufiger alleinstehend und sozialhilfebedürftiger.

Deutlich stärker als 2018 nehmen die Befragten 2022 einen weiteren Trend bei den Neukunden wahr. Während 2018 nur 12,4 % der Befragten eine Zunahme an Sozialhilfebedürftigen festgestellt haben, sind heute fast ein Viertel (22,7 %) der Auffassung, dass mehr Neukunden sozialhilfebedürftig. Das Problem der wachsenden Altersarmut scheint zunehmend auch beim Betreuten Wohnen anzukommen. Von daher ist ein besonderes Augenmerk auf die Kostenentwicklung zu legen. Es bedarf neben Angeboten im Hochpreissegment auch Angebote im mittleren Preissegment und Angebote für einkommensschwache Bewohner.

Für das altersgerechte Wohnangebot sowie die Betreuungsleistungen im Betreuten Wohnen fallen unterschiedliche Kosten an und Entwicklungen zeigen, dass diese Kosten in den vergangenen Jahren gestiegen sind. Angesichts dieser Entwicklungen stellt sich die Frage, ob Betreutes Wohnen auch bei wachsender Altersarmut ein Wohn- und Versorgungsangebot für die breite Mehrheit älterer Menschen bleibt.

## 5.1 Wohnkosten

Die Kosten für die Wohnung (Miet- und Nebenkosten) variieren aufgrund der unterschiedlichen Situationen auf den Wohnungsmärkten sowie unterschiedlicher Ausstattungsstandards beträchtlich.

### 5.1.1 Kaltmiete

#### Höhe der Kaltmieten

Die maximale Kaltmiete variiert nach Angaben der Befragten (n=94) von 4,79 Euro/qm bis 25,-- Euro/qm und liegt im Median bei 10,10 Euro/qm (Mittelwert: 10,72 Euro/qm). Die minimale Kaltmiete variiert von 4,25 Euro/qm bis 23,-- Euro/qm und liegt im Median bei 9,-- (Mittelwert: 9,25 Euro/qm). Fasst man die maximalen und minimalen Kaltmietpreis-Angaben zusammen, so ergibt sich eine durchschnittliche Kaltmiete bei 9,99 Euro/qm bzw. der Median bei allen Kaltmieten liegt bei 9,55 Euro/qm.

Im Schnitt müssen Mieter des Betreuten Wohnens heute 9,55 Euro/qm Mietkosten bezahlen.

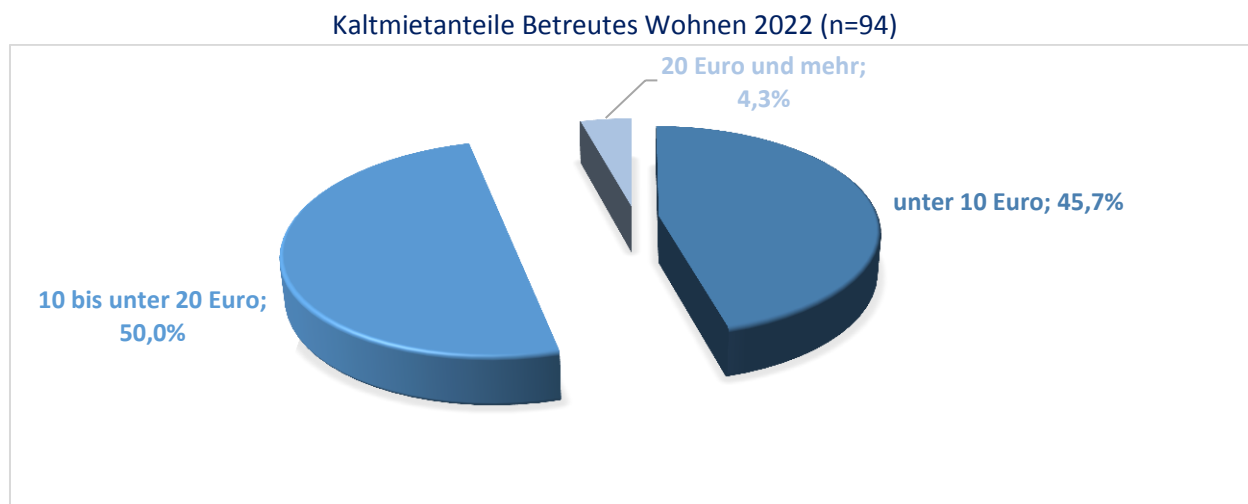
**Tabelle 11: Kaltmietpreise** (n=94) (Stand: Mai 2022)

Maximale Mietkostenangaben Euro/qm		Minimale Mietkostenangaben Euro/qm	
Mittelwert	10,72	Mittelwert	9,25
Median	10,1	Median	9
Min	4,79	Min	4,25
Max	25	Max	23

Knapp die Hälfte aller Befragten hat einen Kaltmietpreis von unter 10,-- Euro/qm, bei der anderen Hälfte variiert der Kaltmietpreis zwischen 10,-- und 20,-- Euro/qm. Nur 4,3 % erheben einen Kaltmietpreis von über 20,-- Euro/qm; dieses sehr hochpreisige Angebot ist in der Stichprobe also kaum vertreten.

Dabei scheint das Wohnen in betreuten Wohnanlagen in städtischen Regionen im Schnitt deutlich teurer als in ländlichen Regionen zu sein. In städtischen Regionen liegt der Median bei den Kaltmieten bei 10,18 Euro/qm (Mittelwert: 10,47 Euro/qm) und in ländlichen Regionen bei 8,83 Euro/qm (Mittelwert: 8,60 Euro/qm). Das von n=92 Befragten angegebene Preisgefälle bei der

Kaltmiete liegt also zwischen Stadt und Land im Schnitt bei mehr als 1,-- Euro/qm.<sup>26</sup> In der Stadt sind auch die Preisspannen deutlich größer als auf dem Land. Sehr hochpreisige Angebote von über 20,-- Euro pro qm findet man in ländlichen Regionen kaum.



*KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022*

### Entwicklungen bei den Kaltmieten

Die Kaltmiete ist gegenüber 2018 im qm-Preis moderat um 0,55 Euro gestiegen, denn damals lag die Kaltmiete im Median bei 9,-- Euro/qm. Diese Miet-Preissteigerung von 6,1 % (im Zeitraum von 2018 bis 2022) im Betreuten Wohnen bewegt sich jedoch etwas oberhalb der allgemeinen Mietpreissteigerungen mit 4,4 %.<sup>27</sup> Insgesamt zahlt heute die Hälfte der Mieter für eine Wohnung in einer Betreuten Wohneinrichtung (BW-E) im Schnitt 1,-- Euro/qm mehr an Kaltmiete als 2018 und rund 2,-- Euro mehr als vor rund 15 Jahren. Hier sind jedoch nicht die aktuellen inflationsbedingten Mietpreissteigerungen berücksichtigt, von daher ist aktuell auch im Betreuten Wohnen – vor allem bei inflationsgebundenen Index-Mietverträgen - von deutlich höheren Mietsteigerungen auszugehen.

**Tabelle 12: Mietpreisentwicklungen im Betreuten Wohnen**

Kaltmieten	2022 (n=94)	2018 (n=214)	2006 <sup>28</sup>
25 % aller BW-E Kaltmiete	bis zu 7,50 €/qm	bis zu 7,-- €/qm	bis zu 6,50 €/qm
50 % aller BW-E Kaltmiete	bis zu 10,-- €/qm	bis zu 9,-- €/qm	bis zu 8,00 €/qm
75 % aller BW-E Kaltmiete	bis zu 14,-- €/qm	bis zu 11,-- €/qm	bis zu 10,00€/qm

Bei der Betrachtung der Kaltmietentwicklung im Betreuten Wohnen fällt nicht nur die Kostensteigerung auf. Auffällig ist auch, dass die Anteile mit niedrigerem Mietpreisangebot sinken,

<sup>26</sup> Diese Angaben für den ländlichen Raum sind aufgrund der geringen Zellenbesetzung von n=26 eingeschränkt zu werten.

<sup>27</sup> Der allgemeine Mietpreisindex lag 2018 bei 104 % bezogen auf das Basisjahr 2015 (100 %) und ist 2022 auf den allgemeinen Mietpreisindex von 108,4 % angestiegen. Der Mietpreisindex ist Teil des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung (VPI) in Deutschland des Statistischen Bundesamtes. Der Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Darunter fallen zum Beispiel Nahrungsmittel, Bekleidung und Kraftfahrzeuge ebenso wie Mieten, Reinigungsdienstleistungen oder Reparaturen (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/70132/umfrage/mietindex-fuer-deutschland-1995-bis-2007/#professional>).

<sup>28</sup> Empirica AG 2006: empirica-Datenbank Service Wohnen, Berlin

während die Anteile an höherpreisigen Mietangeboten im Betreuten Wohnen zunehmen. Heute hat nicht einmal mehr die Hälfte (45,7 %) aller Betreuten Wohneinrichtungen eine Kaltmiete von bis zu 10,--Euro/qm. 2018 hatten noch fast zwei Drittel (62,5 % von n=214) aller Einrichtungen eine Kaltmiete von unter 10,-- Euro/qm. Demgegenüber ist der Anteil mit einer Kaltmiete zwischen 10,-- und 20,-- Euro/qm von rund einem Drittel 2018 auf die Hälfte 2022 (50,0 %) gestiegen. Einen Kaltmietpreis von über 20,-- Euro/qm hatten 2018 nur 3,7 % aller betreuten Wohneinrichtungen. Dieses hohe Preissegment ist 2022 auch leicht auf 4,3 % gestiegen. Diese Mietpreisentwicklungen im Betreuten Wohnen entsprechen dem allgemeinen Trend bei den Mietpreisentwicklungen auf dem gesamten Wohnungsmarkt.

### Öffentlich geförderte Wohnungen

Vor allem scheint das Angebot an betreuten Wohnungen im sehr günstigen Mietpreissegment in den letzten Jahren noch einmal zurückgegangen zu sein. Lag der Anteil der Anbieter mit Mietpreisen von bis zu 7,-- Euro 2018 noch bei einem Viertel (25,0 %), so liegt er heute nur noch bei einem Fünftel (18,1 %).

Bei diesen Kaltmietpreisen bewegt man sich im Mietkostensegment des geförderten Wohnungsbaus. So darf in NRW nach der Wohnraumförderbestimmung von 2019 die Miete für geförderten sozialen Wohnungsbau je nach Einkommensgruppe und Gemeinde-Mietniveau nur zwischen 5,-- und 7,-- Euro/qm liegen.<sup>29</sup> Anbieter, die solche günstigen Mieten außerhalb des sozialen Wohnungsbaus anbieten, scheinen immer weniger zu werden, denn das Angebot an Sozialwohnungen im Betreuten Wohnen hat sich seit 2018 wenig verändert. Auch hier zeigt sich im Betreuten Wohnen ein allgemeiner Trend am Wohnungsmarkt. Für 7,-- Euro/qm sind Baukosten heute kaum mehr refinanzierbar, von daher sinkt allgemein das Angebot an solchen günstigen Wohnungen kontinuierlich.

Von allen Befragten (n=162) haben 2022 38,2 % angegeben, dass sie in ihrer (größten) Wohnanlage öffentlich geförderte Wohnungen anbieten. Das entspricht in etwa den Werten von 2018 mit 37,2 % Wohnanlagen mit öffentlich geförderten Wohnungen (n=339). Auch die Angaben zur konkreten Anzahl der Sozialwohnungen in den Betreuten Wohnanlagen zeigt kaum Abweichungen zu 2018. Von n=159 Befragten liegt die genaue Anzahl ihrer Gesamtwohnungen in der (größten) betreuten Wohnanlage (10.835 WE) und der Anzahl der darin angebotenen Sozialwohnungen (2.511 WE) vor. Hier ergibt sich ein Anteil von 23,2 % an öffentlich geförderten Wohnungen am gesamten Wohnangebot in den (größten) Wohnanlagen. 2018 war der Anteil genauso hoch mit 23,2 % (bei n=339). Das Angebot an Sozialwohnungen ist in den vergangenen Jahren also kaum erweitert worden und dies, obwohl das Armutsrisiko bei Rentnern zunehmend steigt und gleichzeitig durch die Mietkostensteigerung das Angebot an sehr günstigen Mieten außerhalb des sozialen Wohnungsbaus zunehmend vom Markt verschwindet.

Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen hat sich in den letzten Jahren kaum verändert

#### 5.1.2 Nebenkosten

Auch die Miet-Nebenkosten variieren beträchtlich und sind in den vergangenen Jahren gestiegen. Zu den Nebenkosten haben 82 Befragte Angaben gemacht (n=82). Die Nebenkosten variieren von 1,30 Euro/qm (Minimum bei Minimalkostenangaben) bis 11,-- Euro/qm (Maximum bei

Im Schnitt fallen im Betreuten Wohnen 3,-- Euro pro qm für Miet-Nebenkosten an.

<sup>29</sup> [https://www.mhkbd.nrw/sites/default/files/media/document/file/2021\\_02\\_1\\_WFB\\_2021.pdf](https://www.mhkbd.nrw/sites/default/files/media/document/file/2021_02_1_WFB_2021.pdf)

Maximalkosten). Der Mittelwert liegt bei 2,99 Euro/qm, der Median bei 3,-- Euro/qm. Damit ergibt sich eine Preissteigerung der Nebenkosten gegenüber 2018, im Vergleich zum damaligen Median von 2,80 Euro/qm von 7,1 %.

Auch bei den Nebenkosten gibt es Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Regionen (n=80), der Median für die Nebenkosten liegt auf dem Land bei 2,50 Euro/qm (Mittelwert: 2,96 Euro/qm) und in der Stadt bei 3,-- Euro/qm (Mittelwert: 3,14 Euro/qm).<sup>30</sup>

**Tabelle 13: Miet-Nebenkosten** (n=82) (Stand: Mai 2022)

<b>Maximale Nebenkostenangaben Euro/qm</b>		<b>Minimale Nebenkostenangaben Euro/qm</b>	
Mittelwert	3,29	Mittelwert	2,99
Median	3	Median	3
Min	1,3	Min	1,3
Max	11	Max	9

### Warmmiete

Einige Befragten haben keine separaten Angaben zur Kaltmiete und den Mietnebenkosten gemacht, sondern lediglich die Warmmiete angegeben (n=61). Die Warmmieten variieren bei diesen von 7,25 Euro/qm bis 26,-- Euro/qm und liegen im Median bei 12,50 Euro/qm (Mittelwert: 19,84 Euro/qm). Der Median deckt sich mit den Angaben der Befragten, die die Kaltmiete und Nebenkosten separat aufgeführt haben. Für diese ergibt sich eine Warmmiete von 12,55 Euro/qm (Median Kaltmiete 9,55 Euro/qm plus Median Nebenkosten 3,-- Euro/qm). Diese Kostenangaben können also als verlässlich eingestuft werden.

## 5.2 Kosten für den Grundservice

96,7 % (von n=188) erheben eine Betreuungspauschale für den Grundservice und nur 5,3 % tun dies nicht. Das ist ähnlich wie 2018; damals haben auch nur 6,3 % aller Befragten keine Servicepauschale erhoben. Immer noch wird die Betreuungspauschale von rund einem Fünftel (20,2 %) nicht separat in einem Betreuungsvertrag ausgewiesen, sondern in die Miete inkludiert – was die Transparenz für die Bewohnerschaft erschwert.

Hinsichtlich der Höhe variieren auch die Kosten für den Grundservice beträchtlich. Sie differieren nach Auskunft der Befragten (n=162) zwischen 15,-- Euro und 850,-- Euro im Monat für einen Ein-Personenhaushalt. Der Median liegt bei 87,-- Euro im Monat (Mittelwert: 108,57 Euro/Monat) für einen Ein-Personen-Haushalt und der Median für einen Zwei-Personenhaushalt bei 110,-- Euro im Monat (Mittelwert: 139,10 Euro/Monat). Diese Kosten bewegen sich auf einem ähnlichen Niveau wie 2018; mit damals im Median 90,-- Euro im Monat für einen Ein-Personenhaushalt (Mittelwert: 130,-- Euro/Monat). Über regionale Unterschiede können aufgrund der geringen Fallzahlen keine Aussagen gemacht werden.

Die Betreuungspauschale liegt bei 87,-- Euro pro Monat für einen 1-Personenhaushalt.

<sup>30</sup> Aufgrund einer geringen Zellenbesetzung für den ländlichen Raum n=26, sind die Ergebnisse eingeschränkt zu werten.

### 5.3 Gesamtkosten

Auf dieser Grundlage können die durchschnittlichen monatlichen Gesamtkosten für einen Ein-Personenhaushalt im Betreuten Wohnen ermittelt werden. Sie liegen 2022 für eine durchschnittlich große Wohnung von 54 qm bei 764,70 Euro für Kaltmiete, Mietnebenkosten und den Grundservice. Eine solche Wohnung ist gegenüber 2018 mit damals durchschnittlich 53,5 qm und Kosten von monatlich 721,30 Euro um 6,0 % teurer.

Durchschnittliche monatliche Gesamtkosten	
2022	2018
<p>Ø-Größe von 54 qm</p> <p>Ø Kaltmiete 9,55 E/qm = 515,70 Euro/Monat</p> <p>Ø Nebenkosten 3,-- E/qm = 162,-- Euro/Monat</p> <p>Ø Servicepauschale für EPH = 87,-- Euro/Monat</p> <hr/> <p><b>Ø Gesamtkosten =764,70 Euro/Monat</b></p>	<p>Ø-Größe von 53,5 qm</p> <p>Ø Kaltmiete 9,00 E/qm = 481,50 Euro/Monat</p> <p>Ø Nebenkosten 2,80 E/qm = 149,80 Euro/Monat</p> <p>Ø Servicepauschale für EPH = 90,-- Euro/Monat</p> <hr/> <p><b>Ø Gesamtkosten =721,30 Euro/Monat</b></p>

KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Diese durchschnittlichen Gesamtkosten für einen Ein-Personen-Haushalt liegen damit etwas über den in anderen älteren Studien ermittelten Kosten. Die *Terragon Städte-Studie* ging 2015 von durchschnittlichen Kosten für das Betreute Wohnen von 750,-- Euro monatlich im mittleren Wohnsegment aus. Darin enthalten waren Kosten für die Wohnung mit einer Größe von zwischen 45 und 70 qm (im Durchschnitt ca. 55 qm mit eineinhalb bis zwei Zimmern) sowie veranschlagter Nettokaltmiete von ca. 10,-- Euro/qm, die Nebenkosten von ca. 2,-- Euro/qm und eine Servicepauschale von ca. 90,-- Euro/Monat für eine Einzelperson.<sup>31</sup>

<sup>31</sup> Terragon Investment GmbH (2015): Versorgungssituation der 30 größten deutschen Städte mit Betreuten Wohnungen, Berlin.

### 6.1 Herausforderungen

Im Rahmen der Online-Befragung wurden die Akteure betreuter Wohneinrichtungen auch gefragt, welchen Herausforderungen sich das Betreute Wohnen aktuell stellen muss und mit welchen Strategien sie diesen Herausforderungen begegnen, um das Betreute Wohnen zukunftsgerecht weiterzuentwickeln.

Hohe Herausforderungen für das Betreute Wohnen 2022 (Mehrfachnennungen)



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Die größte Herausforderung sehen aktuell die meisten Befragten (72,1 %) in der **Kostenentwicklung**. In diese Einschätzung dürften nicht nur die Kostenentwicklungen der vergangenen Jahre einfließen, sondern auch die besonders dramatischen aktuellen Entwicklungen auf den Finanz- und Wohnungsmärkten. Die Akteure haben Sorge, dass sie angesichts der **Kostenentwicklung** für die Bewohnerschaft kein finanzierbares Angebot sicherstellen können und damit auch ihre Investitionen evtl. nicht mehr refinanzieren können. Auch auf dem 3. *Kongress Betreutes Seniorenwohnen* am 13. September in Leipzig wurden immer wieder Fragen der Finanzierbarkeit bei der Diskussion in den



Fokus gerückt. Diese Frage wird nicht nur aufgrund der steigenden Preise für solche Wohnangebote immer drängender, sondern auch aufgrund der wachsenden Altersarmut der Seniorengeneration. Daher werden in Zukunft verstärkt bezahlbare altersgerechte Wohnungen nachgefragt werden. Jedoch sind Anbieter für bezahlbaren Wohnraum im Kampf um die knapper werdenden Grundstücken häufig nicht immer konkurrenzfähig gegenüber Anbietern für Wohnungen im gehobenen Preissegment. Hier sind auch Kommunen gefordert, rechtliche Möglichkeiten und Instrumente auszuloten und umzusetzen (wie z.B. die in der Baunutzungsverordnung 2017 aufgenommene Gebietskategorie „Urbanes Wohnen“, die eine leichtere Nachverdichtung in Städten ermöglicht).

Eine weitere große Herausforderung sehen die Befragten in der Gewährleistung von **Versorgungssicherheit** für ihre Bewohnerschaft, vor allem für Menschen mit Demenz (72,1 %), aber auch insgesamt für alle Bewohner (53,3 %). Auch 2018 sahen die Befragten dies als wesentliche Herausforderung für das Betreute Wohnen an. In dieser Sorge manifestiert sich die beobachtete Entwicklung bei der Bewohnerschaft, wie sie auch in der Studie noch einmal deutlich gemacht werden konnte: Die Bewohner im Betreuten Wohnen sind heute deutlich älter und hilfe- und pflegebedürftiger als vor Jahren. Dies erfordert von den Betreibern des Betreuten Wohnens, dass sie ihr Wohn- und Versorgungsangebot zunehmend auf den wachsenden Hilfe- und Pflegebedarf der Bewohnerschaft anpassen. Dies stellt nicht nur versorgungstechnisch eine Herausforderung dar, sondern zugleich müssen sich die Betreiber bei einer Ausweitung ihrer Versorgungsmöglichkeiten zunehmenden ordnungs- und leistungsrechtlichen Anforderungen stellen. Allerdings wird der Aspekt der rechtlichen Planungssicherheit heute nur noch von rund einem Drittel der Befragte als kritisch angesehen, 2018 waren es noch über die Hälfte. Ein mehr an Versorgungssicherheit kann auch die Attraktivität des Betreuten Wohnens für weniger pflegebedürftige Bewohner senken, was ebenso von fast der Hälfte der Befragten als eine hohe Herausforderung eingestuft wird.

Um diese Versorgungssicherheit zu gewährleisten, bedarf es vor allem unterstützender Ressourcen. Hier sehen viele Akteure eine weitere hohe Herausforderung für das Betreute Wohnen. Zwei Drittel erleben den aktuellen Personalmangel im Gesundheitsbereich auch für das Betreute Wohnen als hohe Herausforderung und mehr als die Hälfte beklagen den Rückgang familiärer **Unterstützungspotenziale**. Die Einbindung Ehrenamtlicher, evtl. um dies aufzufangen, erweist sich für viele Befragte ebenso als Herausforderung (42,7 %). Auch 2018 betonte fast die Hälfte der Befragten, dass die Sicherung von Unterstützungspotenzialen eine hohe Herausforderung sei.

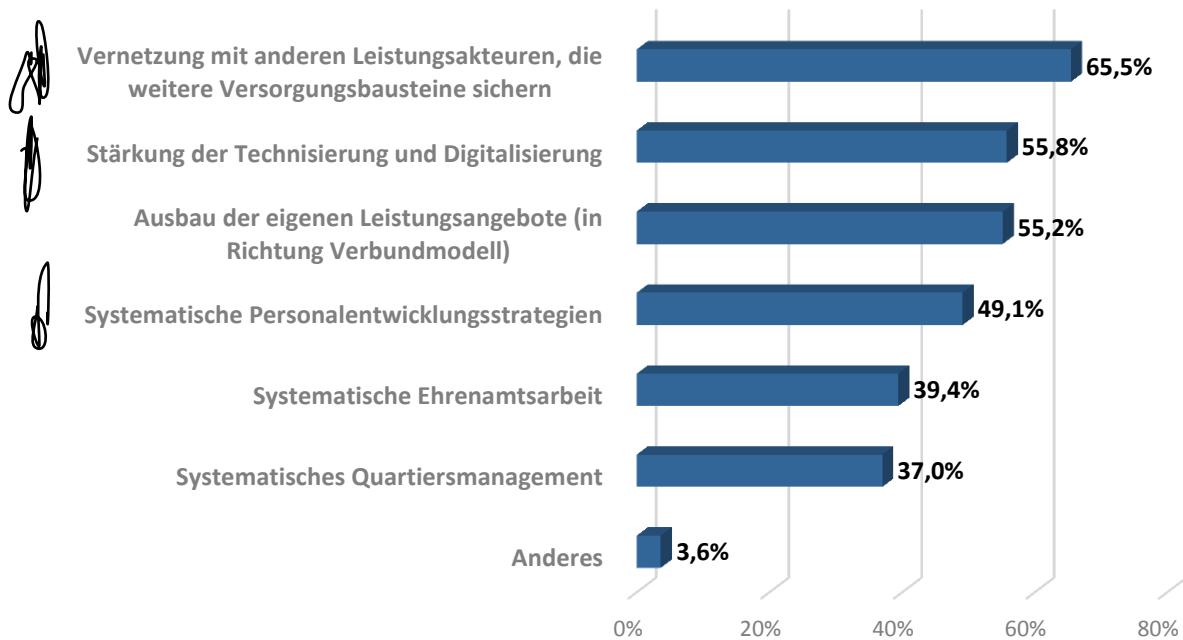
## 6.2 Interventionsstrategien

Die Befragten haben auch Auskunft darüber gegeben, mit welchen Strategien sie diesen Herausforderungen begegnen. Von den meisten (65,5 %) wird die **Vernetzung** mit anderen Leistungsträgern als eine wesentliche Strategie zur Bewältigung der Herausforderungen angewandt. Eine **Öffnung und gute Einbindung in den Sozialraum** ist dafür ein wesentlicher Baustein. Ca. ein Drittel aller Befragten (37,7 %) praktiziert ein systematisches Quartiersmanagement, um dies sicher zu stellen. Auch 2018 hatten rund ein Drittel (40,9 %) angegeben, dass sie durch die Strategie der Quartiersöffnung diesen Herausforderungen begegnen wollen.

Ca. die Hälfte der Befragten will diesen Herausforderungen durch den Ausbau eigener Leistungsangebote (55,2 %) begegnen. Die Entwicklung des Betreuten Wohnens in Richtung **Verbundmodelle**, die nach den Studien-Ergebnissen aktuell bereits ca. jede fünfte Einrichtung vollzogen hat, scheint für deutlich mehr Einrichtungsbetreiber eine Strategie zu sein, Betreutes Wohnen zukunftssicher weiterzuentwickeln. Es gilt, die Erfahrungen einer gelungenen Kombination mit anderen Leistungsbausteinen (wie z. B. Tagespflege oder ambulante Pflegewohngemeinschaften) verstärkt auszuwerten und dieses Praxiswissen den Betreibern zugänglich zu machen. Dabei werden auch Erfahrungen über die ordnungsrechtliche Verortung des Betreuten Wohnens in den

Länderheimgesetzen bei zunehmender Kombination mit weiteren Leistungsbausteinen zu berücksichtigen sein. Die Kombination mit weiteren Leistungsbausteinen, um durch mehr Versorgungssicherheit ein selbstständiges Leben im Betreuten Wohnen auch bei erhöhtem Hilfebedarf zu ermöglichen, darf die *tatsächlichen* Selbstbestimmungsrechte der Bewohnerschaft nicht einschränken. Auch hier bedarf es der Auswertung von Praxiserfahrungen, wie dieser Balanceakt gelingen kann.

#### Strategien zur Bewältigung der Herausforderungen im Betreuten Wohnen 2022 (Mehrfachnennungen)



KDA/BfS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Betreuten Wohnens wird man sich in Zukunft verstärkt mit der Sicherung weiterer **Unterstützungspotenziale** befassen müssen. Ohne die Unterstützung von Angehörigen oder anderen Akteuren für niederschwellige Dienstleistungen – wie Fahr- und Begleitdienst, hauswirtschaftliche Hilfen, Erledigung von Behördenangelegenheiten – wird ein selbstständiges Leben für viele Bewohner im Betreuten Wohnen kaum möglich sein. Die Befragten versuchen gezielt durch Stärkung der Digitalisierung (55,8 %), systematische Personalentwicklungsstrategien (49,1 %) oder die systematische Gewinnung von Ehrenamtlichen (39,4 %) mehr Unterstützungspotenziale zu erschließen. Das Erfahrungswissen, wie erfolgreich Betreiber mit diesen Strategien sind, sollte gezielt ausgewertet werden.

#### Unterstützungswünsche

Um die besonderen Herausforderungen bewältigen und die geplanten Strategien anwenden zu können, bedürfen die Investoren, Betreiber und Betreuungsträger betreuter Wohneinrichtungen Unterstützung. 2018 wünschen sich mehr als die Hälfte der befragten Einrichtungen (n=356) mehr Informationen zu Praxisbeispielen (59,0 %) und einen stärkeren Erfahrungsaustausch (54,2 %) mit anderen, um unterschiedliche Verfahrensweisen kennenlernen zu können und im kollegialen Austausch gemeinsam Lösungen zu entwickeln.

2022 wurde offen gefragt, welche Unterstützung für eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung gewünscht ist. Bei vielen stand ebenso der Wunsch nach mehr **Informationen** darüber, wie die Arbeit oder die Herausforderungen vor Ort bewerkstelligt werden können im Fokus. Ebenso war der **Erfahrungsaustausch** mit Anderen, aber auch der Wunsch nach speziellen Qualifizierungsmaßnahmen oder beratenden Hilfen bei der Planung und Umsetzung von Betreutem Wohnen gefragt.

Eine Reihe von Befragten wünschten sich **klare Definitionen**, welche Leitungsmöglichkeiten und Leistungsgrenzen Betreutes Wohnen hat, um für alle Seiten mehr Transparenz in diesem Marktsegment zu schaffen. Eine Erleichterung von rechtlichen Rahmenbedingungen und einfachere Abrechnungs- und Fördermodalitäten mit den Leistungsträgern wurden in diesem Kontext auch gefordert.

Gewünscht wurden weiterhin mehr **finanzielle Unterstützung**, sowohl für die Finanzierung des Wohn- als auch des Betreuungs- oder Pflegeangebotes der Bewohnerschaft, um Betreutes Wohnen auch für die Zukunft bezahlbar zu halten.