



# Pflegeheim-Atlas Deutschland 2018

**Regionale Marktdaten | Auslastungsgrade | Potenziale**



# Vorwort

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

Vor mittlerweile sechs Jahren, im Jahr 2012, begann Wüest Partner mit der Analyse des zukünftigen Bedarfs an Pflegeeinrichtungen. In einer Studie wurde untersucht, in welchen Regionen die Nachfrage nach Pflegedienstleistungen besonders stark ansteigen wird. Das Interesse an den Ergebnissen, war groß. Noch größer war es bei der zweiten Auflage 2016, so dass schnell die Entscheidung fiel, auch 2018 wieder eine aktuelle Analyse durchzuführen.

In der dritten Auflage 2018 geht es erneut zunächst um eine Bestandsaufnahme: Um die gegenwärtige Ausstattung der Kreise und Städte Deutschlands mit Pflegeeinrichtungen, -plätzen und -personal und um die aktuelle ambulante Versorgung. Es folgt eine Prognose, in der der zukünftige Bedarf an Pflegeplätzen für alle Kreise Deutschlands ermittelt wird.

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

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

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre!

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und demografische Entwicklung.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Pflegebedürftige (Entwicklung bis heute).....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Pflegeheime, Pflegeheimplätze und Pflegepersonal.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Pflegequote.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Heimquote.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Pflegeheim als Betreiber-Immobilie.....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Pflegeheimmarkt.....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Bedarfsprognose .....</b>	<b>16</b>
	<b>Anhang A: Bedarfsprognose für die Bundesländer.....</b>	<b>18</b>
	<b>Anhang B: Bedarfsprognose für Stadt- und Landkreise.....</b>	<b>20</b>
	<b>Anhang C: Regionaldaten zu Pflegeeinrichtungen .....</b>	<b>49</b>
	<b>Anhang D: Regionaldaten zu Pflegebedürftigen .....</b>	<b>62</b>
	<b>Anhang E: Methodik und Quellen.....</b>	<b>71</b>

# Ausgangssituation und demografische Entwicklung

Rund 2,86 Millionen Menschen waren im Jahr 2015/16 in Deutschland pflegebedürftig. Das entspricht 3,5% der Bevölkerung. Im Vergleich zu 2009 ist ihre Zahl um 22,3% bzw. um rund 522.000 gestiegen. Knapp 83% von ihnen sind aktuell älter als 65 Jahre. 56% haben ein Lebensalter von 80 Jahren und mehr erreicht.

45,8% der aktuell Pflegebedürftigen werden zu Hause durch Angehörige versorgt. Weitere 24,2% werden durch ambulante Pflegedienste betreut und rund 30% befinden sich vollstationär in den rund 13.600 Pflegeheimen. Im Vergleich zu 2009 hat der Anteil der Pflegebedürftigen in Pflegeheimen um 14,5% zugenommen. Deutlich ausgeprägter war der Anstieg des Anteils der ambulant versorgten Pflegebedürftigen mit plus 24,7%. Im Rückblick auf 2013/14 ging die Versorgung durch Angehörige zu Hause leicht zurück, der Anteil ambulant versorgter Pflegebedürftiger blieb weitgehend gleich, mit leichter Aufwärtstendenz und die Quote vollstationär in Pflegeheimen betreuter Pflegebedürftiger legte weiter zu.

## Deutlicher Anstieg der Hochbetagten

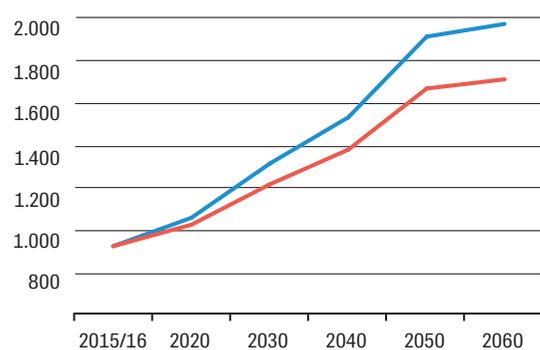
Die demografische Entwicklung und die Alterung in Deutschland sind ausschlaggebend für

die Prognose der Zahl künftiger Pflegebedürftiger. Für die Gesamtbevölkerung in Deutschland wird gemäß der 13. Koordinierten Bevölkerungsprognose bis 2030 ein Rückgang von rund 81 (2016) auf 79,3 Millionen Menschen vorhergesagt. Die Zahl der älteren Menschen wird allerdings bis 2030 deutlich steigen: Bei den 60 bis 79-Jährigen um über 20% von 17,9 (2016) auf 21,6 Millionen. Bei den 80-Jährigen ist mit einem Anstieg um 28% ein noch dynamischerer Zuwachs zu erwarten. Ihre Zahl wird bis 2030 von 5,0 (2016) auf 6,3 Millionen ansteigen.

## Starker Bedarf an Pflegedienstleistungen

Der Bedarf an Pflegedienstleistungen wird entsprechend der demografischen Entwicklung stark ansteigen. Ihren Höhepunkt wird die Nachfrage zwischen 2020 und 2060 erreichen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer-Generation ab 1960 älter geworden sind und pflegebedürftiger werden. Anschließend wird die Nachfrage nach Pflegedienstleistungen wieder zurückgehen, da geburtenschwache Jahrgänge nachrücken werden. Gemessen an der gegenwärtigen Ausstattung mit Pflegeheimplätzen, ist durch die demografische Entwicklung und fortschreitende Alterung der deutschen Bevölkerung allein bis 2030

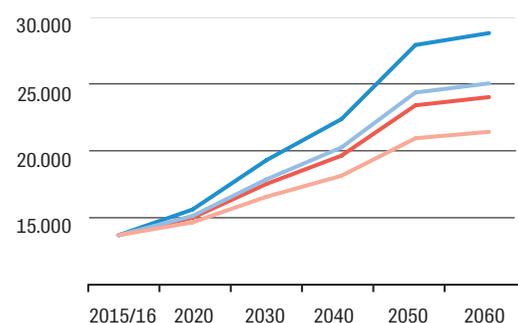
1.1 Entwicklung der Pflegeheimplätze bis 2060 (in Tausend)



— linear — reduzierte Heim-/Pflegequote

Quellen: Statistische Bundes- und Landesämter, Pflegestatistik, 13. Bevölkerungsvorausberechnung, eigene Berechnungen

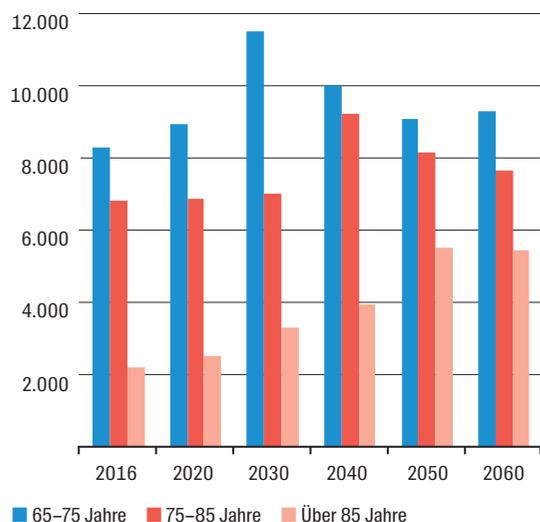
1.2 Entwicklung der Zahl der Pflegeheime bis 2060



— konstante Größe, lineares Szenario  
 — große neue Pflegeheime, lineares Szenario  
 — konstante Größe, reduzierte Heim-/Pflegequote  
 — große neue Pflegeheime, reduzierte Heim-/Pflegequote

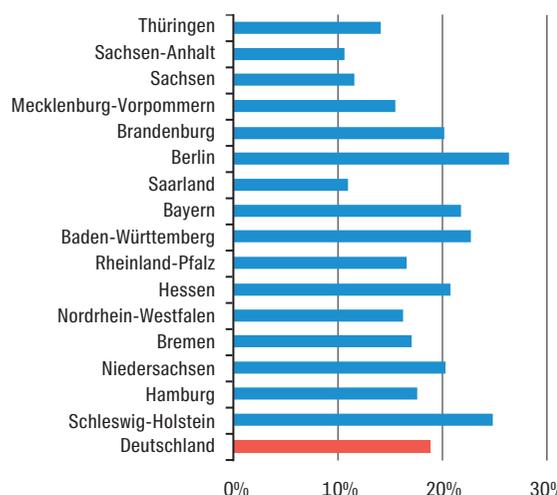
Quellen: Statistische Bundes- und Landesämter, Pflegestatistik, 13. Bevölkerungsvorausberechnung, eigene Berechnungen

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



Quelle: 13. Bevölkerungsvorausberechnung, Destatis

1.4 Zusatzbedarf an Pflegeheimplätzen bis 2030 (Szenario B\*)



Quelle: eigene Berechnungen (2015)

mit einem zusätzlichen Bedarf an 230.000 bis 300.000 stationären Pflegeheimplätzen zu rechnen.

**Große Unterschiede zwischen den Regionen**

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

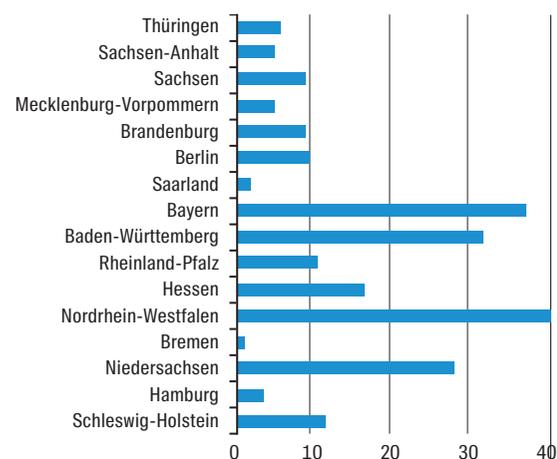
Zusätzlich zur Alterung der Gesellschaft werden die Pflege- und Heimquoten auch durch Faktoren wie ein besserer Gesundheitszustand im Alter und die Zunahme der ambulanten Pflege beeinflusst. Diese Effekte werden im Rahmen dieser Studie in einem Szenario „reduzierte Pflege- und/oder Heimquote“ berücksichtigt.

**Durchschnittlicher Zusatzbedarf von 19%**

Bleibt die regionale Pflegequote konstant, wird der zusätzliche Bedarf an Pflegeheimplätzen bis 2030 nach den vorliegenden Berechnungen im Bundesdurchschnitt um 19,1% ansteigen. In Berlin, Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Hessen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein wird der Anstieg mit mehr als 20% stark ausfallen. Der geringste Zusatzbedarf wird mit weniger als 12% im Saarland, in Sachsen und Sachsen-Anhalt erwartet.

In absoluten Zahlen wird die Zusatznachfrage nach Pflegeheimplätzen bis 2030 in den beiden bevölkerungsreichsten Bundesländern Nordrhein-Westfalen (30.800) und Bayern (29.500) am höchsten sein, gefolgt von Baden-Württemberg mit 24.700 und Niedersachsen mit 22.400.

1.5 Zusatzbedarf an Pflegeheimplätzen bis 2035 (Szenario B\*, in Tausend)



Quelle: eigene Berechnungen (2015)

# Pflegebedürftige (Entwicklung bis heute)

Von 2009 bis 2015 stieg die Anzahl der Pflegebedürftigen von 2,34 auf 2,86 Millionen. Das entspricht einem Anstieg um 22,3%. Rund 783.000 von ihnen werden vollstationär in Heimen versorgt. Gegenüber 2009 hat sich ihr Anteil an der Gesamtzahl der Pflegebedürftigen um rund 9,2% erhöht. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Pflegebedürftigen, die ambulant zu Hause durch Pflegedienste betreut wurden, um 24,7% auf 692.000.

### Bisher drei Pflegestufen

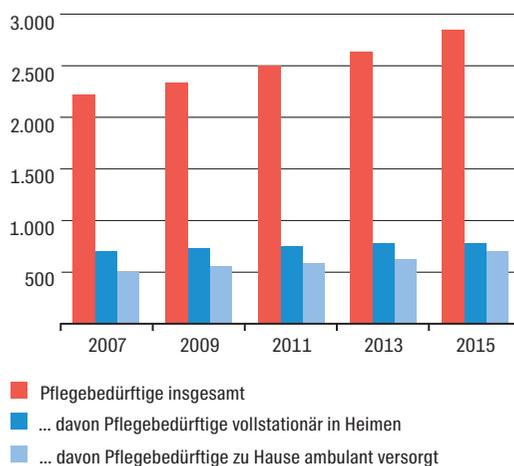
Jeder Pflegebedürftige wurde bisher je nach Pflegebedarf einer von drei Pflegestufen zugeordnet. Pflegestufe I erhielten erheblich pflegebedürftige Menschen, Pflegestufe II bedeutete schwere Pflegebedürftigkeit, Pflegestufe III schwerste Pflegebedürftigkeit. 2015 erreichte der Anteil der Pflegebedürftigen mit Pflegestufe III 11,4%, Pflegestufe II hatten 31,2% und 57,4% lagen bei Pflegestufe I. In den zurückliegenden 20 Jahren nahm der Anteil mit Pflegestufe I kontinuierlich zu, während die Anteile der mittleren und schweren Pflegestufe entsprechend zurückgegangen sind.

Der Begriff der Pflegebedürftigkeit wurde durch den Gesetzgeber neu definiert. Das bisher dreistufige System der Pflegestufen wurde ab dem 1. Januar 2017 durch die fünfstufigen Pflegegrade ersetzt. Aktuelle Zahlen zur Verteilung liegen jedoch noch nicht vor, da sich die hier ausgewertete Statistik auf das Jahr 2015 bezieht.

Im Jahr 2015 wurden die Hälfte (49,6%) der Pflegebedürftigen der Stufe III vollstationär in Pflegeheimen versorgt. Bei den Pflegebedürftigen der Pflegestufe II liegt dieser Anteil bei immerhin mehr als einem Drittel (35%). In der Pflegestufe I werden knapp 19% vollstationär in Pflegeheimen versorgt.

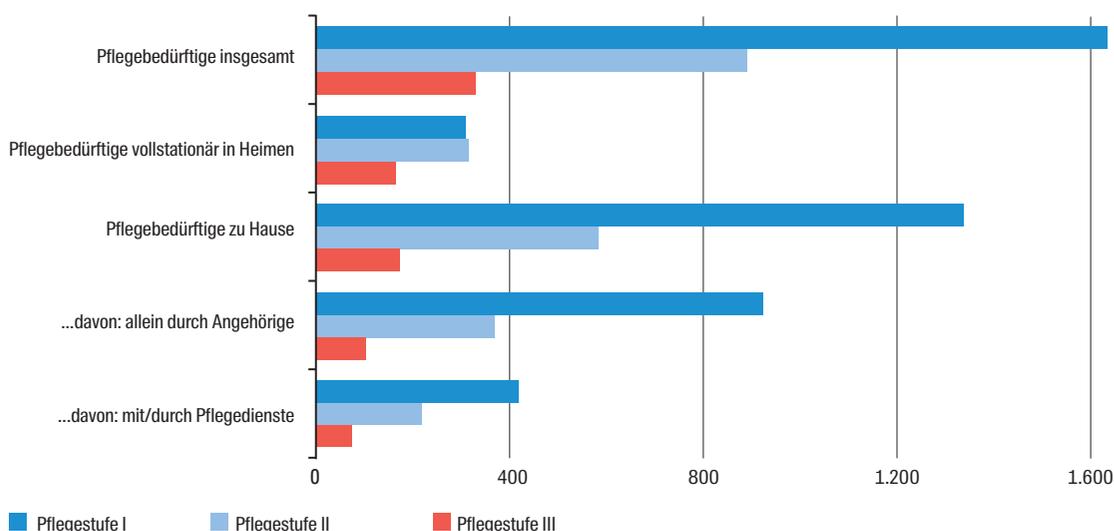
In den vergangenen Jahren zeigte sich insgesamt ein leichter Anstieg des Anteils ambulant versorgter Pflegebedürftiger an allen Pflegebedürftigen von 23,5% im Jahr 2013 auf knapp 24,2% im Jahr 2015.

2.1 Pflegebedürftige (in Tausend)



Quelle: Destatis 2015 (Pflegestatistik)

2.2 Pflegebedürftige nach Pflegestufe (2015/2016, in Tausend)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Pflegestatistik 2015/16)

# Pflegeheime, Pflegeheimplätze und Pflegepersonal

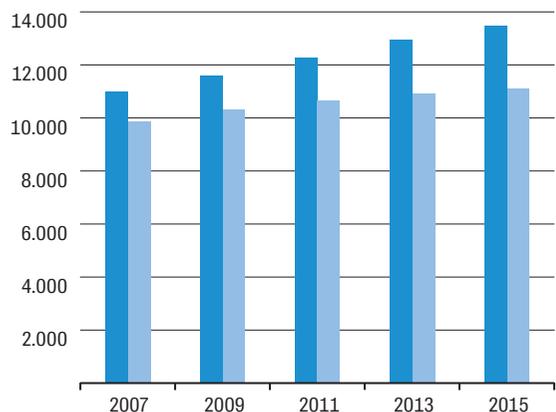
## Entwicklung bis heute

Im Jahr 2015/2016 gab es in Deutschland 13.596 Pflegeheime, die nach dem Pflegesicherungsgesetz teil- oder vollstationäre Pflegeleistungen anbieten. Ihre Anzahl ist im Vergleich zu 2013 um 566 angestiegen. Sie stellen rund 929.000 Pflegeplätze bereit. Davon sind 866.300 Plätze für eine vollstationäre Dauerpflege geeignet. Die durchschnittliche Anzahl der Pflegeplätze pro Pflegeheim beträgt 68. Sie ist erneut etwas weiter gesunken (2013/2014: 69). Die Zahl der Pflegeplätze ist in den zurückliegenden 15 Jahren zudem weniger stark angestiegen als die Zahl der Pflegeheime. Der Trend zu kleineren Einrichtungen besteht demnach schon länger und er hält weiter an.

## Zunahme Personal

Das Pflegeheimpersonal hingegen stieg mit 33,6% gegenüber 2005/06 sogar etwas stärker als die Zahl der Pflegeheime selbst. Insgesamt waren in den 13.596 deutschen Pflegeheimen im Jahr 2015/16 730.145 Personen tätig, lediglich 29% davon gingen einer Vollzeitbeschäftigung nach. In einem Pflegeheim arbeiten dabei nach wie vor und trotz der sinkenden Zahl an Plätzen pro Einrichtung im Schnitt rund 53 Beschäftigte. Im gleichen Zeitraum wuchs der Personalbestand bei den Pflegediensten um 65,9% auf rund 355.600 Beschäftigte.

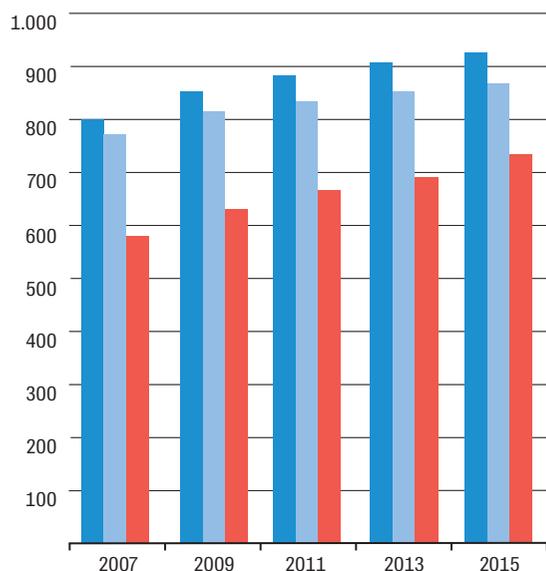
## 3.1 Pflegeheime



■ Pflegeheime insgesamt  
■ ... davon mit vollstationärer Dauerpflege

Quelle: Statistisches Bundesamt (Pflegestatistik 2015/16)

## 3.2 Pflegeheimplätze und -personal (in Tausend)



■ Verfügbare Plätze in Pflegeheimen  
■ ... davon mit vollstationärer Dauerpflege  
■ Personal

Quelle: Statistisches Bundesamt (Pflegestatistik 2015/16)

**Pflegeheimbestand 2015/16**

Die meisten Pflegeeinrichtungen befinden sich in den einwohnerstärksten Bundesländern. Das zeigt die Verteilung der Pflegeheime 2015/2016 über die Städte und Kreise Deutschlands in Karte 3.3. Nordrhein-Westfalen verfügt mit 2.626 über die meisten Pflegeeinrichtungen, gefolgt von Bayern mit 1.804, Niedersachsen mit 1.783 und Baden-Württemberg mit 1.716. Mit 58,3% befindet sich mehr als die Hälfte aller Einrichtungen in diesen vier Bundesländern, die aber auch gemeinsam mehr als die Hälfte der Fläche Deutschlands ausmachen.

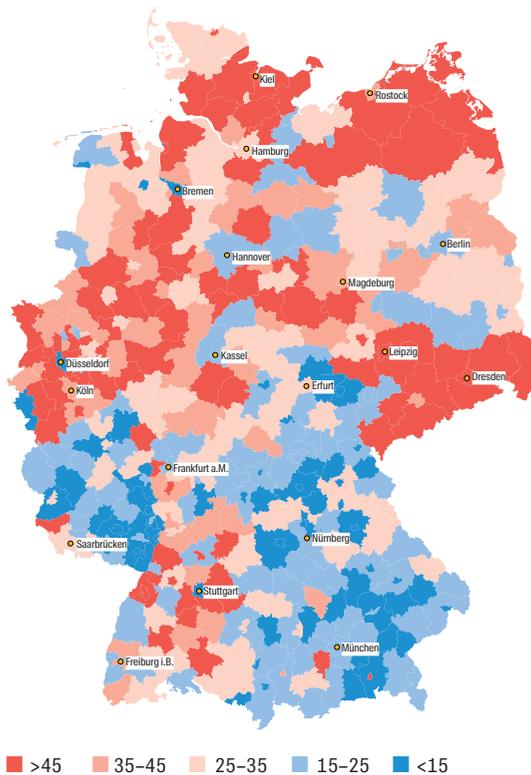
Unter den Metropolen verfügt Berlin mit 385 über die meisten Pflegeheime. Es folgen Hamburg (191), Köln (107), Hannover (93), Bremen (89), Dresden (86), Leipzig (76), Essen (70), Stuttgart (69), Dortmund (69), München (67), Düsseldorf (64) und Nürnberg (59).

**Durchschnittliche Pflegeplätze pro Heim in Fürth am Höchsten**

Je weiter im Süden und im Westen Deutschlands, desto höher die durchschnittliche Zahl der Pflegeplätze pro Pflegeheim. Fürth erreicht mit im Schnitt 132 Plätzen pro Einrichtung den höchsten Wert, gefolgt von Leverkusen (120), Schweinfurt und Pirmasens (je 117), München (115), Landshut (114), Speyer (112) und Straubing sowie Ludwigshafen(110). Weitere regionsspezifische Daten befinden sich im detaillierten Tabellenteil zu Pflegeeinrichtungen (Anhang C).

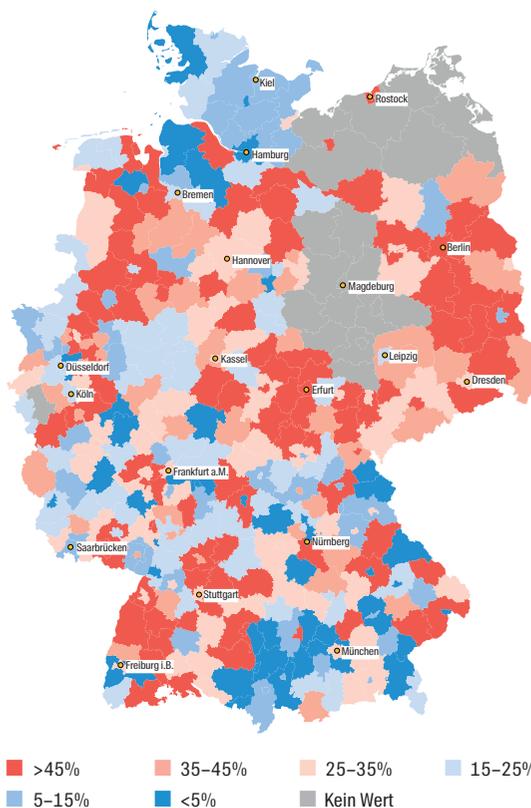
Die Entwicklung der Anzahl der Pflegeheime über den Zeitverlauf zeigt ein heterogenes Bild. Jeweils mehr als verdoppelt hat sich die Zahl der Pflegeheime in den Landkreisen Sömmerda, Prignitz, Ludwigsburg, Eichsfeld, Unstrut-Hainich-Kreis, Schmalkalden-Meiningen und Lüchow-Dannenberg. Die absolute Anzahl in diesen Kreise reicht im Jahr 2015 von 12 im Kreis Sömmerda bis 80 im Kreis Ludwigsburg. In 23 Kreisen ist die Zahl der Pflegeheime seit 2005 (leicht) gesunken. Der größte Rückgang wurde im Kreis Bad Tölz-Wolfratshausen (-21,1%) verzeichnet, der Landkreis verfügt jetzt noch über 15 Pflegeheime.

**3.3 Pflegeheimbestand 2015/16**



Quelle: eigene Darstellung (Pflegestatistik 2015/16)

**3.4 Pflegeheimzunahme seit 2005**



Quelle: eigene Darstellung (Pflegestatistik 2015/16)

**Pflegeplätze in Pflegeheimen**

In Karte 3.5 ist die Zahl der verfügbaren Pflegeplätze in Pflegeheimen 2015/16 nach Städten und Kreisen Deutschlands verzeichnet. Analog zu den Pflegeheimen weisen ländliche Räume mit geringer Einwohnerdichte auch eine geringere Anzahl und Dichte an verfügbaren Pflegeplätzen auf. Demgegenüber verfügen die bevölkerungsstarken Regionen über eine hohe Zahl an Pflegeplätzen.

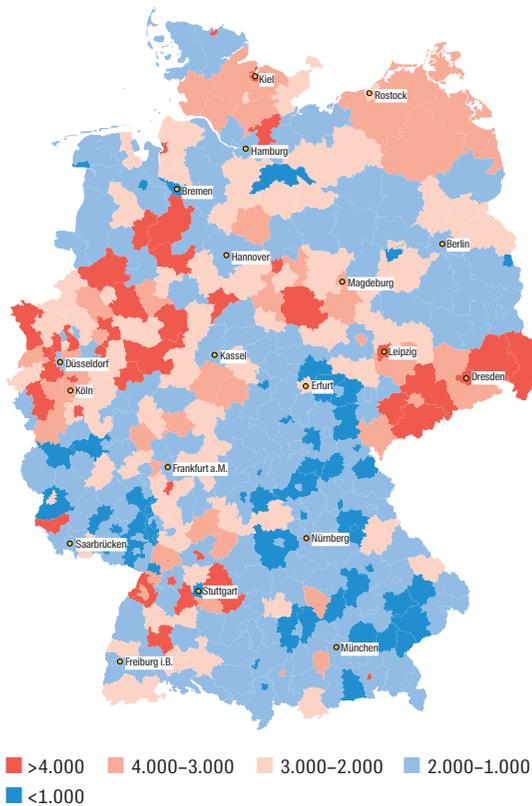
Die bevölkerungsreichsten Bundesländer liegen bei der Anzahl der Pflegeplätze erneut vorne: Nordrhein-Westfalen mit 187.570, Bayern mit 134.772, Niedersachsen mit 109.431 und Baden-Württemberg mit 108.005.

Im Vergleich der Metropolen sind Berlin und Hamburg auch hinsichtlich der Pflegeplätze mit 34.813 bzw. 18.478 Pflegeplätzen am besten ausgestattet. Erst mit einigem Abstand folgen Köln (8.356), München (7.724), Hannover (7.451), Essen (7.295), Leipzig (6.837) und Bremen (6.447). Detaillierte regionsspezifische Daten befinden sich im Tabellenteil zu Pflegeeinrichtungen (Anhang C).

Die Entwicklung der Zahl der Pflegeheimplätze seit 2005 für Deutschlands Städte und Regionen zeigt ein ähnlich heterogenes Bild wie die Entwicklung der Pflegeheime. Jedoch hat sich in kaum einem Kreis die Zahl der Pflegeplätze seit 2005 verdoppelt. Lediglich in Potsdam hat sich mit 99,1% die Zahl der Pflegeplätze fast verdoppelt, sie liegt nun bei 1.621 Plätze. In nur 19 Kreisen ist die Zahl der Pflegeheimplätze seit 2005 (leicht) gesunken.

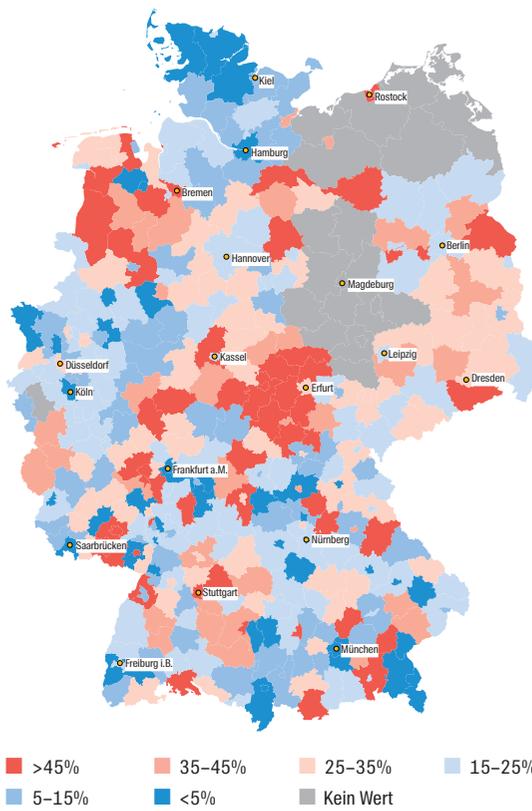
Auf Länderebene fällt auf, dass die Bundesländer Sachsen (6,8%), Thüringen (5,8%), Sachsen-Anhalt (5,5%) und Hessen (5,1%) im Zeitraum zwischen 2013 und 2015 überdurchschnittlich viele Pflegeheimplätze aufgestockt haben, während Hamburg (-3,5%) in dieser Zeit einen Rückgang verzeichnet hat.

**3.5 Pflegeplätze in Pflegeheimen 2015/16**



Quelle: eigene Darstellung (Pflegestatistik 2015/16)

**3.6 Zunahme Pflegeplätze seit 2005/06**



Quelle: eigene Darstellung (Pflegestatistik 2015/16)

# Pflegequote

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

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

In der Altersgruppe der 80- bis 85-Jährigen ist mittlerweile mit 21,1% mehr als ein Fünftel pflegebedürftig, zwischen 85 und 90 Jahren sind es mit 39,7% deutlich mehr als ein Drittel und Hochbetagte mit über 90 Jahren sind zu zwei Dritteln (66%) pflegebedürftig. Im Vergleich dazu liegt die Pflegequote bei den 70- bis 75-Jährigen bei niedrigen 5,4%.

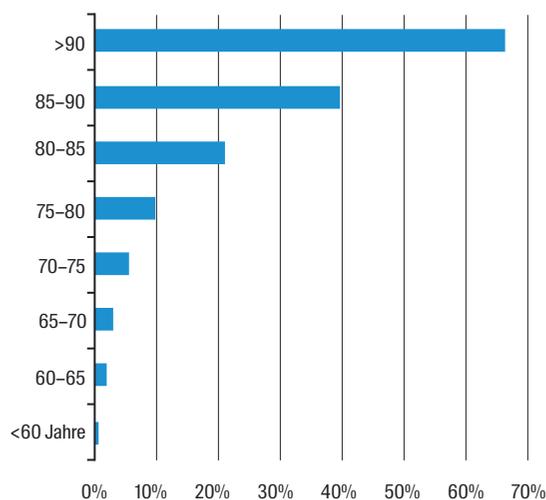
## Regionale Pflegequote

Die Pflegequote erreichte in Deutschland 2015/2016 mit 2,86 Millionen Pflegebedürftigen 3,5%. Seit 2003 ist sie um 1 Prozentpunkt gestiegen. Die Überalterung der Gesellschaft wird zu weiteren Anstiegen auf 4,3% (2025), 4,5% (2030) und 4,9% im Jahr 2035 führen.

Die Bundesländer haben verschiedene Altersstrukturen, was auch bei den Pflegequoten zu regionalen Unterschieden führt. Im Ländervergleich über alle Altersklassen haben Bayern mit 2,7% und Hamburg mit 2,9% die geringsten Pflegequoten. Es folgen Baden-Württemberg (3,0%), Schleswig-Holstein (3,2%) und Rheinland-Pfalz (3,3%). Die höchsten Pflegequoten haben Mecklenburg-Vorpommern (5,1%), Brandenburg (4,6%), Sachsen-Anhalt und Thüringen (je 4,5%).

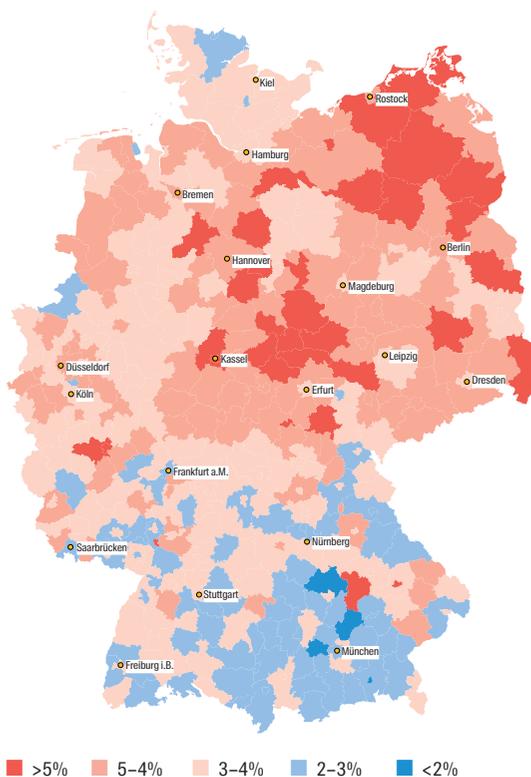
Karte 4.2 veranschaulicht die Pflegequoten in Deutschland auf Stadt- bzw. Kreisebene. Auffällig sind die hohen Pflegequoten in weiten Teilen der östlichen Bundesländer und im ländlichen Raum. Die meisten Großstädte und zahlreiche Städte im Süden und Südwesten verfügen dagegen über geringe Pflegequoten von weniger als 3%. Im äußersten Süden befinden sich mit München, Freising, Erding, Ebersberg und Rosenheim Städte bzw. Kreise, die eine Pflegequote von 2% und weniger erreichen.

## 4.1 Pflegequote nach Altersgruppe



Quelle: Statistisches Bundesamt (Pflegestatistik 2015/16)

## 4.2 Pflegequote regional 2016



Quelle: eigene Darstellung (Pflegestatistik 2015/16)

# Heimquote

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

Rund 857.300 der 2,86 Millionen Pflegebedürftigen wurden 2015/2016 in Heimen versorgt. Davon waren 759.200 in vollstationärer Dauerpflege, 24.200 in Kurzzeitpflege und 73.900 in teilstationärer Pflege. Mit einer Heimquote von 30% wurde etwas weniger als jeder Dritte in einem Pflegeheim betreut. Dieses Verhältnis ist seit 2003 weitgehend unverändert.

Die Heimquote hängt mit dem Lebensalter zusammen, allerdings sind die Unterschiede nicht so stark ausgeprägt wie bei der Pflegequote. Mit 43% wird deutlich weniger als die Hälfte der Pflegebedürftigen, die älter als 90 Jahre sind, vollstationär in Pflegeheimen betreut. Bei den 85- bis 89-Jährigen liegt der Anteil bei einem Drittel und bei den 70- bis 84-Jährigen bei rund einem Viertel.

Die Heimquote bleibt in den zurückliegenden 15 Jahren zwar weitgehend unverändert, ob sie aber auch zukünftig stabil bleibt, bleibt abzuwarten. Es gibt einige Faktoren, die zur Senkung der Heimquote führen können. Beispiele:

- Möglicherweise restriktivere Bewilligungspraxis der Pflegekassen
- Stärkung der ambulanten Pflege
- Zunahme von Telemedizin
- Förderung von altersgerechtem, barrierefreiem Wohnungsbau
- Alternative Wohnformen im Alter
- Zunehmende staatliche Unterstützung pflegender Angehöriger

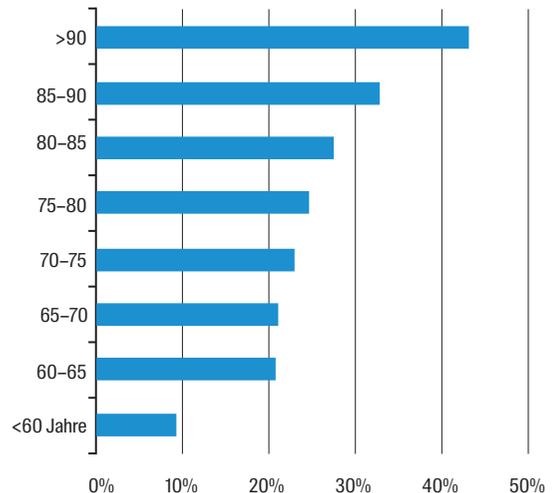
## Regionale Heimquote

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

Im Ländervergleich liegt Schleswig-Holstein mit einer Heimquote von 40,2% an der Spitze. Erst mit recht deutlichem Abstand folgen Bayern und Niedersachsen mit 32,9% und 32,5%. Unter den östlichen Bundesländern liegen Sachsen (32,4%) und Sachsen-Anhalt (31,7%) etwas über dem Bundesdurchschnitt von 30%. Hessen, Brandenburg und Berlin sind mit 25,3%, 25,9% und 26,4% die drei Bundesländer mit den niedrigsten Heimquoten.

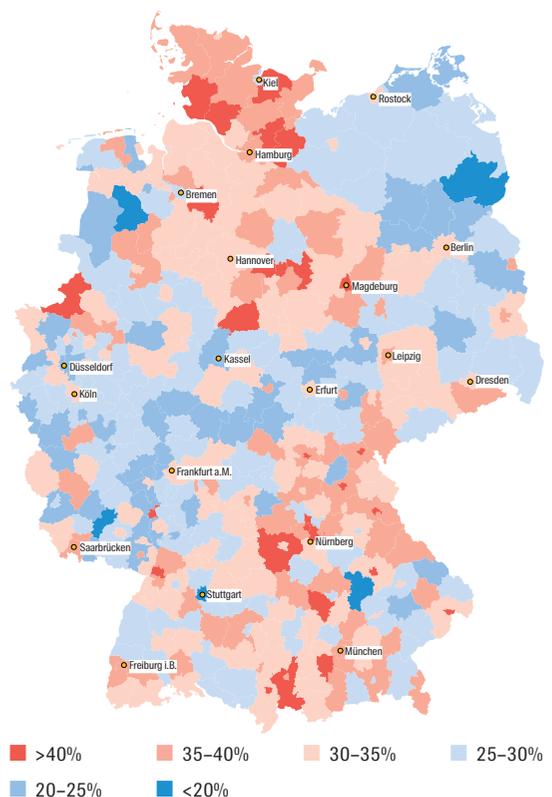
Die Heimquote der meisten Städte und Kreise liegt zwischen 20 und 45%, mit wenigen Ausreißern nach unten und nach oben. In ländlichen Räumen ist die Heimquote tendenziell niedriger, in Städten ist sie höher. Die regionale Verteilung hängt auch mit der Wirtschaftskraft zusammen.

## 5.1 Heimquote nach Altersgruppe



Quelle: Statistisches Bundesamt (Pflegestatistik 2015/16)

## 5.2 Heimquote: Anteil Pflegebedürftiger in Heimen an allen Pflegebedürftigen



Quelle: eigene Darstellung (Pflegestatistik 2015/16)

# Pflegeheim als Betreiber-Immobilie

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

Die Betreiber der Pflegeheime lassen sich in private Träger, freigemeinnützige Träger und öffentliche Träger untergliedern. In Deutschland werden die meisten Pflegeheime von freigemeinnützigen Trägern (53%, 7.200 Pflegeheim) und privaten Trägern (42%, 5.737 Pflegeheime) betrieben. Der Anteil der privaten Träger hat im Vergleich zur vorangegangenen Untersuchung weiter leicht zugenommen, ebenso wie die Konzentration und Internationalisierung der Betreiber.

## Korian weiter Marktführer

Marktführer unter den Pflegeheimbetreibern ist weiterhin die französische Korian-Gruppe mit mehr als 25.000 Pflegeplätzen an 220 Standorten. Jedoch sind im Jahr 2017 mit der Dore-Gruppe und der Charleston-Holding auch neue Betreiber in die Liste der 30 größten Betreiber aufgestiegen. Außerdem besteht weiterhin starkes internationales Interesse am deutsche Pflegeheim-Markt was der Verkauf der Mehrheitsanteile an der Vitanas-Gruppe sowie von Pflege & Wohnen Hamburg an den US-Investor Oaktree

Capital Management im August 2017 bestätigt.

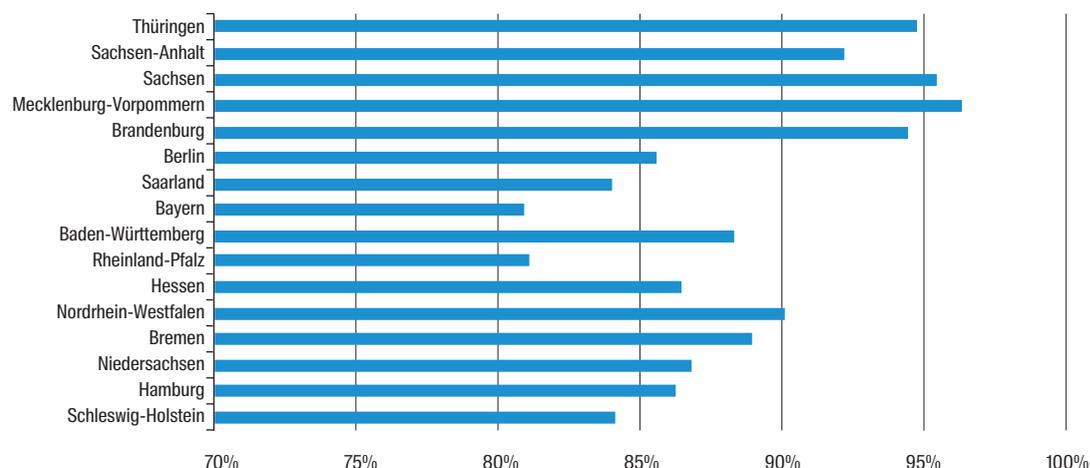
Größere Betreiber haben im Vergleich zu kleineren Vorteile bei der Beschaffung und Organisation des Personals, aber auch bei der Personalpflege. Durch Synergieeffekte sind sie eher dazu in der Lage, höhere Mieten zu zahlen als kleinere Betreiber.

## Auswirkungen gesetzlicher Planungen/ Reformen

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

Baden-Württemberg hat beispielsweise in

## 6.1 Auslastung Pflegeheimplätze



Quellen: Statistisches Bundesamt (Pflegestatistik 2015/16), eigene Berechnung

6.2 Top 5 Pflegeheimbetreiber Deutschland 2018

Unternehmen	Anzahl Heime	Anzahl Betten
Korian Gruppe	220	25.263
Alloheim Gruppe	165	14.310
Pro Seniore	103	12.540
Orpea Gruppe	124	11.089
Kursana Residenzen GmbH	97	10.171

Quelle: www.pflegemarkt.com

seinem Gesetz für Wohnformen, Teilhabe und Pflege und zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes eine Höchstgrenze von 100 Plätzen pro Pflegeheim festgelegt. Außerdem müssen für alle Bewohner Einzelzimmer zur Verfügung stehen. Für bereits bestehende Pflegeheime besteht eine Übergangsfrist bis zum Jahr 2019. In anderen Bundesländern wurden ähnliche Gesetze verabschiedet.

Gerichtliche Entscheidungen gibt es bisher nicht und die Aussichten sind gut, dass die Gerichte solche Vorschriften kippen. Der prognostizierte Zusatzbedarf an Pflegeplätzen ist so hoch, dass diese Beschränkungen die Versorgungsengpässe in vielen Regionen zusätzlich verschärfen würden. Spätestens wenn die Wähler keinen Heimplatz mehr für sich oder die Eltern finden, wird der politische Druck so hoch sein, dass diese Regelungen erneut auf den Prüfstand gestellt werden.

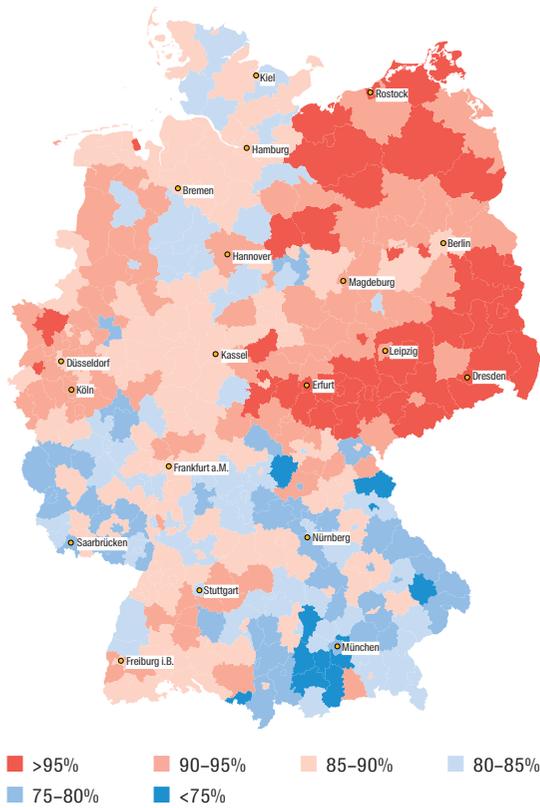
Regionaler Auslastungsgrad

Die durchschnittliche Auslastung der verfügbaren Pflegeplätze erreichte 2015/2016 in Deutschland 87,6%. Daraus ergibt sich zwar eine rechnerische Überversorgung von 12,4%, die aber nicht überbewertet werden darf: Einige ältere Pflegeheime befinden sich zwar in Betrieb, entsprechen aber nicht mehr in vollem Umfang den aktuellen Anforderungen. Andere Einrichtungen weisen eine Größe auf, die betriebswirtschaftlich langfristig nicht sinnvoll ist.

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

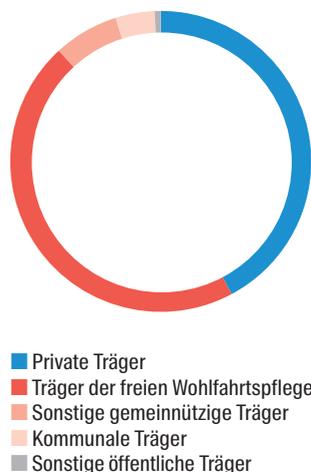
Pflegeeinrichtungen, die zusätzlich zur dauerhaften stationären Pflege Kurzzeitpflegeplätze sowie Tages- und Nachtpflege anbieten, erreichen mit 90,5% einen höheren Auslastungsgrad als Dauerpflegeplätze verfügen (87,5%).

6.3 Auslastung vollstationäre Pflegeheimplätze



Quelle: eigene Darstellung (Pflegestatistik 2015/16)

6.4 Anteil Pflegeheime nach Art des Trägers (2015/16)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Pflegestatistik 2015/16)

# Pflegeheimmarkt

## Ausblick und Trends

Institutionelle Investoren dominieren seit einigen Jahren das Transaktionsgeschehen am deutschen Pflegeheim-Investmentmarkt, in 2017 zuletzt mit einem Anteil von 64%. Im Rekordjahr 2016 wurden laut CBRE rund EUR 3,0 Mrd. durch große Portfolio-Deals in deutsche Pflegeheime investiert. 2017 dominierten kleinere Einzeltransaktionen das Marktgeschehen, was sich zu einem gesamten Transaktionsvolumen von rund einer Milliarde Euro summierte. Die Nachfrage bleibt weiter hoch, doch an passenden Angeboten mangelt es. Das lässt wie in anderen Segmenten des Immobilienmarktes auch die Renditen sinken. Die Anfangsrenditen für langjährig vermietete, reine Pflegeheime (Vertragsmiete ohne Betriebskosten/Kaufpreis) variieren dabei in der Regel zwischen 5,0%-7,0%. In den letzten drei Jahren sind die Renditen dabei um 100-200 Basispunkte gefallen. Dies gilt zunehmend auch für Pflegeheime, die nicht den „idealen“ Anforderungen entsprechen – beispielsweise Objekte, die kurze Mietvertragslaufzeiten oder einen hohen Anteil von Doppelzimmern aufweisen. Vor allem als Bestandteil größerer Portfolios erfüllen diese, die für ausländische Investoren kritische Masse, um einen Markteintritt in Deutschland zu gewährleisten.

Laut RC Analytics liegt der durchschnittlich gezahlte Preis pro Bett in einem deutschen Pflegeheim mit dem Baujahr 2004 oder jünger, bei EUR 109.420 pro Bett (im Zeitraum von 3/2017 bis 4/2018). Die Spanne reicht hierbei von EUR 78.949 pro Bett im 10%-Quantil bis zu EUR 163.720 pro Bett im 90%-Quantil.

## Bei der Planung an die Zukunft denken

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

Nutzung als Hotel zulassen. Pflegeheime mit einer geringen Anzahl an Pflegeplätzen werden zunehmende Schwierigkeiten haben, sich zu halten, da die Finanzkraft der Pflegeversicherungen abnehmen wird und der wirtschaftliche Betrieb eines Pflegeheims eine Mindestgröße erfordern wird.

## Spezielle Anforderungen an Standort

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

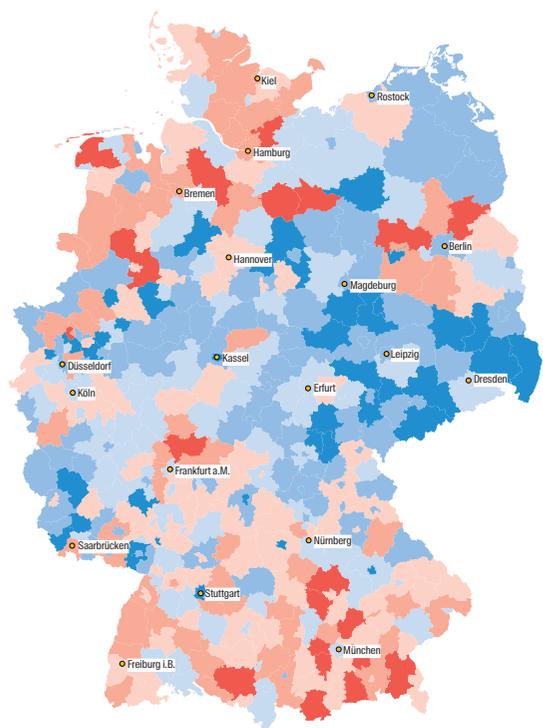
Durch die demografische Entwicklung und die Alterung der Bevölkerung wird es in Deutschland nahezu flächendeckend einen deutlichen Zusatzbedarf an Pflegeheimplätzen geben.

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

- 2016 bis 2025: zwischen 144.300 und 192.400 neue Pflegeheimplätze
- 2016 bis 2030: zwischen 177.800 und 237.100 neue Pflegeheimplätze
- 2016 bis 2035: zwischen 228.600 und 304.800 neue Pflegeheimplätze

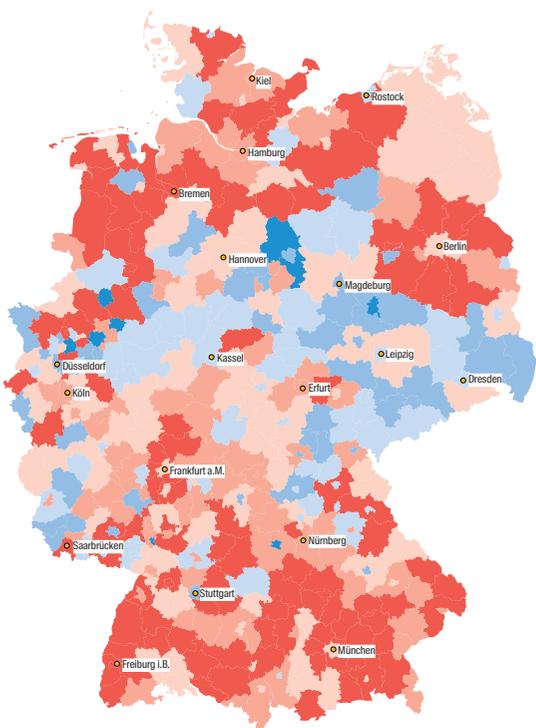
Eine detaillierte Darstellung des demografisch bedingten Zusatzbedarfs an Pflegeheimplätzen erfolgt im nachfolgenden Kapitel sowie im Tabellenteil.

7.1 Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2030 (Szenario B\*)



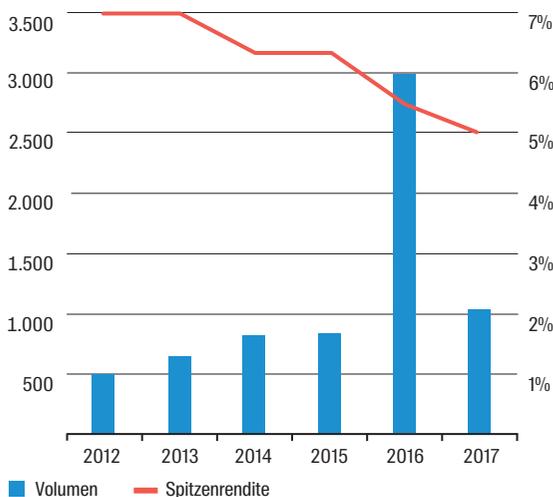
Quelle: eigene Darstellung (Pflegestatistik 2015/16)

7.2 Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2035 (Szenario B\*)



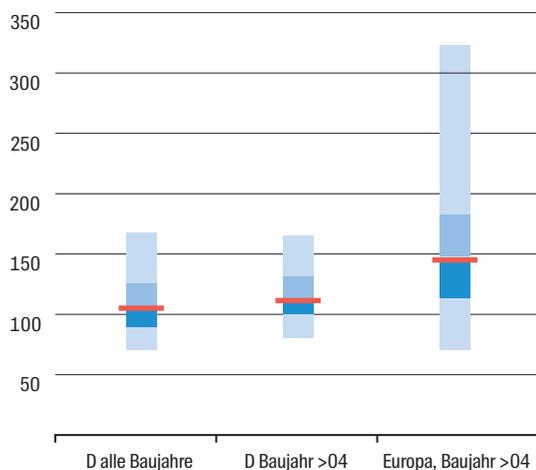
Quelle: eigene Darstellung (Pflegestatistik 2015/16)

7.3 Entwicklung Transaktionsvolumen und Spitzenrendite Pflegeheime



Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an CBRE

7.4 Durchschnittlicher Kaufpreis pro Bett in 2017–2018



Quelle: Eigene Auswertung, Datenbasis RC Analytics

# Ergebnisse der Bedarfsprognose

## Überblick: Pflegeplätze bis 2025

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

Im Szenario B ergibt sich für Deutschland bis 2025 ein zusätzlicher demografisch bedingter Bedarf von rund 144.300 Pflegeplätzen. Bei einer Belegung mit 100 Pflegeplätzen pro Einrichtung müssten 1.443 neue Pflegeheime bereitgestellt werden.

## Höchster absoluter Zusatzbedarf in Berlin

Im Vergleich der 402 analysierten Städte und Kreise ergibt sich bis 2025 eine Bedarfsspanne an Pflegeplätzen zwischen 27 in Pirmasens und 8.389 in Berlin. Bei etwas mehr als der Hälfte der 402 Städte und Kreise wird der Zusatzbedarf bei weniger als 300 Pflegeplätzen liegen. In rund einem Viertel erreicht er 300 bis 500 Plätze und ein Sechstel zählt zu den

Standorten mit der bis 2025 höchsten Zusatznachfrage ab 500 Pflegeplätze. Den höchsten zukünftigen Bedarf verzeichnen Berlin (8.389), Hamburg (2.789), die Region Hannover (2.501), München (1.475) und Köln (1.227). Auch in Dresden und Leipzig ist von einem zusätzlichen Bedarf von über 1.000 Plätzen auszugehen.

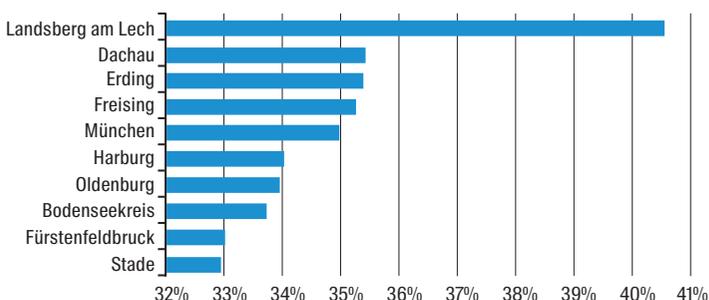
Unter den Landkreisen sind es vor allem Kreise in Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Schleswig Holstein, in denen der Zusatzbedarf bis zum Jahr 2025 überdurchschnittlich hoch ist. Einen geringeren Zusatzbedarf verzeichnen zahlreiche Städte und Kreise in Bayern und Rheinland-Pfalz.

Im Vergleich des Zusatzbedarfs bis 2025 mit der Anzahl der aktuell vorhandenen Pflegeplätzen ist der Nachholbedarf in den Bundesländern Berlin und Schleswig-Holstein mit 24,1% und 20,8% am höchsten, gefolgt von Brandenburg (19,4%) und Baden-Württemberg (17,5%). Details dazu in Anhang B.

## Überblick: Pflegeplätze bis 2030

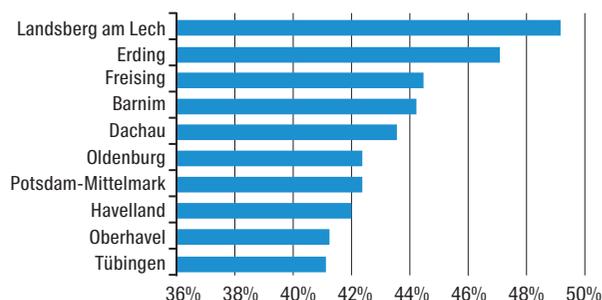
Für die Prognose bis 2030 wird in Szenario B\* im Unterschied zu Szenario B zusätzlich berücksichtigt,

### 8.1 Kreise mit dem höchsten relativen Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2030 (Szenario B\*)



Quelle: eigene Berechnungen (2015)

### 8.2 Städte/Kreise mit dem höchsten relativen Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2035 (Szenario B\*)



Quelle: eigene Berechnungen (2015)

dass sich die regionalen Auslastungsgrade der Pflegeheime dem Bundesdurchschnitt tendenziell angleichen.

Bis 2030 errechnet sich für Szenario B\* ein zusätzlicher Bedarf an 177.800 Pflegeplätzen. Bei einer Belegung von 100 Plätzen pro Einrichtung müssten bis dahin 1.778 neue Pflegeheime eröffnet werden.

Berlin und Hamburg verzeichnen in der Prognoserechnung im Jahr 2030 mit 9.226 und 3.293 Plätzen den höchsten Zusatzbedarf. Unter den größeren Städten folgen München (1.793), Köln (1.577) und Bremen (1.213).

#### **Mecklenburg-Vorpommern geringster Zusatzbedarf erwartet**

Die Kreise mit dem höchsten Zusatzbedarf finden sich erneut in Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg. Im Ländervergleich liegt Nordrhein-Westfalen mit rund 30.800 zusätzlich benötigten Pflegeplätzen bis 2030 vorne, Bayern liegt mit 29.500 knapp dahinter und Baden-Württemberg folgt bereits mit etwas Abstand und 24.700 Plätzen. Unter den großflächigen Ländern mit vergleichsweise

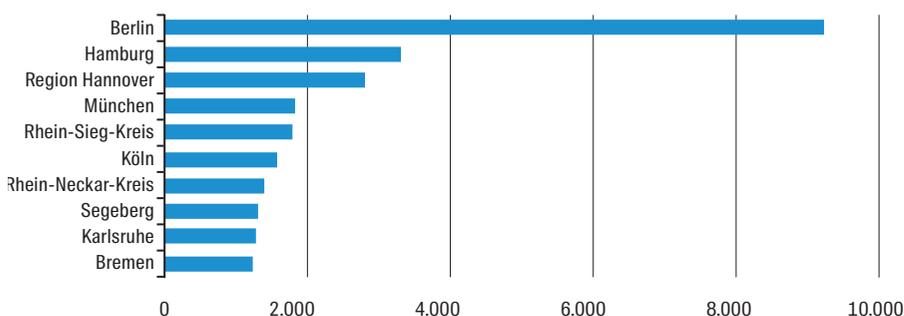
geringem Zusatzbedarf befinden sich Mecklenburg-Vorpommern (3.400), Sachsen-Anhalt (3.500) und Thüringen (4.000).

Setzt man die Zahl der vorhandenen Pflegeplätze ins Verhältnis zum für 2030 prognostizierten Bedarf (Karte 7.1), so ergibt sich im Vergleich der Bundesländer für Berlin der höchste Nachholbedarf mit 26,5% des aktuellen Bestandes. In Schleswig-Holstein sind es 25,0% und auch in Baden-Württemberg muss mit einem Defizit von 22,9% eingiges getan werden.

#### **Zusatzbedarf teilweise bis zu 40%**

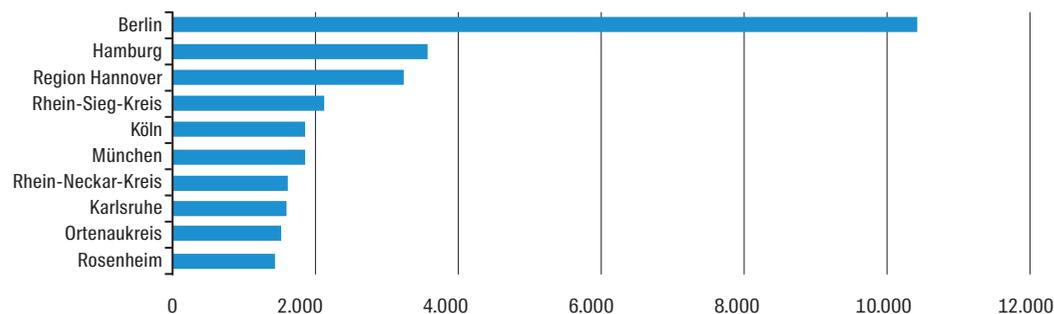
Auf Kreisebene ist der Druck im Landkreis Landsberg am Lech am höchsten. Hier müssen die vorhandenen Pflegekapazitäten bis 2030 um über 40% aufgestockt werden. Mit einigem Abstand folgen mit Werten um 35% die Landkreise Dachau, Erding, Freising und München. Besser vorbereitet auf die Zukunft sind dagegen Pirmasens (4,4%), Gelsenkirchen (5,5%), Hagen (5,6%), Wunsiedel im Fichtelgebirge (5,7%) und Duisburg (5,7%).

### 8.3 Städte/Kreise mit dem höchsten absoluten Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2030 (Szenario B\*)



Quelle: eigene Berechnungen (2015)

### 8.4 Städte/Kreise mit dem höchsten absoluten Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2035 (Szenario B\*)



Quelle: eigene Berechnungen (2015)





Bund, Länder, Kreise und kreisfreie Städte	Stationäre Pflegeeinrichtungen											Ambulante Pflegedienste						
	Pflegeheime			Verfügbare Plätze in Pflegeheimen			Ø Plätze pro Heim	Verfügbare Plätze in Pflegeheimen mit vollstationärer Dauerpflege			Personal der Pflegeheime			ambulante Pflegedienste		Personal der Pflegedienste		Anteil Personal ambulante Dienste
	2015/16	Δ zu 2013/14	Δ zu 2005/06	2015/16	Δ zu 2013/14	Δ zu 2005/06	2015/16	2015/16	Δ zu 2013/14	Δ zu 2005/06	2015/16	Δ zu 2013/14	Δ zu 2005/06	2015/16	Δ zu 2005/06	2015/16	Δ zu 2005/06	2015/16
Deutschland	13.596	4,3%	30,4%	928.939	2,9%	22,7%	68	866.300	2,2%	19,3%	730.145	6,5%	33,6%	13.323	21,4%	355.613	65,9%	32,8%
Schleswig-Holstein	686	2,4%	9,6%	41.010	0,8%	10,5%	60	38.840	-1,7%	8,9%	30.771	3,6%	16,8%	428	10,6%	11.537	50,4%	27,3%
Flensburg, Kreisfreie Stadt	17	0,0%	30,8%	1.119	2,8%	43,8%	66	1.094	0,6%	42,4%	840	9,8%	62,2%	13	18,2%	469	19,6%	35,8%
Kiel, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	34	-5,6%	0,0%	2.440	-1,0%	7,4%	72	2.211	-5,0%	9,5%	1.558	-2,9%	-14,1%	37	23,3%	1.615	89,6%	50,9%
Lübeck, Hansestadt, Kreisfreie Stadt	47	6,8%	23,7%	3.614	1,9%	13,5%	77	3.518	0,0%	11,6%	2.723	1,7%	17,4%	34	30,8%	928	76,4%	25,4%
Neumünster, Kreisfreie Stadt	18	5,9%	5,9%	1.326	3,4%	12,0%	74	1.231	-0,6%	11,7%	968	15,2%	14,6%	14	27,3%	372	40,4%	27,8%
Dithmarschen, Landkreis	34	3,0%	0,0%	1.860	2,8%	0,5%	55	1.768	-0,5%	-1,5%	1.726	6,8%	31,6%	26	30,0%	537	58,4%	23,7%
Herzogtum Lauenburg, Landkreis	60	7,1%	9,1%	2.803	4,5%	11,8%	47	2.572	0,5%	7,3%	2.181	6,4%	20,2%	41	24,2%	1.013	82,2%	31,7%
Nordfriesland, Landkreis	41	2,5%	5,1%	1.953	5,3%	5,3%	48	1.851	1,7%	5,9%	1.558	2,5%	19,4%	30	7,1%	544	39,8%	25,9%
Ostholstein, Landkreis	56	1,8%	7,7%	3.705	1,4%	10,4%	66	3.588	0,4%	8,9%	2.544	4,3%	17,0%	31	-6,1%	683	46,9%	21,2%
Pinneberg, Landkreis	58	-1,7%	13,7%	3.921	-1,3%	4,5%	68	3.711	-2,8%	1,8%	2.628	2,9%	18,1%	45	7,1%	1.111	39,2%	29,7%
Plön, Landkreis	27	0,0%	17,4%	1.491	-1,8%	-9,1%	55	1.330	-3,6%	-5,8%	1.157	-7,2%	14,8%	11	-21,4%	352	6,7%	23,3%
Rendsburg-Eckernförde, Landkreis	68	6,3%	7,9%	3.582	4,0%	16,6%	53	3.289	-0,8%	12,8%	2.834	7,9%	25,5%	35	2,9%	874	28,9%	23,6%
Schleswig-Flensburg, Landkreis	72	5,9%	14,3%	3.083	3,1%	9,9%	43	2.929	0,1%	6,0%	2.604	8,3%	10,0%	25	0,0%	831	43,5%	24,2%
Segeberg, Landkreis	64	-1,5%	6,7%	4.169	-5,7%	7,9%	65	4.084	-6,8%	7,7%	3.126	-3,5%	12,0%	31	19,2%	929	66,8%	22,9%
Steinburg, Landkreis	33	6,5%	-10,8%	1.901	-3,3%	-2,9%	58	1.804	-5,5%	-3,7%	1.526	3,4%	14,4%	23	4,5%	525	35,7%	25,6%
Stormarn, Landkreis	57	-1,7%	21,3%	4.043	0,9%	33,6%	71	3.860	-0,3%	29,2%	2.798	5,6%	23,7%	32	0,0%	754	34,9%	21,2%
Hamburg	191	-1,0%	6,7%	18.478	-3,5%	19,4%	97	17.316	-5,7%	15,4%	13.424	6,1%	33,1%	351	8,3%	10.898	30,9%	44,8%
Niedersachsen	1.783	0,3%	32,3%	109.431	1,7%	27,1%	61	101.878	1,9%	21,1%	85.225	6,2%	38,0%	1.264	20,7%	35.694	61,9%	29,5%
Braunschweig, Kreisfreie Stadt	33	-2,9%	0,0%	3.228	-0,2%	20,7%	98	3.147	-0,7%	19,2%	2.224	-1,0%	24,8%	40	37,9%	1.076	64,0%	32,6%
Salzgitter, Kreisfreie Stadt	18	0,0%	38,5%	1.442	-0,7%	22,0%	80	1.379	-0,4%	19,5%	1.120	7,7%	33,2%	17	13,3%	361	27,1%	24,4%
Wolfsburg, Kreisfreie Stadt	16	0,0%	77,8%	1.337	1,8%	45,8%	84	1.235	-1,8%	43,9%	1.003	4,0%	59,0%	11	22,2%	332	6,1%	24,9%
Gifhorn, Landkreis	29	7,4%	31,8%	1.851	3,0%	32,9%	64	1.746	0,4%	25,9%	1.294	3,9%	38,7%	22	37,5%	651	73,6%	33,5%
Göttingen, Landkreis	49	-3,9%	22,5%	3.525	1,8%	10,4%	72	3.356	2,2%	7,9%	2.505	-3,4%	13,7%	42	27,3%	1.172	34,4%	31,9%
Goslar, Landkreis	48	-4,0%	29,7%	3.463	7,4%	35,0%	72	3.298	7,3%	30,4%	2.418	8,5%	43,6%	22	0,0%	463	-1,1%	16,1%
Helmstedt, Landkreis	22	-4,3%	57,1%	1.752	-1,1%	33,7%	80	1.700	-0,1%	30,0%	1.281	9,2%	40,6%	16	6,7%	321	31,0%	20,0%
Northeim, Landkreis	38	2,7%	15,2%	2.498	2,1%	29,8%	66	2.302	-1,7%	25,6%	1.857	0,9%	34,4%	30	30,4%	693	60,8%	27,2%
Osterode am Harz, Landkreis	35	0,0%	6,1%	2.062	-1,8%	9,8%	59	1.975	1,3%	5,8%	1.552	4,9%	25,9%	13	8,3%	298	88,6%	16,1%
Peine, Landkreis	33	0,0%	37,5%	2.105	3,5%	18,3%	64	1.981	3,2%	12,9%	1.488	4,3%	23,2%	19	18,8%	479	83,5%	24,4%
Wolfenbüttel, Landkreis	17	0,0%	30,8%	1.656	0,1%	17,1%	97	1.575	-2,2%	12,6%	1.238	2,6%	33,7%	18	5,9%	478	57,2%	27,9%
Region Hannover, Landkreis	210	-0,5%	37,3%	16.046	2,5%	35,9%	76	15.145	2,3%	30,2%	11.176	5,4%	40,3%	183	53,8%	5.658	82,6%	33,6%
Hannover, Landeshauptstadt	93	-3,1%		7.451	1,2%		80	7.164	1,1%		5.320	1,4%		110		3.746		41,3%
Diepholz, Landkreis	65	12,1%	58,5%	2.908	12,0%	26,2%	45	2.607	12,3%	16,1%	2.332	12,3%	48,6%	45	40,6%	1.001	87,1%	30,0%

Auszug (ohne ausführlichen Tabellenteil)

Anhang D – Regionaldaten zu Pflegebedürftigen

Region	Einwohner	Pflegebedürftige				Ambulante Pflegebedürftige			Pflegebedürftige in Pflegeheimen													
	Einwohner	Alle Pflegebedürftige				Ambulant versorgte Pflegebedürftige			Pflegebedürftige insgesamt in Pflegeheimen				Pflegebedürftige vollstationär in Pflegeheimen (Dauer- & Kurzzeitpflege)				Pflegebedürftige in vollstationärer Dauerpflege			Kurzzeitpflege und teilstationäre Pflege		
		Pflegebedürftige	Pflegebed. pro 1.000 Einw.	Pflegebed. seit 2013	Pflegebed. seit 2009	amb. Pflegebed.	Anteil amb. Pflege	amb. Pflegebed. seit 2009	Pflegebed. insg. in Heimen	davon vollstat. Dauerpflege	Heimquote insg.	seit 2009	Pflegebed. vollstationär in Heimen	vollstat. Pflegebed. pro 1.000 Einw.	Heimquote vollstationär	seit 2013	seit 2009	Pflegebed. in vollstat. Dauerpflege	Heimquote Dauerpflege	seit 2009	Pflegebed. in vollst. Kurzzeitpflege	Pflegebed. teilstationäre Pflege
Deutschland	82.175.684	2.860.293	35	8,9%	22,3%	692.273	24,2%	24,7%	857.302	88,6%	30,0%	14,5%	783.416	10	27,4%	2,5%	9,2%	759.204	26,5%	8,5%	24.212	73.886
Schleswig-Holstein	2.858.714	89.428	31	8,1%	12,5%	19.557	21,9%	16,5%	35.955	90,9%	40,2%	8,2%	33.776	12	37,8%	0,9%	4,8%	32.696	36,6%	3,4%	1.080	2.179
Flensburg, Kreisfreie Stadt	85.942	2.566	30	8,2%	17,6%	692	27,0%	27,9%	954	96,0%	37,2%	7,1%	954	11	37,2%	-0,9%	7,1%	916	35,7%	4,6%	38	-
Kiel, Landeshauptstadt, Kreisfreie Stadt	246.306	5.836	24	1,0%	2,2%	1.423	24,4%	14,9%	2.194	84,7%	37,6%	6,3%	1.938	8	33,2%	-2,6%	-0,5%	1.858	31,8%	-1,4%	80	256
Lübeck, Hansestadt, Kreisfreie Stadt	216.253	7.134	33	9,8%	9,2%	1.348	18,9%	27,7%	3.113	94,2%	43,6%	4,0%	3.015	14	42,3%	-1,9%	2,1%	2.934	41,1%	1,1%	81	98
Neumünster, Kreisfreie Stadt	79.197	2.966	37	6,4%	-3,2%	639	21,5%	-41,8%	1.218	89,7%	41,1%	12,3%	1.127	14	38,0%	1,3%	15,5%	1.092	36,8%	19,5%	35	91
Dithmarschen, Landkreis	132.917	4.541	34	9,3%	17,9%	1.100	24,2%	32,7%	1.680	90,9%	37,0%	11,5%	1.587	12	34,9%	-2,2%	6,2%	1.527	33,6%	3,7%	60	93
Herzogtum Lauenburg, Landkreis	192.999	6.769	35	8,9%	11,4%	1.545	22,8%	9,8%	2.541	89,1%	37,5%	9,4%	2.315	12	34,2%	1,1%	1,9%	2.265	33,5%	0,7%	50	226
Nordfriesland, Landkreis	163.960	4.995	30	12,4%	22,3%	1.349	27,0%	41,4%	1.745	91,6%	34,9%	6,7%	1.668	10	33,4%	1,4%	4,6%	1.599	32,0%	3,2%	69	77
Ostholstein, Landkreis	199.574	7.332	37	6,9%	8,1%	1.410	19,2%	8,7%	3.118	93,3%	42,5%	4,2%	3.027	15	41,3%	-0,2%	4,1%	2.910	39,7%	1,7%	117	91
Pinneberg, Landkreis	307.471	9.250	30	10,1%	18,9%	2.182	23,6%	24,1%	3.549	90,1%	38,4%	9,6%	3.295	11	35,6%	5,9%	5,0%	3.197	34,6%	3,7%	98	254
Plön, Landkreis	128.304	3.681	29	1,5%	-0,2%	732	19,9%	-11,5%	1.163	93,5%	36,7%	-2,6%	1.163	9	31,6%	-5,8%	-6,9%	1.128	30,6%	-7,5%	35	188
Rendsburg-Eckernförde, Landkreis	270.378	7.921	29	8,3%	12,6%	1.749	22,1%	21,2%	3.160	89,7%	39,9%	9,8%	2.932	11	37,0%	3,6%	4,7%	2.835	35,8%	3,5%	97	228
Schleswig-Flensburg, Landkreis	196.839	6.230	32	6,6%	14,8%	1.392	22,3%	23,6%	2.735	89,8%	43,9%	10,4%	2.547	13	40,9%	2,2%	4,6%	2.455	39,4%	2,6%	92	188
Segeberg, Landkreis	267.503	8.207	31	10,2%	19,1%	1.554	18,9%	44,7%	3.506	95,7%	42,7%	8,2%	3.415	13	41,6%	2,4%	6,8%	3.354	40,9%	6,3%	61	91
Steinburg, Landkreis	131.457	4.726	36	9,7%	16,1%	1.030	21,8%	22,5%	1.766	90,5%	37,4%	2,4%	1.685	13	35,7%	-0,2%	3,4%	1.599	33,8%	-0,1%	86	81
Stormarn, Landkreis	239.614	7.274	30	9,7%	14,8%	1.412	19,4%	8,8%	3.325	91,0%	45,7%	19,3%	3.108	13	42,7%	1,4%	13,4%	3.027	41,6%	11,9%	81	217
Hamburg	1.787.408	52.649	29	6,2%	14,5%	15.812	30,0%	14,6%	16.685	89,5%	31,7%	11,6%	15.423	9	29,3%	-1,1%	7,6%	14.937	28,4%	6,4%	486	1.262
Niedersachsen	7.926.599	317.568	40	10,2%	24,0%	79.651	25,1%	26,6%	103.305	85,6%	32,5%	21,4%	91.540	12	28,8%	3,0%	12,0%	88.429	27,8%	11,6%	3.111	11.765
Braunschweig, Kreisfreie Stadt	251.364	9.302	37	10,2%	17,2%	2.436	26,2%	24,2%	3.091	92,3%	33,2%	9,0%	2.945	12	31,7%	0,6%	5,0%	2.853	30,7%	4,5%	92	146
Salzgitter, Kreisfreie Stadt	101.079	4.718	47	4,0%	12,8%	900	19,1%	8,3%	1.357	89,0%	28,8%	26,8%	1.252	12	26,5%	-2,0%	23,3%	1.208	25,6%	23,8%	44	105
Wolfsburg, Kreisfreie Stadt	124.045	4.555	37	6,5%	17,5%	933	20,5%	17,4%	1.359	86,8%	29,8%	31,4%	1.228	10	27,0%	-1,2%	21,1%	1.180	25,9%	18,5%	48	131
Gifhorn, Landkreis	174.205	6.896	40	10,5%	33,5%	1.695	24,6%	67,7%	1.819	85,6%	26,4%	40,1%	1.593	9	23,1%	8,1%	28,5%	1.557	22,6%	31,5%	36	226
Göttingen, Landkreis	255.653	10.183	40	9,7%	25,0%	2.684	26,4%	33,6%	3.332	86,5%	32,7%	14,1%	2.967	12	29,1%	3,7%	6,0%	2.881	28,3%	5,4%	86	365
Goslar, Landkreis	138.236	7.199	52	8,7%	26,8%	1.492	20,7%	16,7%	2.938	87,5%	40,8%	23,5%	2.653	19	36,9%	2,0%	16,1%	2.571	35,7%	15,8%	82	285
Helmstedt, Landkreis	91.500	4.017	44	7,8%	17,7%	753	18,7%	33,2%	1.682	92,2%	41,9%	25,1%	1.595	17	39,7%	8,0%	18,7%	1.551	38,6%	17,3%	44	87
Northeim, Landkreis	134.896	7.509	56	9,4%	26,1%	2.203	29,3%	35,8%	2.404	84,7%	32,0%	26,6%	2.106	16	28,0%	2,1%	17,6%	2.035	27,1%	19,1%	71	298
Osterode am Harz, Landkreis	73.885	4.433	60	9,6%	10,6%	911	20,6%	18,9%	1.949	89,0%	44,0%	4,0%	1.785	24	40,3%	1,0%	-2,0%	1.735	39,1%	-3,2%	50	164
Peine, Landkreis	132.320	5.519	42	11,9%	13,7%	1.234	22,4%	29,4%	1.939	86,4%	35,1%	13,1%	1.738	13	31,5%	4,4%	3,5%	1.675	30,3%	1,9%	63	201
Wolfenbüttel, Landkreis	120.981	4.749	39	6,5%	21,5%	1.123	23,6%	30,9%	1.604	90,0%	33,8%	17,1%	1.501	12	31,6%	0,2%	13,3%	1.443	30,4%	12,3%	58	103
Region Hannover, Landkreis	1.144.481	42.158	37	10,5%	26,3%	10.719	25,4%	32,6%	14.261	88,7%	33,8%	20,2%	13.052	11	31,0%	3,0%	13,2%	12.649	30,0%	12,5%	403	1.209
Diepholz, Landkreis	213.976	8.026	38	10,4%	25,9%	2.186	27,2%	28,3%	2.805	79,5%	34,9%	33,3%	2.320	11	28,9%	10,4%	15,8%	2.229	27,8%	14,3%	91	485
Hamelnde-Pyrmont, Landkreis	148.281	7.613	51	9,9%	27,5%	1.997	26,2%	26,6%	2.663	83,4%	35,0%	18,7%	2.351	16	30,9%	2,0%	11,2%	2.222	29,2%	8,5%	129	312
Hildesheim, Landkreis	277.055	12.419	45	8,7%	16,9%	3.296	28,5%	24,4%	4.233	86,4%	34,1%	17,2%	3.784	14	30,5%	0,4%	6,9%	3.658	29,5%	5,8%	126	449
Holzwinden, Landkreis	71.659	3.718	52	17,3%	28,2%	1.110	29,9%	38,4%	1.203	93,3%	32,4%	19,6%	1.157	16	31,1%	12,9%	16,2%	1.122	30,2%	16,5%	35	46
Nienburg (Weser), Landkreis	120.632	5.476	45	7,9%	21,5%	1.225	22,4%	13,8%	1.866	84,0%	34,1%	18,8%	1.654	14	30,2%	5,0%	10,9%	1.567	28,6%	8,9%	87	212
Schaumburg, Landkreis	156.206	8.151	52	8,0%	33,6%	1.906	23,4%	74,7%	3.252	85,9%	39,9%	24,6%	2.916	19	35,8%	4,1%	14,0%	2.795	34,3%	12,7%	121	336
Celle, Landkreis	177.971	7.893	44	9,9%	24,8%	1.857	23,5%	41,1%	2.641	93,4%	33,5%	12,1%	2.535	14	32,1%	2,4%	10,5%	2.468	31,3%	10,1%	67	106
Cuxhaven, Landkreis	198.103	8.422	43	6,0%	12,4%	2.078	24,0%	10,3%	2.760	82,1%	32,8%	14,8%	2.354	12	28,0%	-1,7%	0,9%	2.267	26,9%	-0,1%	87	406
Harburg, Landkreis	248.122	7.813	31	11,3%	20,8%	2.084	26,7%	21,0%	2.497	85,8%	32,0%	17,8%	2.205	9	28,2%	5,3%	12,6%	2.143	27,4%	11,5%	62	292
Lüchow-Dannenberg, Landkreis	50.128	2.466	49	5,7%	24,1%	594	24,1%	26,7%	914	81,2%	37,1%	42,4%	770	15	31,2%	6,4%	19,9%	742	30,1%	18,0%	28	144
Lüneburg, Landkreis	180.719	6.552	36	9,0%	20,8%	1.826	27,9%	26,2%	2.360	91,1%	36,0%	22,4%	2.188	12	33,4%	-0,4%	17,8%	2.150	32,8%	17,7%	38	172
Osterholz, Landkreis	113.579	4.164	37	9,6%	24,7%	1.039	25,0%	41,0%	1.395	88,2%	33,5%	9,7%	1.266	11	30,4%	-0,5%	0,0%	1.230	29,5%	-0,6%	36	129
Rotenburg (Wümme), Landkreis	163.253	6.447	39	9,8%	31,2%	1.516	23,5%	27,4%	2.035	81,1%	31,6%	27,3%	1.710	10	26,5%	3,6%	14,5%	1.651	25,6%	13,9%	59	325
Heidekreis, Landkreis	140.264	5.548	40	12,3%	41,5%	1.399	25,2%	66,3%	1.822	86,8%	32,8%	28,0%	1.625	12	29,3%	2,2%	15,6%	1.582	28,5%	15,1%	43	197
Stade, Landkreis	200.054	7.186	36	9,8%	31,6%	1.471	20,5%	18,9%	2.392	85,6%	33,3%	34,6%	2.118	11	29,5%	8,4%	21,6%	2.048	28,5%	19,8%	70	274
Uelzen, Landkreis	93.131	4.317	46	14,1%	28,6%	1.113	25,8%	64,6%	1.736	88,4%	40,2%	12,2%	1.579	17	36,6%	-0,9%	5,7%	1.534	35,5%	4,4%	45	157
Verden, Landkreis	134.645	4.878	36	9,2%	29,2%	993	20,4%	28,3%	1.762	87,5%	36,1%	19,1%	1.598	12	32,8%	3,0%	14,4%	1.541	31,6%	14,3%	57	164</

# Methodik und Datenquellen

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

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

Außerdem werden in der Prognose die nach Regionen sehr unterschiedlichen (regionalen) Heimquoten (Anteil der sich in stationärer Pflege befindlichen Pflegebedürftigen je Stadt bzw. Kreis) berücksichtigt. Diese regionalen Quoten werden bis zum Jahr 2025, 2030 bzw. 2035 – mit den jeweiligen regionalen Differenzierungen – als konstant unterstellt.

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

Es ist umstritten, ob Menschen mit einer höheren Lebenserwartung auch länger gesund bleiben oder ob sie die zusätzlichen Lebensjahre vermehrt in Pflegebedürftigkeit verbringen. Bei sinkenden Pflegequoten würde unterstellt, dass sich die Pflegebedürftigkeit mit steigender Lebenserwartung ins höhere Alter verschiebt. Änderungen in der Pflegepolitik (z. B. stärkere Unterstützung der ambulanten Pflege) versus wachsende Nachfrage nach professioneller Pflege, welche die Heimquote verändern würde, sind schwer prognostizierbar und werden deshalb szenarisch berücksichtigt. In Szenario B (reduzierte Pflege- und/oder Heimquote) wird bei Ermittlung des Zusatzbedarfs von neuen Pflegeheimplätzen ein Abschlag von -25% zum linearen Berechnungsszenario angesetzt. Hiermit werden z. B. etwaige Verlagerungen von der stationären zur ambulanten Pflege erfasst.

Aufgrund einer Stärkung der ambulanten Pflege ist zu erwarten, dass die Heimquote nicht signifikant ansteigt, sondern tendenziell eher rückläufig sein dürfte. Aus diesem Grund wird das Szenario B (Abschlag auf den Pflegeheimbedarf von -20%) als realitätsnah eingestuft. Die regionalen Unterschiede der Heimquoten bleiben bestehen.

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

Aus diesem Grund wird ein (kurzfristiges) Szenario mit konstanter lokaler Auslastung und ein (längerfristiges) Szenario (gekennzeichnet mit \*) mit tendenzieller Anpassung des lokalen Auslastungsgrades an den Bundesdurchschnitt berechnet. Aufgrund der Dauer solcher dynamischer Marktadjustierungen wird für die Prognose bis 2025 die konstante lokale Auslastung und für die Prognose bis 2030 bzw. 2035 die Veränderung der lokalen Auslastungsgrade in Richtung Bundesdurchschnitt als realitätsnah eingestuft.

## Betrachtete Szenarien

Um mögliche Band- und Schwankungsbreiten abzubilden, wurden für die Bedarfsprognosen bis 2025, bis 2030 bzw. bis 2035 unterschiedliche Szenarien berücksichtigt:

- Szenario A: Prognose bei konstanter regionaler Pflege- und/oder Heimquote sowie konstanter regionaler Auslastung der Pflegeheimplätze.
- Szenario B: Prognose bei reduzierter regionaler Pflege- und/oder Heimquote (-25%) sowie konstanter regionaler Auslastung der Pflegeheimplätze.
- Szenario A\*: Prognose bei konstanter regionaler Pflege- und/oder Heimquote sowie angepasster regionaler Auslastung der Pflegeheimplätze.
- Szenario B\*: Prognose bei reduzierter regionaler Pflege- und/oder Heimquote (-25%) sowie angepasster regionaler Auslastung der Pflegeheimplätze.

## Reduzierte Pflege- und/oder Heimquote

Angesichts der absehbaren finanziellen Restriktionen der Pflegeversicherung und Sozialkassen und der Stärkung der ambulanten Pflege wird davon ausgegangen, dass die Szenarien B

und B\* (jeweils Abschlag von -25% auf einen »linear« ermittelten Pflegeplatzbedarf) am wahrscheinlichsten sind. Hierbei wird sowohl für 2025, 2030 und 2035 eine reduzierte Pflege- und/oder Heimquote unterstellt.

#### **Angepasste regionale Auslastungsgrade**

Für den kürzeren Prognosezeitraum bis 2025 wird davon ausgegangen, dass die regionalen Auslastungsgrade der stationären Pflegeheimplätze konstant bleiben. Somit wird unterstellt, dass bis 2025 zwar noch keine Auslastungsangleichung (durch regionale Kapazitätsanpassung) wohl aber z. B. eine steigende Ambulantisierung greift, aus der ein Abschlag von 25% auf eine lineare Betrachtung folgt.

Für die Prognose bis 2030 bzw. bis 2035 wird neben einer reduzierten Pflege- und/oder Heimquote erwartet, dass sich die regionalen Auslastungsgrade der Pflegeheime dem Bundesdurchschnitt tendenziell angleichen.

Somit wird für die Bedarfsprognose bis 2025 das Szenario B und für die Bedarfsprognose bis 2030 das Szenario B\* als am realistischsten eingestuft.

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

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

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

Detaillierte Daten der Bedarfsprognose für die

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

# Quellenverzeichnis zu den Anhängen

## Anhänge A, B, C und D

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

## Definitionen

Nachfolgende Definitionen (Auszüge) stammen aus der Pflegestatistik 2013 des Statistischen Bundesamtes.

Erfasst werden Personen, die Leistungen nach dem SGB XI erhalten. Generelle Voraussetzung für die Erfassung als Pflegebedürftige/r ist die Entscheidung der Pflegekasse bzw. des privaten Versicherungsunternehmens über das Vorliegen von Pflegebedürftigkeit und die Zuordnung der Pflegebedürftigen zu den Pflegestufen I bis III (einschließlich Härtefällen).

Pflegebedürftig im Sinne des SGB XI sind Personen, die wegen einer körperlichen, geistigen oder seelischen Krankheit oder Behinderung für die gewöhnlichen und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens auf Dauer, voraussichtlich für mindestens sechs Monate, in erheblichem oder höherem Maße (§ 15 SGB XI) der Hilfe bedürfen (§ 14 Abs. 1 SGB XI).

Hier werden die Pflegebedürftigen zugeordnet, die vollstationäre (Dauer-/Kurzzeitpflege) oder teilstationäre Pflege (Tages-/Nachtpflege) durch die nach SGB XI zugelassenen Pflegeheime erhalten. Zu unterscheiden ist bei den Abgrenzungen generell, ob Pflegebedürftige betrachtet werden, die vollstationäre Pflege erhalten, oder die gesamte stationäre Pflege (einschließlich teilstationär) betrachtet wird.

Im stationären Bereich werden auch die Pflegebedürftigen in die Erhebung einbezogen, die im Anschluss an einen Krankenhausaufenthalt direkt in die Pflegeeinrichtung aufgenommen wurden und Leistungen nach dem SGB XI erhalten, für die jedoch noch keine Zuordnung zu einer bestimmten Pflegestufe vorliegt. Da in diesen Fällen die Zuordnung der Pflegestufe oftmals erst rückwirkend mit einem Zeitverzug von bis zu sechs Monaten erfolgt, ist dieser Personenkreis bereits zum Erhebungsstichtag mit zu berücksichtigen.

Bei der teilstationären Pflege werden die versorgten Pflegebedürftigen erfasst, mit denen am 15.12. ein Vertrag besteht. Nicht erfasst werden im

vollstationären Bereich die Empfänger/-innen von Pflegeleistungen der Hilfe für behinderte Menschen nach § 43a SGB XI.

Hier werden die Pflegebedürftigen erfasst, die von einem nach SGB XI zugelassenen ambulanten Pflegedienst Pflegesachleistungen (einschließlich Kombinationsleistungen oder häusliche Pflege bei Verhinderung der Pflegeperson) erhalten. In der Regel erfolgt hierbei auch zusätzliche Pflege durch Angehörige.

Hier werden die Pflegebedürftigen zugeordnet, die Pflegegeld für selbstbeschaffte Pflegehilfen nach § 37, Abs. 1 SGB XI erhalten.

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

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

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

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

Durch die im Detail geänderte Ermittlung der Gesamtzahl der Pflegebedürftigen ist die zeitliche Vergleichbarkeit der Gesamtzahl der Pflegebedürftigen ab 2009 mit den vorherigen Erhebungen etwas eingeschränkt. Der damit verbundene Dämpfungseffekt für die Veränderungsrate 2009 gegenüber 2007 dürfte ca. einen Prozentpunkt betragen. Bis 2007 werden die teilstationär im Heim Versorgten bei der Ermittlung der Gesamtzahl separat aufaddiert. Diese Gruppe ist in dieser Zeitreihe nicht ausdrücklich dargestellt.

Die Vergleichbarkeit der Daten ab 2011 über die allein durch Angehörige zu Hause versorgten Pflegebedürftigen zu den Vorjahren ist eingeschränkt – der Anstieg wird im bundesweiten Mittel zu hoch ausgewiesen. Somit ist auch der Anstieg bei Pflegebedürftigen insgesamt überzeichnet.

**Disclaimer**

Wüest Partner Deutschland / W&P Immobilienberatung GmbH ist bei der Datenrecherche, den eigenen Erhebungen und Berechnungen sowie der Auswahl der Datenquellen mit größter Sorgfalt vorgegangen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit, da aufgrund der signifikanten Datenmenge sowie Größe und Komplexität der Wohnungsmarktdaten sowie der Veränderung der Daten im Zeitablauf sowie Nichtgarantiefähigkeit von Prognosen eine Vollständigkeit und Exaktheit nicht gewährleistet werden kann. Die Wohnungsmarktdaten unterliegen (gerade auf kleinräumiger Betrachtungsebene) deutlichen kurzfristigen Schwankungen und Veränderungen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Die vorliegenden Daten dienen somit nur als Orientierungshilfe zur Einschätzung regionaler Wohnungsmärkte und ersetzen nicht eine standortspezifische Wohnungsmarktanalyse. Auch für detaillierte Bewertungen, Projektentwicklungen und Investitionsprojekte ersetzen die Daten dieser Studie nicht eine projektspezifische Standort- und Marktanalyse. Für Hinweise zu einer zukünftigen Optimierung der Studie sind wir sehr dankbar.

**Über Wüest Partner**

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen und Publikationen – begleiten wir unsere Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft. Mit einem rund 200-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin und Hamburg stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt. Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die neunzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk und Ivan Anton.

**Wüest Partner Deutschland**

**W&P Immobilienberatung GmbH**

Bockenheimer Landstraße 98-100  
60323 Frankfurt am Main

**W&P Immobilienberatung GmbH**

Litfass-Platz 2  
10178 Berlin

**W&P Immobilienberatung GmbH**

Hanse Contor Esplanade  
Stephansplatz 6  
20354 Hamburg

**W&P Immobilienberatung GmbH**

Ludwigstraße 6  
80539 München

[www.wuestpartner.com/de](http://www.wuestpartner.com/de)

