

Creating Resilience

# Status quo: Pflege in Deutschland

**VIEWPOINT**

Aktuelle Entwicklungen,  
Herausforderungen und  
Chancen des Pflegesektors  
in Deutschland.

CBRE RESEARCH  
OKTOBER 2024



## Steigende Nachfrage und stagnierendes Angebot

Der Pflegesektor in Deutschland steht unter erheblichem Druck. Die Nachfrage nach Plätzen in – vor allem vollstationären – Pflegeheimen, nach Wohnungen mit Betreuungs- und Serviceangeboten für Senioren sowie nach ambulanter Pflege steigt, während das Angebot stagniert. Diese Entwicklung ist auf eine Vielzahl von Einflussfaktoren zurückzuführen. Darunter die starke Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung in Deutschland durch den Übergang der geburtenstarken Jahrgänge in das Rentenalter bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung, die allgemeine Teuerung und den zunehmenden Mangel an Pflegekräften – von denen die Baby-boomer-Jahrgänge selbst bald zu den Senioren zählen werden.

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamts ist davon auszugehen, dass die Zahl der Senioren in Deutschland bis 2050 auf rund 23 Millionen und damit auf 27 % ansteigen wird. Im Jahr 2022 machte die Altersgruppe 65+ noch einen Anteil von 22 % aus. Die Gruppe der Hochbetagten ab 85 Jahren verzeichnet ein besonders starkes Wachstum. Im Vergleich zum Jahr 1991 hat sich diese Zahl auf 2,7 Millionen mehr als verdoppelt; 2050 werden es Stand heute dann rund 5 Millionen sein.

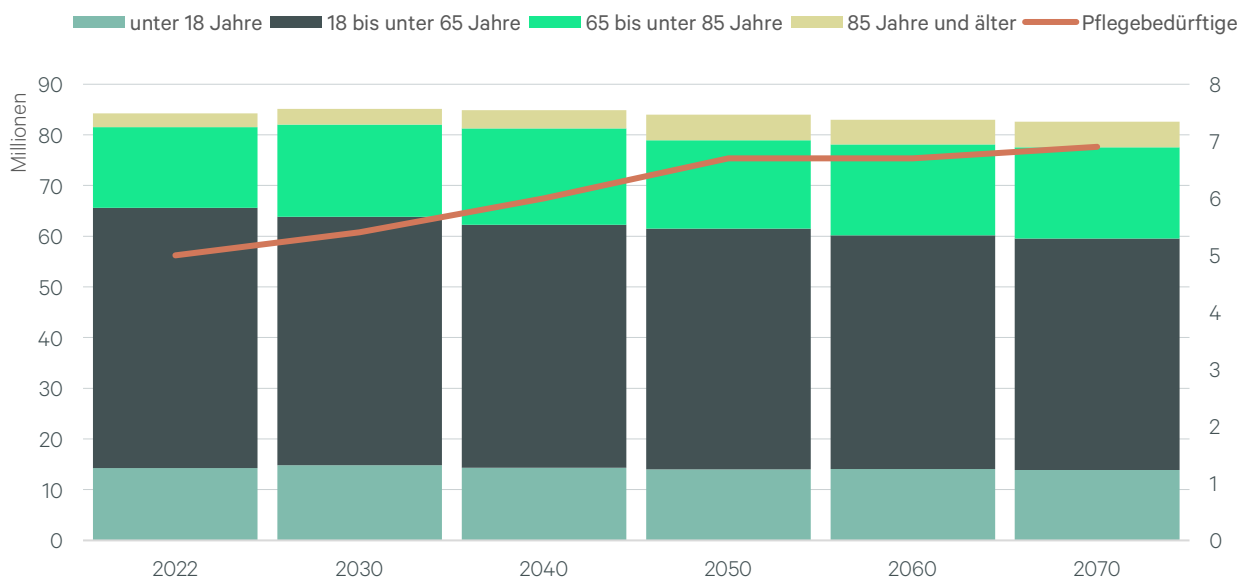
Anteil der Senioren (65+) in Deutschland im Jahr 2050

27 %

Hochbetagte (85+) in Deutschland im Jahr 2050

5 Mio.

Abbildung 1: Entwicklung der Altersgruppen und Pflegebedürftigen



Quelle: Statistisches Bundesamt

## Herausforderungen der alternden Gesellschaft

Mittlerweile liegt die Zahl der pflegebedürftigen Menschen – auch als Folge des im Jahr 2017 neu definierten Pflegebedürftigkeitsbegriffs – nach der Pflegestatistik 2021 des Statistischen Bundesamts bei rund 5,0 Millionen. Von den Pflegebedürftigen werden 4,2 Millionen (84 %) ambulant versorgt, während rund 793.000 (16 %) vollstationär betreut werden. Bei einer Bevölkerungszahl von 83,2 Millionen Einwohnern entspricht dies einer Pflegequote von 6 %.

Unter der Annahme einer konstanten Pflegequote wird die Zahl der Pflegebedürftigen gemäß der Pflegevorausberechnung bis zum Jahr 2040 auf rund 6,0 Millionen steigen und bis zum Jahr 2050 auf 6,7 Millionen. Allerdings liegt die Zahl der Pflegebedürftigen bei linearer Fortschreibung ausgehend von aktuellen Steigerungsraten bereits 2030 bei über 6 Millionen. Die hohe Zahl der Pflegebedürftigen stellt somit nicht nur eine kurzfristige Herausforderung für die Gesellschaft in Deutschland dar, sondern wird über die kommenden Jahrzehnte bestehen bleiben.

Gleichzeitig ist ein langfristiger Trend der steigenden Lebenserwartung zu verzeichnen. Die fernere Lebenserwartung für das Alter 65 lag gemäß Sterbetafel 2021/2023 für Frauen bei 20,8 Jahren und für Männer bei 17,5 Jahren. Im Vergleich dazu betrug sie 1991/1993 für Frauen 18 Jahre und für Männer 14,3 Jahre.

Eine höhere Lebenserwartung bedeutet jedoch nicht zwangsläufig eine bessere Gesundheit. Mit zunehmendem Alter treten neurologische und psychiatrische Erkrankungen sowie Erkrankungen des Bewegungsapparates häufiger auf. Arthrose ist die weltweit häufigste Gelenkerkrankung. Der Anteil der Menschen mit Arthrose steigt mit zunehmendem Alter deutlich an. Laut RKI sind bei den über 65-Jährigen in Deutschland die Hälfte der Frauen und ein Drittel der Männer betroffen.

Insbesondere die zu erwartende Zunahme von demenziellen Erkrankungen wird die Pflegeversorgung vor besondere Herausforderungen stellen. Die OECD rechnet für das Jahr 2050 weltweit mit rund 42 Millionen Demenzkranken und für Deutschland mit einer Prävalenz von 35,9 Erkrankten pro 1.000 Einwohner. Die Deutsche Alzheimer Gesellschaft prognostiziert einen Anstieg der Zahl der Demenzkranken in der Altersgruppe der über 65-Jährigen auf bis zu 2,7 Millionen im Jahr 2050. Dies entspricht einer Zunahme von rund einer Million Erkrankten im Vergleich zum Jahr 2023.

Pflegebedürftige  
in Deutschland im Jahr 2021

5 Mio.

Pflegebedürftige  
in Deutschland im Jahr 2050

6,7 Mio.

Demenzkranke  
weltweit im Jahr 2050

42 Mio.

Demenzkranke (65+)  
in Deutschland im Jahr 2050

2,7 Mio.

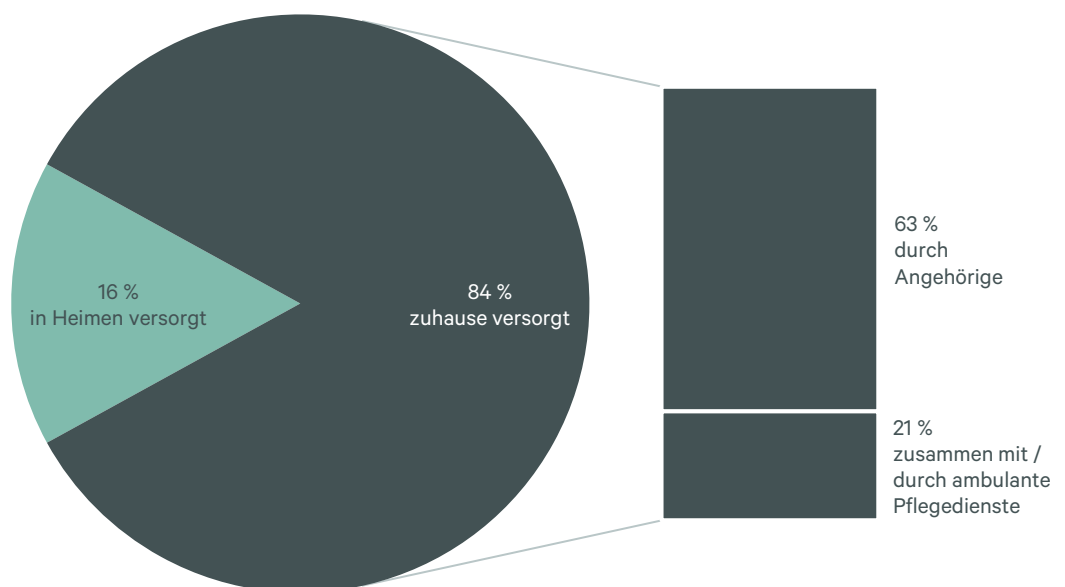
## Bessere Bedingungen für die Pflege schaffen

Die Mehrheit der Pflegebedürftigen wird entweder allein von Angehörigen oder in Kombination mit Pflegediensten betreut. Politisch wird die ambulante Pflege durch den Grundsatz „ambulant vor stationär“ gefördert. Zudem scheinen der Personalmangel in der professionellen Pflege und die steigenden Kosten die Angehörigenpflege zu begünstigen. Etwaige Verlagerungen in der Pflegeversorgung von der informellen zur professionellen Pflege drohen Personallücken zusätzlich zu vergrößern.

Dennoch ist die Angehörigenpflege kritisch zu betrachten, da sie häufig mit einer Einschränkung oder Aufgabe der Erwerbstätigkeit des Pflegenden einhergeht, was das Armutsrisiko für pflegende Angehörige erhöht. Angesichts des zunehmenden Arbeitskräftemangels und der Belastungen für das Sozialsystem stellt dies eine besorgniserregende Entwicklung dar. Auch die körperliche und emotionale Belastung von pflegenden Angehörigen ist nicht zu unterschätzen. Des Weiteren gefährdet auch der Betreuungsmangel und die fehlende Verfügbarkeit von Kita-Plätzen bundesweit Geschäftsmodelle in anderen Branchen.

Um die Bedingungen der Angehörigenpflege zu verbessern, bedarf es eines ganzheitlichen Ansatzes, der individuelle und strukturelle Maßnahmen umfasst und die Bedürfnisse aller Beteiligten berücksichtigt, um die Lebensqualität der Pflegebedürftigen und ihrer Angehörigen nachhaltig zu verbessern. Dazu gehören beispielsweise Unterstützungs- und Schulungsangebote, aber auch flexible Arbeitszeitmodelle und finanzielle Entlastungen. Darüber hinaus sollten auch soziale Netzwerke und gemeinschaftliche Initiativen gestärkt werden, um pflegenden Angehörigen ein Gefühl der Zugehörigkeit und Unterstützung zu verschaffen. Der Austausch mit anderen Pflegenden kann nicht nur emotional entlasten, sondern auch wertvolle Informationen und Tipps zur Pflegepraxis liefern. Darüber hinaus sollten Technologien wie digitale Hilfsmittel und Telemedizin weiterentwickelt werden, um die häusliche Pflege effizienter zu gestalten.

Abbildung 2: Pflegebedürftige nach Art der Versorgung



Quelle: Statistisches Bundesamt

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Sensibilisierung der Gesellschaft für die Herausforderungen der (Angehörigen-)pflege. Aufklärungskampagnen könnten dazu beitragen, das Bewusstsein für die Belastungen zu schärfen und das Verständnis für die Situation pflegender Angehöriger zu fördern.

### **Attraktivität und Anerkennung verbessern**

Die professionelle Versorgung der Pflegebedürftigen erfolgte im Jahr 2021 durch etwa 31.000 Pflegeeinrichtungen mit rund 1,2 Millionen Beschäftigten bzw. 898.000 Vollzeitäquivalenten. In der ambulanten Pflege entspricht ein Beschäftigter einem Vollzeitäquivalent von 69,1 %, in der stationären Pflege von 76,7 %.

Trotz der zunehmenden Konsolidierung ist der Pflegemarkt noch immer sehr fragmentiert und von einer Vielzahl kleinerer Anbieter geprägt. Dies zeigt sich daran, dass rund die Hälfte der stationären Einrichtungen und ambulanten Dienste weniger als 50 Pflegebedürftige betreut.

Ein zentrales Problemfeld ist die hohe Teilzeitquote in den Pflegeeinrichtungen, die dafür sorgt, dass das Arbeitspotenzial des qualifizierten Personals nicht umfassend ausgeschöpft wird. Zudem führt die bessere Bezahlung im Rahmen der seit September 2022 geltenden Tariftreuepflicht teilweise zu einer Reduzierung der vereinbarten Arbeitszeiten, um die Work-Life-Balance zu optimieren.

Diese Entwicklung belegt, dass die Vergütung nicht der ausschlaggebende Faktor für die mangelnde Attraktivität des Berufsfelds ist. Pflegekräfte sind einer hohen Arbeitsbelastung ausgesetzt, da sie in der Regel für eine Vielzahl von Bewohnern gleichzeitig verantwortlich sind. Die hohe körperliche und emotionale Belastung führt zu häufigen Personalausfällen, die vom restlichen Personal aufgefangen werden müssen. Darüber hinaus sind auch Faktoren wie die fehlende Anerkennung, unzureichende Weiterbildungsmöglichkeiten und die oft unflexiblen Arbeitszeiten von entscheidender Bedeutung. Die Arbeitsbedingungen führen bei vielen Pflegekräften zu einer hohen Belastung und einem Gefühl der Geringschätzung. Dies hat eine hohe Fluktuation zur Folge und verstärkt den Mangel an Fachkräften. Um das Berufsfeld attraktiver zu gestalten, sind umfassende Maßnahmen erforderlich. Diese müssen sowohl die Arbeitsbedingungen als auch die Wertschätzung der Pflegeberufe und die gesellschaftliche Anerkennung des Pflegesektors verbessern.



Maßnahmen des Gesetzgebers zur Verbesserung der Personalausstattung (Neues Personalbemessungsverfahren (PeBeM)), die Förderung der Digitalisierung im Rahmen des § 8 Abs. 8 SGB XI oder die Finanzierung der Telematik im Rahmen des § 106b SGB XI können hier ggf. Abhilfe schaffen. Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, dass solche Veränderungen zunächst einen Mehraufwand bedeuten. Damit eine Verbesserung der Personalausstattung Früchte trägt, besteht zunächst Handlungsbedarf bei der Gestaltung einer qualifikationsgerechten Arbeitsorganisation und Personalentwicklung.

Der Fachkräfteengpass wird in den nächsten Jahren durch das Ausscheiden der Babyboomer aus dem Erwerbsleben nochmals verschärft und steht einem weiter deutlich steigenden Versorgungs- und Pflegebedarf gegenüber. Der sich verschärfende Personalmangel führt zu gravierenden Problemen und zunehmenden regionalen Versorgungsengpässen – sowohl in der stationären als auch ambulanten Pflege.

#### Internationale Pflegekräfte gut integrieren

Die Anwerbung von Arbeitskräften aus dem Ausland stellt für die Pflegebranche eine wichtige Strategie zur Bewältigung des Fachkräftemangels dar und ist angesichts des steigenden Pflegebedarfs von zentraler Bedeutung. Dabei muss jedoch darauf geachtet werden, dass Integration und Sprachkenntnisse gefördert werden. Zudem ist es unabdingbar, faire Arbeitsbedingungen und Perspektiven für ausländische Pflegekräfte zu schaffen, um eine langfristige Bindung zu fördern und die Qualität der Pflege zu sichern. Kritisch anzumerken ist jedoch, dass dadurch der Fachkräftemangel in den Herkunftsländern verschärft wird.

**Nach einem neuen Forschungsbericht des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung machten ausländische Arbeitskräfte im Jahr 2023 rund 18,9 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Altenpflege aus.**



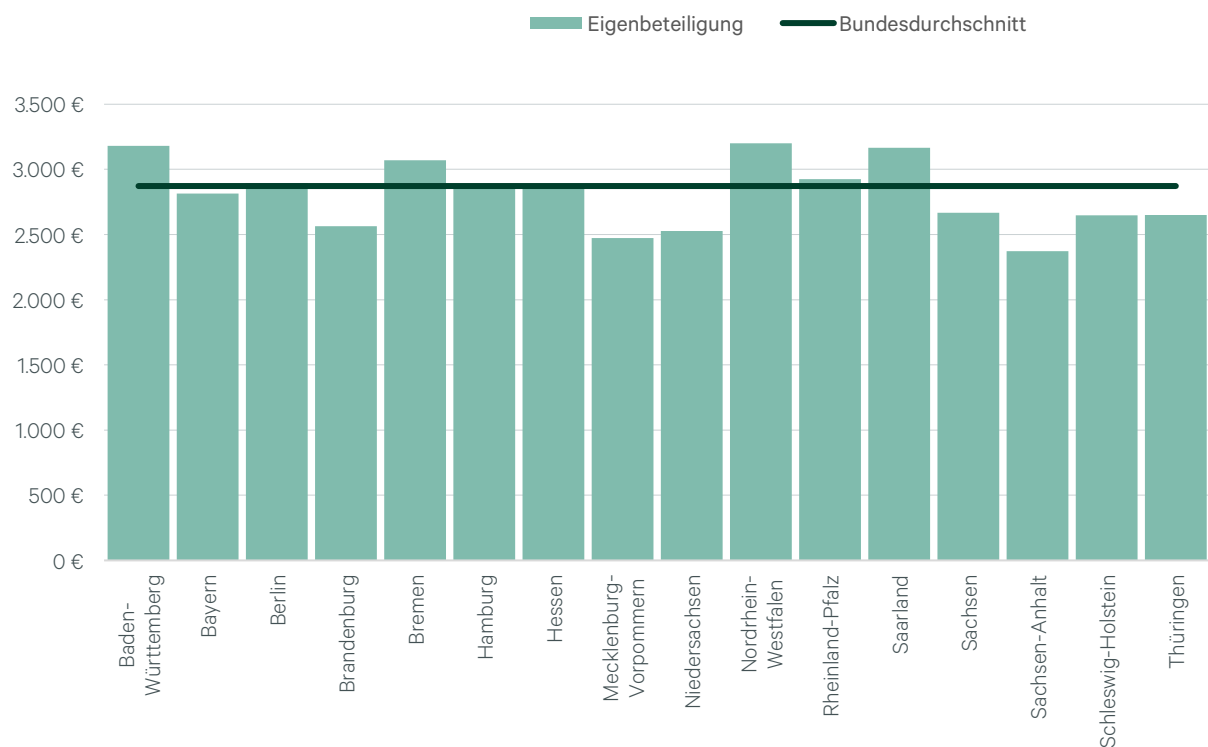
## Steigender Kostendruck bei Betreibern und Pflegebedürftigen

Eine weitere Herausforderung neben dem Fachkräftemangel ist die Finanzierung der Pflege sowie deren Bezahlbarkeit für die Pflegebedürftigen. Die Kosten, die Pflegebedürftige in Pflegeheimen selbst aufbringen müssen, steigen kontinuierlich. Eine aktuelle Datenauswertung des Verbandes der Ersatzkassen e. V. (vdek) zeigt, dass die durchschnittliche Eigenbeteiligung in Pflegeheimen derzeit bei 2.871 Euro pro Monat liegt. Dies entspricht einem Anstieg von 211 Euro oder über 7 % im Vergleich zu Mitte 2023. Die höchsten durchschnittlichen Kosten wurden in Nordrhein-Westfalen mit einem monatlichen Anteil von 3.200 Euro im ersten Jahr der Unterbringung verzeichnet, während die niedrigsten durchschnittlichen Kosten in Sachsen mit 2.373 Euro registriert wurden.

Der zunehmende Kostendruck führt bei den Pflegebedürftigen zu einer Zunahme des Anteils von Sozialhilfeempfängern. Die Sozialhilfequote bei den Pflegeheimbewohnern erreichte mit fast 37 % ihren bisherigen Höchststand, bevor sie durch die im Jahr 2022 eingeführten Leistungszuschlägen nach § 43c SGB XI deutlich gesenkt werden konnte. Während die Anzahl der Empfänger von Hilfe zu Pflege in Einrichtungen sank – insbesondere bei Personen mit Pflegegrad 5 – nahm die Anzahl von Empfängern außerhalb von Einrichtungen leicht zu. Insgesamt erhielten im Jahr 2022 in Deutschland rund 377.000 Personen Hilfe zur Pflege nach dem Siebten Kapitel SGB XII. Bereits im Jahr 2023 stiegen die Ausgaben zur Hilfe zur Pflege jedoch wieder stark an und lagen bei rund 4,5 Milliarden Euro; eine weitere Zunahme in den kommenden Jahren wird erwartet.

Die Zahlungsfähigkeit der sozialen Pflegeversicherung (SPV) ist bereits im Jahr 2025 nicht mehr sichergestellt. Aufgrund der sich abzeichnenden erheblichen Finanzierungslücken ist eine Beitragssatzerhöhung zum kommenden Jahreswechsel unumgänglich. Des Weiteren wurde beschlossen, den Bundeszuschuss zur sozialen Pflegeversicherung von jährlich einer Milliarde Euro in den Jahren 2024 bis 2027 auszusetzen.

**Abbildung 3: Durchschnittliche Eigenbeteiligung pro Monat im ersten Jahr der Unterbringung**



Quelle: Verband der Ersatzkassen e.V. (vdek)

Gegenwärtig zeigt sich eine paradoxe Situation. Die Belastung der Pflegebedürftigen durch steigende Eigenanteile nimmt zu, während die Betreiber häufig in finanzielle Schieflage geraten und in einigen Fällen Insolvenz anmelden mussten. Die Auswertung des Curacon-Datenpools ergibt, dass sich das Betriebsergebnis je Pflegeplatz von etwa plus 1.300 Euro im Jahr 2021 auf minus 1.000 Euro im Jahr 2023 verschlechtert hat. Zudem ist die Personal- und Materialaufwandsquote von 79,7 % im Jahr 2021 auf 82,2 % im Jahr 2023 angestiegen.

Derzeit weisen 68 % der Betreiber ein negatives Betriebsergebnis auf. Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen, darunter Personalmangel, der wiederum zu unzureichenden Auslastungsquoten führt, sowie eine unzureichende Refinanzierung von Kostensteigerungen und Mieten. Die Verhandlungen mit den Kostenträgern und Sozialämtern gestalten sich in der Regel als langwierig, was zu einer Verzögerung von Zahlungen führt. Dies hat zur Konsequenz, dass die finanziellen Reserven der Einrichtungen angegriffen werden oder erschöpft sind. Gemäß aktuellen Umfragen der Diakonie Hessen prognostizieren mehr als die Hälfte der ambulanten Dienste sowie über ein Drittel der stationären Einrichtungen ein schlechteres Betriebsergebnis als im Vorjahr. Als wesentlicher Faktor ist hierbei der Mangel an Fachkräften zu nennen; hiernach sehen sich viele Pflegeeinrichtungen gezwungen abzuwägen, ihr Leistungsangebot einzuschränken oder teures Leasingpersonal in Anspruch zu nehmen, dessen Kosten nicht vollständig refinanziert werden.

### **Notwendigkeit aktiven Handelns**

Trotz erster Schritte in Richtung einer Pflegereform im Rahmen des Pflegekompetenzgesetzes ist kurzfristig keine schnelle Unterstützung seitens der Politik oder des Gesetzgebers in den zentralen Handlungsfeldern Fachkräftemangel, Strukturreformen und Finanzierung zu erwarten. Für die Betreiber von Pflegeeinrichtungen ist daher aktives unternehmerisches Handeln erforderlich, um eine langfristig tragfähige wirtschaftliche Ausrichtung zu gewährleisten. Im Rahmen der internen Unternehmenssteuerung können Restrukturierungsmaßnahmen umgesetzt werden, die darauf abzielen, sowohl Materialkosten als auch sonstige betriebliche Aufwendungen zu reduzieren und den Personaleinsatz optimal zu steuern. Technologische Innovationen, strategische Neuausrichtungen sowie die Weiterentwicklung von Kernkompetenzen in Verwaltung und Pflege sind entscheidende Faktoren für den wirtschaftlichen Erfolg und das Überleben der Einrichtungen. Steigende Belastungen aus Verwaltungskosten aufgrund wachsender Anforderungen sind ggf. in einem noch stark fragmentierten Pflegemarkt im Rahmen von Verbundbildungen besser zu tragen.

### **Angebotsdifferenzierung als Wachstumschance**

Wachstumschancen liegen in Versorgungsformen, die einen geringeren Bedarf an Fachkräften und niedrigere Kostenbelastungen aufweisen. Eine Diversifizierung des Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebots entspricht zudem den sich wandelnden Ansprüchen der Senioren. Sie wünschen sich individuell zugeschnittene Lösungen, die ihren Lebensstil und ihre Selbstständigkeit unterstützen sowie die soziale Interaktion fördern. Dazu gehören Wohnangebote für Senioren mit Dienstleistungsangebot, wie sie beim Service-Wohnen oder Betreuten Wohnen zu finden sind. Bei diesen Angeboten legen die Senioren Wert auf eine hohe Lebensqualität, die durch eine ansprechende Gestaltung der Wohnräume, Zugang zu Freizeitangeboten und eine gute Anbindung an das öffentliche Leben gewährleistet wird. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Kosten dieser Wohnangebote eine gewisse Liquidität der Bewohner voraussetzen. Folglich lässt sich appellieren, dass auch Wohnangebote für Senioren geschaffen werden, die für Empfänger von Unterstützungsleistungen zugänglich sind.

### **Einbindung von privatem Kapital**

Zahlreiche Kommunen sehen sich zunehmend mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert: eine unzureichende Versorgung mit stationären Pflegeplätzen, fehlende Spezialpflegeangebote, ungenügende ambulante



Pflegeangebote, mangelnde Strukturen zur Alltagsunterstützung und unzureichende Maßnahmen zur Quartiersentwicklung.

Knappe Haushaltskassen schränken die Kommunen bei der Entwicklung ihrer Versorgungsinfrastruktur meist ein, sodass sich die Integration privaten Kapitals als entscheidender Faktor zur Verbesserung der Versorgungslandschaft erweist. Private Investitionen können gezielt in den Bau, die Modernisierung und Ausstattung von Pflegeeinrichtungen fließen, innovative Wohn- und Pflegekonzepte fördern sowie die Entwicklung ambulanter und stationärer Angebote vorantreiben. Auch die Digitalisierung im Pflegebereich bietet vielversprechende Ansätze, um sowohl die Effizienz als auch die Qualität der Versorgung zu erhöhen. Weitere Ansatzpunkt ist die Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten sowohl bei den Immobilien als auch dem Betrieb.

## Zukunft der Pflege in Deutschland

Die zukünftige Ausgestaltung des Pflegesystems in Deutschland lässt sich derzeit nur schwer skizzieren. Fest steht jedoch, dass eine adäquate und zukunftsfähige Pflegeinfrastruktur nur durch ein Miteinander aller Akteure gestaltet werden kann. Die aktuellen Probleme im Pflegesektor sind zum einen auf systemimmanente Schwierigkeiten, zum anderen auf gesellschaftliche Megatrends und exogene Faktoren zurückzuführen, auf die der Sektor keinen Einfluss hat. Daher ist es notwendig, die Herausforderungen aus verschiedenen Perspektiven zu betrachten, um unterschiedliche Lösungsansätze zu entwickeln. Dies kann auf gesetzlicher Ebene geschehen, beispielsweise durch eine Vereinheitlichung der länderspezifischen Heimgesetzgebung, durch Anpassungen an veränderte Rahmenbedingungen oder durch eine innovative Weiterentwicklung des Systems geschehen. Der Veränderungswille ist da und es besteht Konsens darüber, dass ein Verharren im Status quo keine akzeptable Option darstellt.



## Kontakt

### CBRE GmbH

Große Gallusstraße 18  
60312 Frankfurt am Main

#### Dr. Jan Linsin

Managing Director  
Head of Research  
jan.linsin@cbre.com

#### Anna Maria Martin

Senior Analyst  
Research  
anna-maria.martin@cbre.com

### CURACON GmbH

Calor-Emag-Strasse 1  
40878 Ratingen

#### Jan Grabow

Wirtschaftsprüfer / Steuerberater  
Geschäftsführender Partner  
Leiter Ressort Altenpflege  
jan.grabow@curacon.de

---

© Copyright 2024. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.