

# Betreutes Wohnen als strategische Option

Betreutes Wohnen gewinnt im Pflegemarkt immer mehr an Bedeutung. Dies ist einerseits ein Ergebnis veränderter Nachfragestrukturen, andererseits liegt es an einer vergleichsweise hohen Attraktivität aus Sicht von Investoren und Betreibern: Vor- und Nachteile aus Sicht der Leistungsanbieter.

Text: Jochen Richter | Doris Zwanzger-Kutka

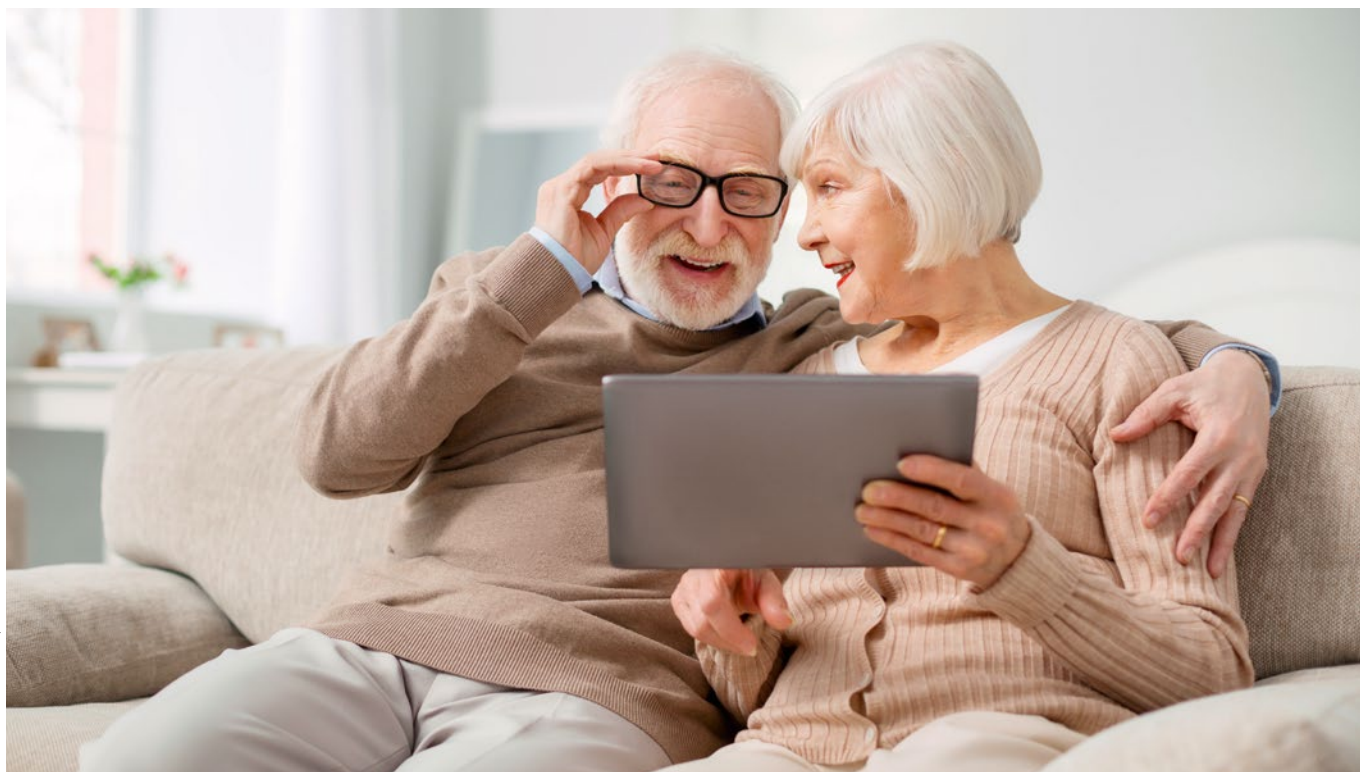


Foto: Adobe Stock / Viacheslav Iakobchuk

**P**flege und Wohnen im Alter in einer Pflegeeinrichtung wird für viele Ältere immer unbezahlbarer. Die Pressemeldungen über deutlich gestiegene Heimkosten für Bewohner reißen nicht ab. Eine Pflegereform, die hier wirklich helfen könnte, ist aktuell nicht in Sicht. Viele Ältere fragen sich, in welcher Form sie im Alter wohnen möchten oder können, wer ihnen bei Unterstützungsbedarf helfen kann und wie sie das bezahlen können. So rückt das Betreute Wohnen in den Fokus. Auch wenn mancher Investor sich eine Renaissance der stationären Pflege erhofft, bestätigt

die neueste Studie der Sozialgestaltung für Betreutes Seniorenwohnen die Attraktivität dieser Wohnform und auch in vielen Marktanalysen für unsere Mandanten nimmt das Betreute Wohnen in Kombination mit anderen Pflege- und Serviceangeboten eine immer stärkere Bedeutung ein.

Der Bedarf und die Nachfrage für Betreutes Wohnen wächst. Der demographische Wandel forciert diese Entwicklung. Der Personalmangel lenkt das Augenmerk verstärkt auf weniger personalintensive Versorgungsalternativen. Auch aus Investorensicht ist diese Wohnform hoch attraktiv. In der Umfrage zu Gesundheitsim-

mobilien 2024/2025 von Cushman & Wakefield rangiert Betreutes Wohnen als Anlagefokus in A- und B-Städten deutlich vor stationären Pflegeeinrichtungen, MVZs und Rehakliniken. Die Anzahl der Betreuten Wohnungen in Deutschland ist verglichen mit anderen Wohnformen derzeit eher gering, das Potenzial zum Wachstum besteht (siehe Grafik auf Seite 41).

Nicht nur die Anzahl an Wohneinheiten ist sehr gering, auch die Verteilung der Betreuten Wohnungen in den Bundesländern ist sehr unterschiedlich, wie die aus Marktdaten entwickelte Quote des Betreuten Wohnens pro Einwohner zeigt (siehe Infokasten auf S. 39). „Aktuell werden mehr neue Plätze für Betreutes Wohnen geschaffen, als es im klassisch stationären Bereich der Fall ist. Das belegen auch unterschiedliche Erhebungen“, so die Geschäftsführerin des Arbeitgeberverbandes Pflege.

### Betreutes Wohnen aus der Perspektive der Bewohner

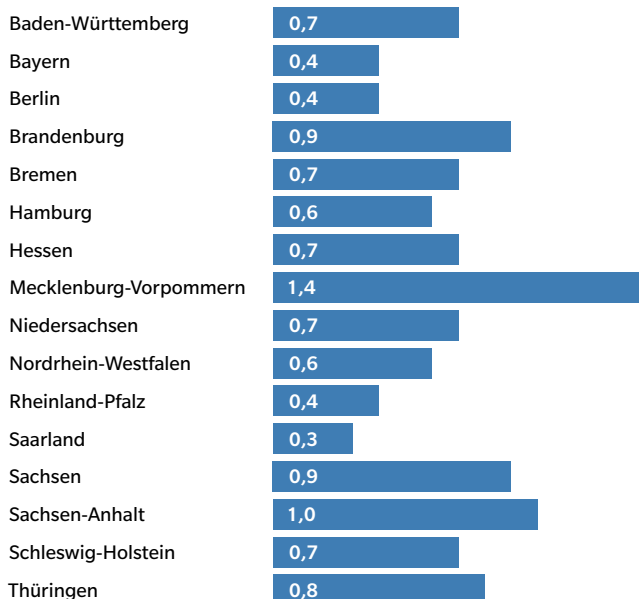
Betreutes Wohnen bietet für die Bewohner viele Vorteile. Der größte Vorteil ist die Selbständigkeit, die viele Ältere möglichst lange behalten möchten. Der/die Bewohner:in entscheidet selbständig über seine gewünschten Serviceleistungen und den ggf. benötigten Unterstützungsbedarf, der z. B. dann über einen ambulanten Pflegedienst abgedeckt wird. Laut Studie der SozialGestaltung hat mehr als die Hälfte der Bewohner nur Pflegegrade zwi-

schen 1 bis 3. Der Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung mit höherem Versorgungsgrad kann damit möglichst lange hinausgeschoben werden.

Die Komplementärangebote wie z. B. Fußpflege, Physiotherapie, Hauswirtschaft, Frei-

## VERTEILUNG BETREUTES WOHNEN

Quote des Betreuten Wohnens pro Einwohner in Prozent

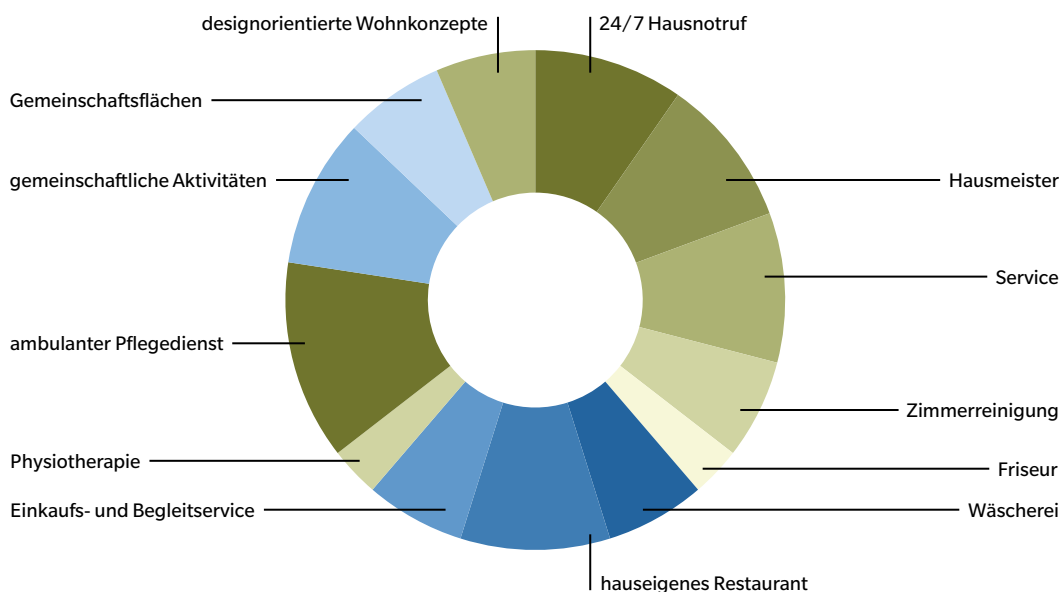


Quelle: Pflegemarkt.com, Stand 2024

Eine Landkarte, die die Verteilung der Betreuten Wohnungen in den Bundesländern visuell darstellt, finden Sie als Download auf [www.altenheim.net/downloads](http://www.altenheim.net/downloads)



## ÜBERSICHT BASIS- UND MODULAR WÄHLBARE LEISTUNGEN



Quelle: Curacon Recherche



**50**

Prozent der Bewohner leben länger als fünf Jahre in der Einrichtung, so eine Studie zum Betreuten Wohnen.

zeitangebote und Gemeinschaftsräume sind für Bewohner attraktiv und flexibel wählbar. Die Grundversorgung mit 24-Stunden-Notruf, festen Ansprechpartnern und Hausmeisterservice vermitteln Geborgenheit und geben Sicherheit (s. Grafik „Übersicht Basisleistungen und modular wählbare Leistungen des Betreuten Wohnens“). Auch die barrierefreie oder barrierearme Gestaltung der Wohnungen kommt den Älteren mit vielleicht eingeschränkter Mobilität sehr entgegen. Die bisher innerstädtische und zentrale Lage der Wohneinheiten ermöglicht ein aktives Leben und Teilhabe an gesellschaftlichen Aktivitäten. Überraschenderweise schreitet ein Ausbau nicht nur in zentralen Gebieten, sondern auch in ländlichen Gebieten voran. Zahlreiche Marktanalysen bestätigen diese Entwicklung.

**Betreutes Wohnen aus der Perspektive der Betreiber**

Für Betreiber von Betreuten Wohneinheiten ist der Ausbau in ländlichen Gebieten eine interessante Option und kann neue Märkte erschließen. Der Pflegekräftepersonal-mangel ist

omnipräsent. Zum einen kann der geringere Personaleinsatz im Betreuten Wohnen im Vergleich zu vollversorgenden Pflegeheimen hier hilfreich sein. Für den Betrieb des Betreuten Wohnens werden keine Fachpflegekräfte benötigt. Für Pflegeleistungen, die vom Bewohner

**Der vielleicht wichtigste Vorteil des Betreuten Wohnens ist das geringere regulatorische Korsett.**

optional gebucht werden, werden Pflegekräfte über einen ambulanten Dienst eingesetzt. Gerade für den ambulanten Dienst in ländlichen Gebieten ergibt sich hier eine Chance. Es können möglicherweise Pflegekräfte rekrutiert werden, für die ein städtisches Leben uninteressant oder auch zu teuer ist und die sonst in anderen Berufen arbeiten würden. Zudem sind

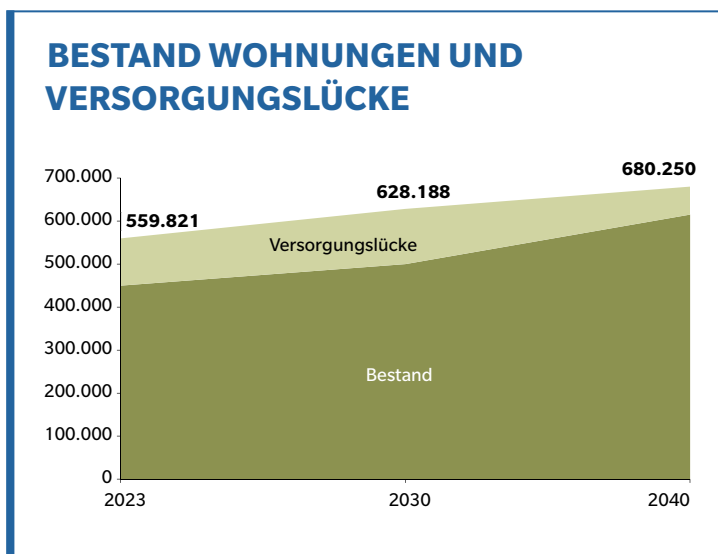
**STRATEGISCHE BETRACHTUNG BEIDER VERSORGUNGSFORMEN AUS SICHT DES INVESTORS**

Untersuchungsfelder	Vollstationäre Pflege	Betreutes Wohnen
Markt	Nachfrage vorhanden	Nachfrage vorhanden
Personalbedarf	hoch	niedrig
Kosten für Bewohner (Entgeltsätze für Pflege, Unterkunft und Versorgung)	Ausschließlich die Kosten, die den Rahmen- und Versorgungsverträgen entsprechen, können bei Entgeltverhandlungen mit den Kostenträgern umgesetzt werden und den Bewohner in Rechnung gestellt werden.	freie Gestaltung des Mietverhältnisses. Für die ambulante Pflege gelten die Vorschriften aus der Vergütungsvereinbarung.
Refinanzierung der Baukosten	Bei den Verhandlungen zum Investitionskostensatz mit dem Landesamt dürfen Baukostenhöchstsätze nicht überschritten werden.	freie Gestaltung
Bauvorschriften	verschiedene Regelungen (z. B. Heimmindestbauverordnung in NRW)	barrierefrei oder barrierearm, sonst keine Regelungen
Regulatorik (abhängig vom Bundesland)	Heimaufsicht	freie Gestaltung bei Beachtung der rechtlichen Trennung von Wohnen und Pflege > in einigen Bundesländern gibt es jedoch Regelungen zum Servicewohnen im Heimgesetz, diese gelten jedoch in abgespeckter Form > die Anforderungen des WBGV müssen berücksichtigt werden
Qualitätskontrolle	Medizinischer Dienst	keine
wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit	Belegungsquote durch Arbeitskräftemangel unter Druck > starker Einfluss auf Rentabilität	Betrieb flexibel nach ökonomischen Gesichtspunkten gestaltbar
Zielgruppe	Bewohner ab PG 2	deutlich größere Zielgruppe, da auch Menschen mit Unterstützungsbedarf, aber ohne Pflegegrad angesprochen werden.
Synergieeffekte bei Angebot von beiden Versorgungsformen	<b>aus Bewohnersicht:</b> Steigt Pflegebedarf der Mieter, können Mieter nahtlos in die stationäre Pflegeeinrichtung umziehen. Dabei sind Bewohner und Anbieter bereits bekannt.  <b>aus wirtschaftlicher Betrachtung:</b> Synergieeffekte beim Einkauf, Speisenversorgung etc. und bessere Risikoverteilung durch unterschiedliche Zielgruppen und Finanzierungsquellen	

die Arbeitsbedingungen im ambulanten Dienst für Betreutes Wohnen attraktiv, es gibt planbare und feste Einsatzzeiten und pro Einsatz können gleichzeitig mehrere Pflegebedürftige erreicht werden als bei vielen verstreuten Einzelbesuchen.

### Die Perspektive des Investors

Auch aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist Betreutes Wohnen für Investoren attraktiv. Eine Rendite wird in verschiedenen Quellen mit ca. fünf Prozent angegeben. Die Nettokaltmieten sind bei Betreuten Wohnungen um fünf bis 20 Prozent höher als bei normalen Mieten. Die stabilen Mietverhältnisse, denn laut Studie der Sozialgestaltung wohnen mehr als 50 Prozent der Bewohner länger als fünf Jahre in der Einrichtung, reduzieren den Aufwand für das Belegungsmanagement. Die Risiken von Mietausfall und das Einspringen der Sozialhilfe sind gering, da die Mieterklientel frei wählbar ist. Investitionen in Betreutes Wohnen bieten die Möglichkeit zur Diversifikation des Portfolios, um es widerstandsfähiger gegenüber



Quellen: Grafik Real | S. Research News 02 / 2024

**Bestand Wohnungen (Annahme Wachstum des Bestandes von zwei Prozent pro Jahr) und Versorgungslücke Betreutes Wohnen in Deutschland.**

wirtschaftlichen Schwankungen zu machen, da bei Betreutem Wohnen eine hohe Chance auf stabile Einnahmen besteht. Zudem kann die Immobilie im Laufe der Zeit an Wert gewinnen, sofern sie gut gepflegt und modernisiert wird. Der Investor kann von der Wertsteigerung profitieren. Ein weiterer Aspekt für einen Investor kann die Übernahme von sozialer Verantwortung mit dieser Investition sein. Sie bietet älteren Menschen mit besonderen Bedürfnissen eine sichere und unterstützende Wohnumgebung.

Der vielleicht wichtigste Vorteil des Betreuten Wohnens ist das geringere regulatorische Korsett. Die Preisgestaltung für Leistungen unterliegt nicht dem engen Rahmen von Pflegesatzverhandlungen wie im stationären Bereich. Die Einrichtungen des Betreuten Wohnens fallen nicht unter das Heimrecht und somit nicht unter die Heimaufsicht, denn Betreutes Wohnen gilt rechtlich als Mietverhältnis mit optionalen Dienstleistungen. Die richtige Ausgestaltung ist entscheidend, denn sollten Pflege- und Betreuungsleistungen verpflichtend und vertraglich an die Wohnnutzung gebunden sein, würde das Betreute Wohnen rechtlich wie eine einrichtungsgleiche Wohnform behandelt werden und dann wiederum unter die Heimaufsicht fallen. Gleiches gilt, wenn der Gesamtvertrag nur eine eingeschränkte Wahlfreiheit für Wohnen und Betreuung vorsieht oder eine enge organisatorische Verbindung zwischen Vermieter und Pflegeanbieter besteht. Ein weiterer entscheidender Vorteil besteht in der Finanzierung, die Mieten bei Marktveränderungen flexibel anpassen zu können. ■

## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE



Betreutes Wohnen ist nicht in Konkurrenz zu stationären Altenheimen zu sehen, sondern als komplementäres Angebot in der Versorgungsinfrastruktur für bestimmte Versorgungsbedarfe. Der Versorgungs- und Betreuungsbedarf eines älteren Menschen ist nicht statisch, sondern kann sich im Laufe der Zeit verändern. Für Betreiber, die beispielsweise eine stationäre Altenhilfeeinrichtung und Betreute Wohneinheiten haben, bietet sich dadurch eine große Chance. Die Bewohner werden entsprechend ihres Bedarfs optimal betreut, bei noch größerer Selbständigkeit im Betreuten Wohnen und bei mehr Unterstützungsbedarf in der Altenhilfeeinrichtung. Der Bewohner ist bereits bekannt und wechselt einfach die Versorgungsform.

Zusammenfassend gesehen ist Betreutes Wohnen in Kombination mit anderen Pflege- und Serviceangeboten vergleichsweise risikoärmer und bietet durch die viele Vorteile eine attraktive strategische Alternative für Betreiber. Die stabile Nachfrage nach Betreutem Wohnen ist für den Betreiber als auch Investoren vorteilhaft, der Verwaltungsaufwand und die ordnungsrechtlichen Reglementierungen sind geringer und es können stabile Miet- und Pflegeeinnahmen erwartet werden.



Foto: Curacon

**Jochen Richter**, Partner, Leiter Beratungsfeld Strategie und Organisation, Curacon

**Info:** [www.curacon.de](http://www.curacon.de)



Foto: Curacon

**Doris Zwanzger-Kutka**, Beraterin Curacon GmbH