

Betreutes Wohnen in Deutschland  
auf regionaler Ebene

# BEDARFSANALYSE

Ulrich Schartow und Anja Mandelkow (BFS Immobilien-Service GmbH)  
Dr. Tobias Hackmann, Markus Hoch und Marion Hitschfeld (Prognos AG)

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Hintergrund und Zielsetzungen</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Methodisches Vorgehen</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ergebnisse der Studie</b>	<b>3</b>
3.1	Erkenntnisse aus der Literaturanalyse	3
3.2	Entwicklung eines Pilot-Modells	7
3.3	Bundesweiter Roll Out: Finales Modell	11
<b>4</b>	<b>Einordnung der Ergebnisse</b>	<b>16</b>
4.1	Kritische Würdigung	16
4.2	Empirische Belastbarkeit	16
4.3	Ausblick	16
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>17</b>

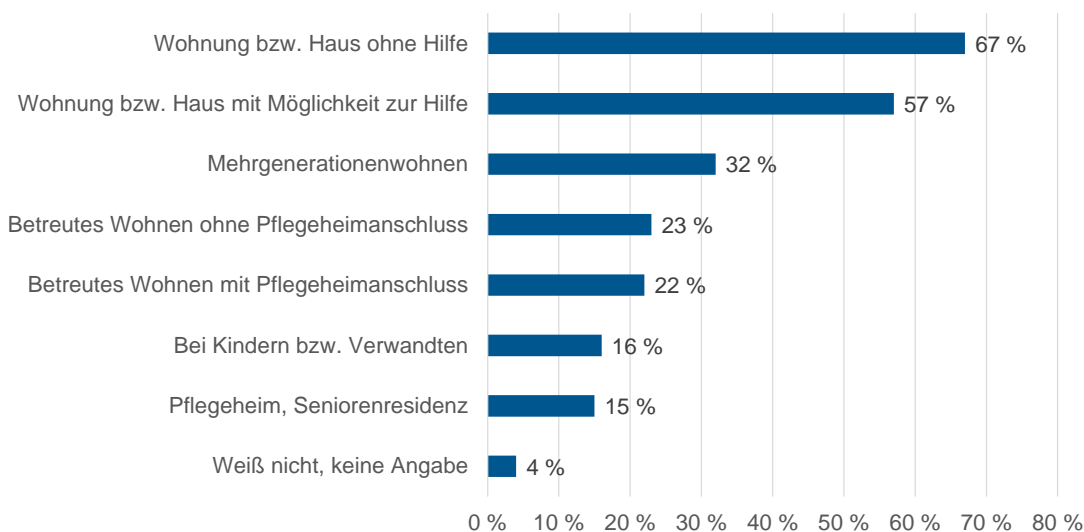
## 1 Hintergrund und Zielsetzungen

### Die Nachfrage nach Betreutem Wohnen wird weiter steigen

Vor dem Hintergrund des mit dem demografischen Wandel verbundenen deutlichen Anstiegs der Anzahl von Pflegebedürftigen nimmt auch die Nachfrage nach ambulanten Wohnformen signifikant zu. Umfrageergebnisse machen an dieser Stelle deutlich, dass die ältere Bevölkerung ab 50 Jahren in Zukunft mehrheitlich in der eigenen Häuslichkeit verbleiben möchte (76 %). Ist allerdings ein Umzug erforderlich, so wird ein Wechsel in eine ambulante Wohnform wie das Mehrgenerationenwohnen (32 %) oder das Betreute Wohnen (22 %) deutlich gegenüber dem Umzug ins Pflegeheim (15 %) präferiert (vgl. Abbildung 1). Weiterhin machen die Umfrageergebnisse deutlich, dass die jüngeren Befragten (50 bis 70 Jahre) noch stärkere Vorlieben für die ambulanten Wohnformen aufweisen.<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung dieser Tatbestände ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach ambulanten Wohnformen absolut sowie relativ in Zukunft deutlich an Bedeutung gewinnen wird.

Abbildung 1: Bevorzugte Wohnformen im Alter der Bevölkerung ab 50 Jahren

#### Wie möchten Sie im Alter von 70 Jahren wohnen?



Quelle: TNS Emnid 2011. (1.100 Befragte ab 50 Jahre, Mehrfachnennungen möglich)

Basierend auf dem zu erwartenden Anstieg der Nachfrage von professionellen Pflegeleistungen sowie dem zeitgleichen Rückgang an potenziellem Pflegepersonal wird in verschiedenen Untersuchungen eine erhebliche Personallücke in den kommenden Jahren prognostiziert. In einer aktuellen Prognos-Studie im Auftrag der Friedrich-Ebert-Stiftung wird die Personallücke bis zum Jahr 2030 auf bis 517.000 Vollzeitäquivalente beziffert.<sup>2</sup> Zugleich wird aber deutlich, dass sich die Personallücke um bis zu 46 % reduzieren lässt, sofern es gelingt, ambulante niedrigschwel-

<sup>1</sup> TNS Emnid (2011). Wohnwünsche im Alter, Grafikreport

<sup>2</sup> Siehe Prognos (2015): Zukunft der Pflegepolitik – Perspektiven, Handlungsoptionen und Politikempfehlungen, Studie im Auftrag der Friedrich-Ebert-Stiftung

lige Versorgungssettings für Personen mit geringem Pflegebedarf zu etablieren. In den Prognoserechnungen wird analysiert, inwiefern sich der Mix der verschiedenen Versorgungsformen in Zukunft verändern könnte, wenn dieser stärker am tatsächlichen pflegerischen/gesundheitlichen Bedarf und weniger an der Verfügbarkeit der Art der Betreuungsplätze ausgerichtet ist.

Um einen solchen Versorgungsmix realisieren zu können, ist es unerlässlich, ein flächendeckendes Angebot mit Betreuten Wohneinheiten – entsprechend dem Bedarf – zu erreichen.

### **Bisherige Vorgehensweise bei der Quantifizierung des Bedarfs**

Die Immobilien-Service GmbH erhält regelmäßig Analyseaufträge von Betreibern/Investoren der Einrichtungen für Betreutes Wohnen. In diesem Zusammenhang wurde der Bedarf für die zu bewertenden Projekte/Objekte unter anderem durch Rückgriff auf eine Studie der Empirica GmbH aus dem Jahr 2003 abgeleitet. Im nächsten Schritt wurde der Bestand an Betreuten Wohneinheiten in der Region recherchiert und mit der Vergleichsgröße von Empirica abgeglichen. Die der Studie zugrunde liegende Datenbasis ist jedoch veraltet und berücksichtigt weder aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen noch die Veränderungen im Pflegemarkt.

### **Zielsetzung und Herausforderungen**

Vor diesem Hintergrund bestand zunehmend die zwingende Notwendigkeit, auch für das Segment des Betreuten Wohnens ein Modell zur Berechnung des Bedarfs an Betreuten Wohneinheiten auf regionaler Ebene zu entwickeln, mit dem mögliche Potenziale und Bedarfe in einem kleinräumigen Kontext abgeschätzt werden können. In die Modellergebnisse fließen auch regionale Einflussgrößen für den Bedarf an Betreutem Wohnen mit ein. Diese regionalen Einflussgrößen umfassen unter anderem die Altersstruktur der Bevölkerung vor Ort sowie die Siedlungsdichte (Kreistyp) und Gebäudearten (Mehrfamilien- vs. Einfamilienhaus).

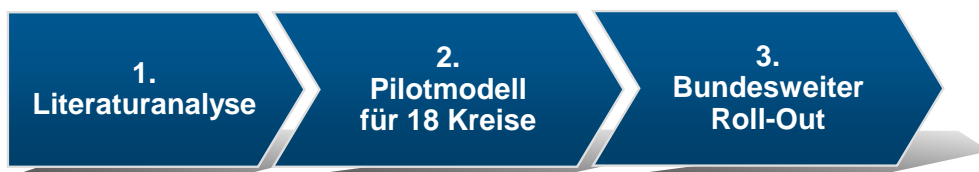
Im Vordergrund unserer Arbeit standen neben der Präzision und wissenschaftlichen Untermauerung des Modellansatzes insbesondere auch die Anwendungsgeschwindigkeit des Analysetools sowie die technische Anschlussfähigkeit an die bestehenden Daten, Modelle und Software der Immobilien-Service GmbH. Für die Zukunft besteht somit die Möglichkeit einer regelmäßigen Aktualisierung der zugrunde liegenden Datenbestände. Somit kann das Modell kontinuierlich an veränderte (regionale) Rahmenbedingungen angepasst und eine belastbare Datenbasis zum Potenzial an Betreutem Wohnraum bis zum Jahr 2030 gewährleistet werden. Die regionale Differenzierung erfolgt im Modell auf Ebene von Postleitzahl-Gebieten (PLZ-5-Gebiete).

Im Ergebnis verfügt die Immobilien-Service GmbH damit für ihre Kunden über ein Instrument, das auf Grundlage aktueller Trends und Entwicklungen im Pflegemarkt (Makroebene) und der Nachfrage der Bevölkerung (Mikroebene) den Bedarf von Betreutem Wohnen in einer Region im Status-Quo sowie im Hinblick auf das Jahr 2030 abschätzen kann. Dieser Bedarf wird mit dem Bestand an Betreuten Wohneinheiten vor Ort verglichen, so dass auf dieser Basis eine Bewertung der bedarfstechnischen Zukunftsperspektiven jedes Projektes/Objektes erfolgen kann. Der differenzierte Analyseansatz zur Potenzialermittlung stellt gegenüber dem Abgleich der Schätzungen von Empirica aus dem Jahr 2003 eine massive Verbesserung und Weiterentwicklung der methodischen Herangehensweise dar und liefert im Ergebnis eine erheblich präzisere Entscheidungsgrundlage für alle Beteiligten.

## 2 Methodisches Vorgehen

Die Entwicklung des Modells zur Quantifizierung des Bedarfs an Betreutem Wohnen erfolgte in drei Schritten (Abbildung 2). An erster Stelle stand eine umfassende Literaturanalyse des aktuellen Forschungsstands (Kapitel 3.1). Dabei wurden mögliche Unter- und Obergrenzen des bundesweiten Bestands und Bedarfs ermittelt und verschiedene Einflussgrößen für den Bedarf an Betreutem Wohnen recherchiert. Waren diese für den Modellkontext relevant und als Daten auf regionaler Ebene verfügbar, so wurden diese in einem zweiten Schritt auf Signifikanz geprüft. Hierfür wurde ein Pilot-Modell für ausgewählte Kreise entwickelt (Kapitel 3.2) Entscheidend dabei war, dass aufgrund des Zugangs der Immobilien-Service GmbH zu den Marktteilnehmern erstmals überhaupt strukturiert Daten der Bestandseinrichtungen erhoben werden konnten. Nach mehrfacher Optimierung der Modellrechnungen und Lieferung qualitativ hochwertiger Ergebnisse wurde das Modell in einem finalen Schritt auf ganz Deutschland übertragen (Kapitel 3.3, Bundesweiter Roll Out). Darüber hinaus wurden die Ergebnisse anhand der in der Literaturanalyse ermittelten Unter- und Obergrenzen auf deren Plausibilität hin überprüft. Im Folgenden werden diese Schritte und deren Ergebnisse näher erläutert.

Abbildung 2: Schematische Vorgehensweise



Quelle: Prognos AG, 2015

## 3 Ergebnisse der Studie

### 3.1 Erkenntnisse aus der Literaturanalyse

#### Begriffsklärung: Betreutes Wohnen und Bedarf

In der Literatur wie auch in der Praxis ist eine klar abgegrenzte Definition für Betreutes Wohnen schwierig zu treffen. Die Übergänge zu anderen ambulanten Wohnformen im Alter sind fließend und es gibt verschiedene Verständnisse über Mindestanforderungen und Abgrenzungen einzelner Wohnformen. Orientierung bietet der Wohnatlas des KDA.<sup>3</sup> In diesem wird Betreutes Wohnen definiert als Wohnform, in der ältere Menschen selbstständig in einer meist barrierefreien/-armen Wohnung in einer Wohnanlage leben und regelmäßig durch einen Ansprechpartner vor Ort betreut werden, für den eine Betreuungspauschale zu zahlen ist. Zusätzliche Leistungen sind von den Bewohnern frei wählbar. Diese Definition des KDA zum Betreuten Wohnen wird auch im Rahmen dieser Studie verwendet.

<sup>3</sup> Vgl. KDA/Wüstenrot Stiftung (2014)

### Infobox: Abgrenzung des Betreuten Wohnens zu anderen Wohnformen

Das Betreute Wohnen unterscheidet sich von ähnlichen Wohnformen wie folgt: *Gemeinschaftliche Wohnformen* (insbesondere Senioren- oder Mehrgenerationen-Wohngemeinschaften) zeichnen sich durch ihre Selbstorganisation und das fehlende Angebot an fachlichen Pflegeleistungen aus. Auch das Verbleiben in der angestammten Wohnung im Alter unter Inanspruchnahme eines ambulanten Pflegedienstes fällt nicht unter die Definition von Betreutem Wohnen.

*Ambulant betreute Wohngruppen* (Pflegerwohngemeinschaften) unterscheiden sich zum Betreuten Wohnen dagegen insbesondere hinsichtlich der Selbstständigkeit der Bewohner und dem Umfang der Betreuung. Die Bewohner der Pflegerwohngemeinschaften leben nicht selbstständig und benötigen meist eine rund-um-die-Uhr-Betreuung, die ambulant organisiert ist.

Einen umfassenden Ansatz verfolgen *integrierte Konzepte (Quartierskonzepte)*, bei denen die Schaffung von bedarfsgerechten Strukturen im direkten Wohnumfeld im Mittelpunkt steht. Im Unterschied zum Betreuten Wohnen wird bei diesem Ansatz besonders auf ehrenamtliche Unterstützung und die Aktivierung lokaler Kräfte und Akteure gesetzt.

Da sich die frei wählbaren, zusätzlichen Leistungen mehr oder weniger stark zwischen den verschiedenen Einrichtungen unterscheiden, kann nur bedingt von einem einheitlichen Angebot an Betreutem Wohnen gesprochen werden. Ebenso heterogen ist das Nachfragerverhalten, denn die Wahl der in Anspruch genommenen Zusatzleistungen hängt stark von individuellen Präferenzen ab und kann darüber hinaus – beispielsweise durch eine spezielle Angebotsgestaltung – zusätzlich beeinflusst werden (angebotsinduzierte Nachfrage). Dies verdeutlicht die Hindernisse, die bei der Erarbeitung des neuen Modells zu überwinden waren und zugleich auch, warum es bisher ein solches nicht gab.

### Ober- und Untergrenzen von Bestand und Bedarf

Bei der Sichtung der aktuellen Daten- und Forschungsergebnisse zum Betreuten Wohnen standen die Ansätze zur Abschätzung von Bestandszahlen dieser Wohnform sowie Einschätzungen hinsichtlich des aktuellen und zukünftigen bundesweiten Bedarfs im Vordergrund. Anhand dieses übergeordneten, bundesweiten Rahmens (Makroebene) können die finalen Modellergebnisse in einem abschließenden Schritt auf deren Plausibilität hin geprüft werden.

Da in Deutschland keine Meldepflicht für Betreutes Wohnen besteht, sind bundesweit nur Schätzungen und Hochrechnungen für den tatsächlichen Bestand an Betreuten Wohneinheiten verfügbar, die auf unterschiedlichen Versorgungsquoten basieren. Aus der Variation dieser Versorgungsquoten und unterschiedlichen Bedarfsschätzungen lässt sich eine mögliche Band-

breite des tatsächlichen bundesweiten Bestands und Bedarfs ermitteln (Untergrenze, mittleres Szenario, Obergrenze; vgl. Abbildung 3).<sup>4</sup>

Abbildung 3: Übersicht über mögliche Bestands- und Bedarfszahlen auf der Makroebene

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

Quelle: Prognos AG, 2015 nach KDA/Wüstenrot Stiftung 2014, TNS Infratest/Deutsches Zentrum für Altersforschung 2005, Deutsche Pflegeheim Fonds/Jones Lang Lasalle 2013

Im Detail ergeben sich die Zahlen zum **Bestand** wie folgt. Gemäß TNS Infratest (MUG III) lag der Anteil der Pflegebedürftigen, die in Betreutem Wohnen lebten, im Jahr 2002 bei etwa 3 %. Wendet man diesen Anteil auf die Zahl der ambulanten Pflegebedürftigen im Jahr 2013 (Pflegestatistik 2013) an, so erhält man einen Wert von 164.000 Personen, der als Untergrenze für den bundesweiten Bestand fungiert. Der Wohnatlas 2014 (KDA/Wüstenrot Stiftung) beziffert den Bestand an Betreuten Wohneinheiten in Deutschland auf 264.000 (Mittleres Szenario). Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen geht hingegen von einem Bestand von 340.000 Betreuten Wohneinheiten aus, was die bundesweite Obergrenze darstellt. Gemessen an der Bevölkerungszahl der über 65-Jährigen in Deutschland von etwa 17,0 Mio. Personen (Dezember 2014) schwankt der Anteil der Personenzahl im Betreuten Wohnen somit zwischen 1,2 – 2,0 % im Hinblick auf die bundesweite Unter- und Obergrenze.

Die Ergebnisse zum **Bedarf** orientieren sich an der Prognos-Studie: Pflegemix der Zukunft (2014). Demnach ergibt sich ein Steigerungspotential der professionell versorgten ambulanten Pflegebedürftigen gegenüber dem heutigen Bestand von etwa 54 %. Die Studie ermittelt dieses Steigerungspotential aus einem differenzierten nachfrageorientierten Ansatz in Anlehnung an das neue Pflegeassessment sowie der daraus resultierenden Verteilung der Pflegebedürftigen auf die fünf Pflegegrade. Gelingt es, den Versorgungsmix der verschiedenen Pflegesettings stärker am tatsächlichen Pflegebedarf der Personen auszurichten, so ließe sich der in der Studie dargestellte Mix realisieren. Die hier ausgewiesenen Zahlen zum Bedarf (Untergrenze, mittleres Szenario & Obergrenze) weisen somit die entsprechenden Werte unter Berücksichtigung des Steigerungspotentials gemäß dem Konzept: Pflegemix der Zukunft aus. Gemessen an der Bevölkerungszahl der über 65-Jährigen in Deutschland (Dezember 2014) von etwa 17,0 Mio. Personen schwankt bei der Bedarfsrechnung der Anteil der Personenzahl im Betreuten Wohnen zwischen 1,8 – 3,1 %.

Zur besseren Einordnung der Ergebnisse sei an dieser Stelle auf die Untersuchung von Engels (2001) verwiesen. In einer Befragung von 2.694 Senioren gaben 1,2 % der Befragten an, in jedem Fall in eine betreute Wohneinrichtung zu ziehen, während 4 - 10 % der Befragten

<sup>4</sup> Aufgrund der genannten Schwierigkeiten bei der Erhebung des Bestands an Betreutem Wohnen und daraus abgeleiteten Bedarfsschätzungen wurden dabei auch ältere Veröffentlichungen und Befragungen als rahmende Parameter für die Ober- und Untergrenzen gesichtet und berücksichtigt.

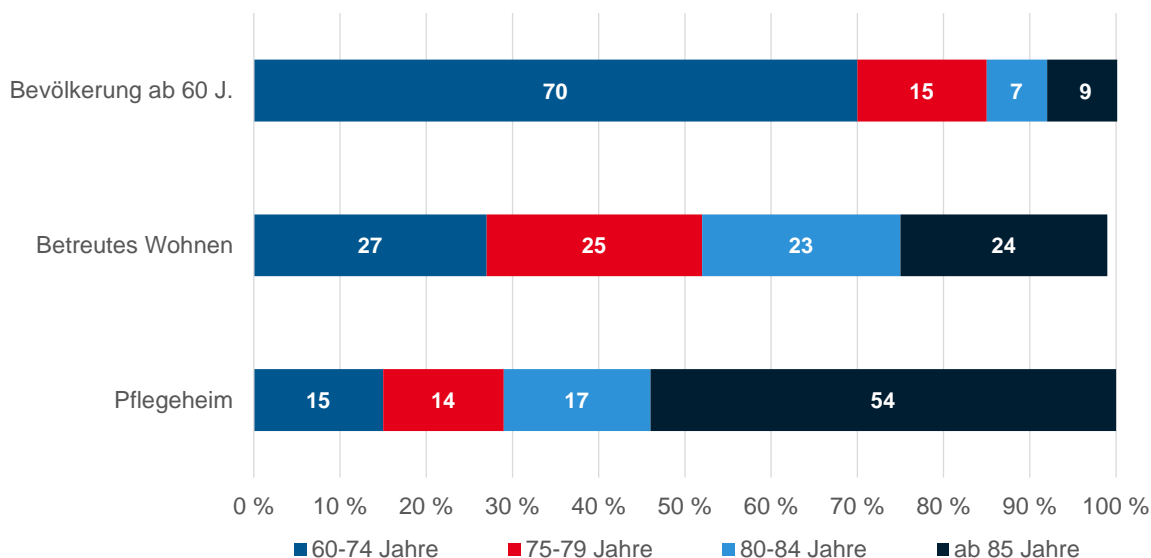
den Einzug vom Preis der Einrichtung abhängig machen wollten. Vor diesem Hintergrund erscheinen die oben ermittelten Ergebnisse zum Bestand und Bedarf nach Betreutem Wohnen plausibel.

### Einflussfaktoren zum Bestand und Bedarf an Betreutem Wohnen

Ein weiterer Fokus der Literaturanalyse lag auf der Identifizierung möglicher Zusammenhänge zwischen dem Bedarf von Betreutem Wohnen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen. Zudem sollten potenzielle Nachfragedeterminanten und –treiber für Betreutes Wohnen ermittelt werden, die auf den zukünftigen Bedarf schließen lassen. Diese Erkenntnisse liefern einen ersten groben Rahmen für die Vorauswahl der Modellvariablen.

Dabei haben Erhebungen zur Altersstruktur in der Gesamtbevölkerung, im Betreuten Wohnen sowie in Pflegeheimen gezeigt, dass das Alter eine wichtige Einflussgröße für den Bedarf an Betreutem Wohnen darstellt. Im Vergleich zu Bewohnern von Pflegeheimen (über 50 % sind 85 Jahre oder älter) wird das Betreute Wohnen tendenziell eher von jüngeren Altersgruppen – innerhalb der Gruppe der Senioren – nachgefragt (rd. ¾ sind jünger als 85 Jahre).

Abbildung 4: Altersstruktur der älteren Bevölkerung sowie von Bewohnern in Betreutem Wohnen und Pflegeheimen



Quelle: ISG Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH

Zudem wurde deutlich, dass regionale Unterschiede beim Betreuten Wohnen auch auf die Gemeindegröße zurückzuführen sind. In größeren Städten sind Ausstattung und Angebot im Betreuten Wohnen im Vergleich zur Bevölkerung tendenziell höher als in kleineren Städten und Gemeinden (vgl. Empirica (2003)). Mit steigender Siedlungsdichte nimmt der Bestand pro Kopf (bezogen auf die ältere Bevölkerung) signifikant zu.

Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass regionale Unterschiede im Betreuten Wohnen in Deutschland auch auf unterschiedliche Gesetzgebungen einzelner Bundesländer (insb. Heimgesetze, in denen das Betreute Wohnen geregelt wird) sowie besonderer Förderprogramme zum Betreuten Wohnen (u. a. Baden-Württemberg) zurückzuführen sind.



### 3.2 Entwicklung eines Pilot-Modells

Vor der Erstellung des bundesweiten Modells musste zunächst ein Pilot-Modell entwickelt werden. Mit diesem wurde das Ziel verfolgt, die Einflussfaktoren (und deren Einflussstärke) für die Höhe des regionalen Bedarfs nach Betreutem Wohnen mittels sogenannter Regressionsanalysen zu bestimmen. Um die Höhe des Bedarfs erklären zu können, muss dieser jedoch zunächst einmal bekannt sein. Wie bereits in der Literaturanalyse geschildert wurde, ist der tatsächliche Bedarf allerdings nur schwer messbar.

Aus diesem Grund wurde für das Pilot-Modell die zentrale Annahme getroffen, dass sich Bestand und Bedarf hinsichtlich ihrer strukturellen Aufteilung auf verschiedene PLZ-Gebiete sehr ähnlich sind. Vereinfacht gesagt bedeutet dies, dass in PLZ-Gebieten, in denen der Bestand vergleichsweise hoch ist, in der Regel auch ein höherer Bedarf besteht. Ob sich der Bestand und der Bedarf in dem betrachteten Gebiet auch in ihrer absoluten Höhe entsprechen, spielt für das Pilot-Modell zunächst nur eine untergeordnete Rolle.<sup>5</sup> Der Grund hierfür ist, dass im finalen Modell die bundesweit hochgerechneten Ergebnisse ohnehin mittels einem Abgleich auf der Makroebene auf deren Plausibilität hin geprüft und gegebenenfalls in deren Höhe angepasst werden (vgl. die Ausführungen zu Unter- und Obergrenze in Kapitel 3.1). Daher ist es im Pilot-Modell relevanter, die regionalen Unterschiede erklären zu können.

Diese Annahme und die Beschränkung auf ausgewählte Kreise erlauben es, für das Pilot-Modell zunächst den tatsächlichen Bestand an Betreuten Wohneinheiten zu recherchieren und diesen als Näherungswert für den Bedarf zu verwenden. Auf dieser Grundlage kann mittels Regressionsanalysen untersucht werden, anhand welcher PLZ-spezifischer Einflussgrößen sich der so geschätzte Bedarf in der gleichen Region erklären lässt.

Das Pilot-Modell hat somit den Zweck, Schätzgleichungen für ausgewählte Kreise zu ermitteln, mit denen sich näherungsweise der Bedarf an Betreutem Wohnen auf PLZ-5-Ebene möglichst exakt abbilden lässt. Erst wenn diese Ergebnisse zufriedenstellend sind, werden die so ermittelten Schätzgleichungen auf Gesamtdeutschland übertragen. Weitere Vorteile dieses Vorgehens sind erstens, dass sich die Ergebnisse auf einer kleinräumigen Ebene von ausgewählten Kreisen besser plausibilisieren lassen. Zweitens, dass sich die Schätzungen auf Kreise mit einer besonders guten Datenlage beschränken lassen.

#### **Auswahl der Pilotkreise**

Das Pilot-Modell umfasst 18 Kreise mit 364 PLZ-5-Gebieten (vgl. Abbildung 5), die sich hinsichtlich ihrer Siedlungsdichte und –struktur insofern unterscheiden, als dass sie eine möglichst repräsentative Grundgesamtheit für Deutschland bilden.

---

<sup>5</sup> Der Schluss liegt jedoch nahe, da die meisten Einrichtungen bei einer Unterauslastung bereits aus dem Markt ausgeschieden wären oder - im Falle einer Überauslastung - ihr Angebot nach Möglichkeit aufgestockt hätten. Zudem zeigt eine Umfrage unter auf alle Bundesländer und die verschiedenen Kreistypen verteilten Kunden der Immobilien-Service GmbH im Segment des Betreuten Wohnens, dass die tatsächliche Auslastung in den Wohnanlagen mit 98% sehr hoch ausfällt.

Die Pilotkreise wurden dabei so ausgewählt, dass sie folgenden Kriterien genügen:

- Datenverfügbarkeit: Für die ausgewählten Kreise lagen der Immobilien-Service GmbH bereits detaillierte Angaben zum tatsächlichen Bestand auf PLZ-5-Ebene vor, bzw. wurden entsprechend recherchiert.<sup>6</sup>
- Eine genügend hohe Anzahl an PLZ-5-Gebieten, so dass die statistischen Analysen auf einer fundierten Grundlage vorgenommen werden können.
- Berücksichtigung verschiedener Bundesländer; auch hinsichtlich der Unterscheidung zwischen Ost- und Westdeutschland.
- Berücksichtigung von vier Kreistypen, die sich hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur unterscheiden.<sup>7</sup>

Abbildung 5: Die Pilotkreise

Kreistyp	Landkreis	Bundesland	PLZ-5-Gebiete
Dünn besiedelte, ländliche Kreise	LK Main-Spessart	Bayern	40
	LK Weißenburg-Gunzenhausen	Bayern	24
	LK Märkisch-Oderland	Brandenburg	15
	LK Vorpommern-Greifswald	Meckl.-Vorp.	35
	LK Wesermarsch	Niedersachsen	11
	LK Mansfeld-Südharz	Sachsen-Anhalt	15
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	LK Sigmaringen	Baden-Württemberg	24
	Frankfurt/ Oder	Brandenburg	4
	LK Fulda	Hessen	25
	LK Goslar	Niedersachsen	14
	LK Leipzig	Sachsen	34
	LK Plön	Schleswig-Holstein	24
städtische Kreise	LK Lörrach	Baden-Württemberg	31
	Städteregion Aachen	NRW	21
	Dessau-Roßlau	Sachsen-Anhalt	7
	Weimar	Thüringen	4
kreisfreie Großstädte	Ludwigshafen am Rhein	Rheinland-Pfalz	7
	Leipzig	Sachsen	34

Quelle: Prognos AG, 2015

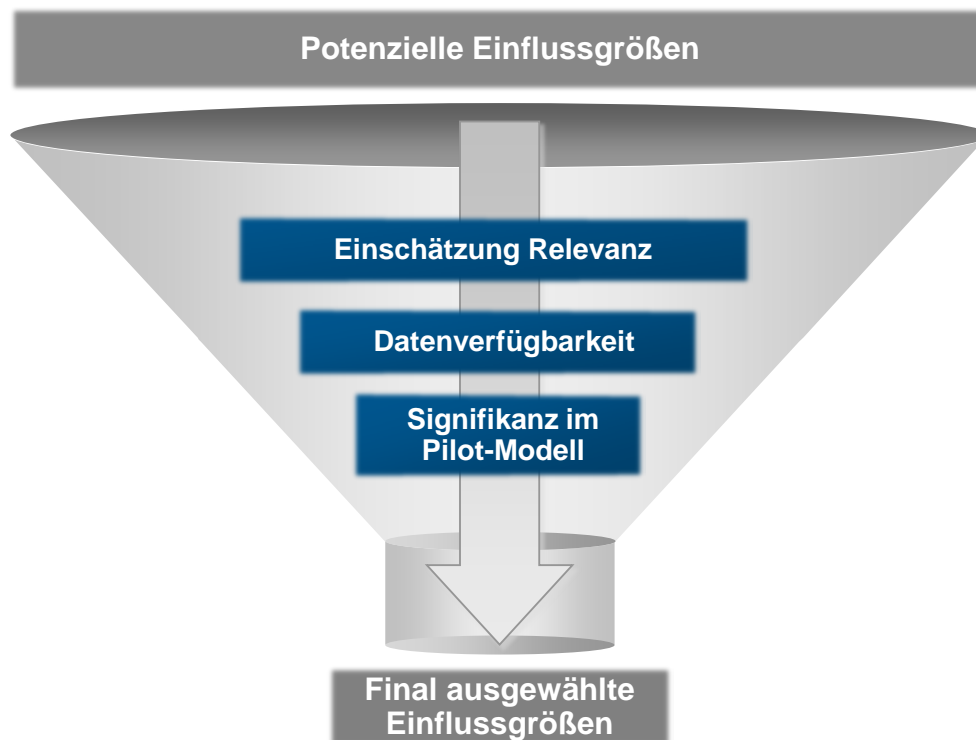
<sup>6</sup> Die Immobilien-Service GmbH verfügt über eine fundierte Datenbank zum Bestand an Betreuten Wohneinheiten in Deutschland, die ganzjährig gepflegt und aktualisiert wird.

<sup>7</sup> Die Abgrenzung der Kreise erfolgt dabei gemäß den Kriterien des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und differenziert nach: Dünn besiedelten ländlichen Kreise, ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen, städtischen Kreisen und kreisfreien Großstädten.

### Auswahl der Einflussgrößen und Schätzgleichungen

In der Literaturanalyse (Kapitel 3.1) wurden unter anderem die Einflussgrößen für die Nachfrage nach Betreutem Wohnen recherchiert. Die Auswertung der Kundenumfrage der Immobilien-Service GmbH lieferte anschließend die Eingrenzung der neben dem Alter bei Einzug noch relevanten Praxis-Faktoren. Hierzu gab es im Vorfeld auch innerhalb des Analyistentams unterschiedliche Wahrnehmungen. Diese bezogen sich insbesondere auf die Fragestellung, ob bei Einzug in das Betreute Wohnen i.d.R. schon ein Pflegebedarf vorliegt. Intensiv diskutiert wurde auch hinsichtlich der Zielgruppe, ob diese sich nämlich maßgeblich aus alleinstehenden Senioren zusammensetzt oder nicht doch auch Paare stärker betrachtet werden müssten. Aus den Umfrageergebnissen konnte eine klare Verneinung beider Fragestellungen abgeleitet werden. Bei der Erstellung des Pilot-Modells wurde auf diese Erkenntnisse zurückgegriffen und die Einflussgrößen in einem mehrstufigen Verfahren auf deren Verwendbarkeit für die Erstellung des Modells geprüft. So müssen die prinzipiell relevanten Einflussgrößen erstens für den Kontext relevant und zweitens auf der kleinräumigen Ebene verfügbar sein. Drittens sollte der Einfluss auf den Bedarf statistisch signifikant und die Wirkungsrichtung plausibel sein. Am Ende dieses Vorgehens bleiben nur noch diejenigen Einflussgrößen übrig, die auch als Variable in das finale Modell eingehen.

Abbildung 6: Auswahl der Einflussgrößen zur Bestimmung des regionalen Bedarfs an Betreutem Wohnen



Quelle: Prognos AG, 2015.

Die besten Modellergebnisse wurden dadurch erzielt, dass für jeden der vier Kreistypen eine individuelle Schätzgleichung angefertigt wurde, die teilweise unterschiedliche erklärende Variablen beinhalten.<sup>8</sup> Grundsätzlich wurden zwar in jedem der Kreise sämtliche zur Verfügung stehenden Variablen auf Signifikanz und Plausibilität der Ergebnisse hin getestet. Allerdings hat sich gezeigt, dass die Zusammenhänge und somit auch die Verwendung der erklärenden Variablen zwischen den Kreistypen variieren.

Die vier Schätzgleichungen und deren erklärende Variablen bilden die Grundlage für das bundesweite, finale Modell. Eine detaillierte Erläuterung der Schätzgleichungen findet sich im zugehörigen Kapitel 3.3. An dieser Stelle sei jedoch bereits erwähnt, dass die Anzahl der Senioren (älter als 65 Jahre<sup>9</sup>) eine zentrale erklärende Variable darstellt. Dabei nimmt der Einfluss der Senioren mit steigender Siedlungsdichte allerdings unterschiedlich zu. Das deckt sich mit den Erkenntnissen aus der Literatur und ist einer der Hauptgründe, weshalb für jeden Kreistyp eine individuelle Schätzung vorgenommen wurde.

Darüber hinaus sei erwähnt, dass die Höhe des Bedarfs durch die einzelnen Schätzgleichungen insgesamt gut erklärt wird. Dies gilt umso mehr, als dass sich die tatsächliche Höhe des Bedarfs in einem PLZ-5-Gebiet ohnehin nur zu einem gewissen Teil aus den Variablen des gleichen PLZ-5-Gebietes erklären lässt. Ein Teil des regionalen Bedarfs ist immer auch auf Personen zurückzuführen, die zwar nicht im gleichen PLZ-5-Gebiet, dafür jedoch gut angebunden im näheren Einzugsgebiet leben. So zeigen die Ergebnisse der Kundenumfrage der Immobilien-Service GmbH zur Herkunft der Bewohner von Betreuten Wohnanlagen, dass ca. ein Drittel der dort lebenden Personen vor dem Umzug von außerhalb des PLZ-5-Gebietes ihres neuen Zuhauses stammen.

### **Modellergebnisse**

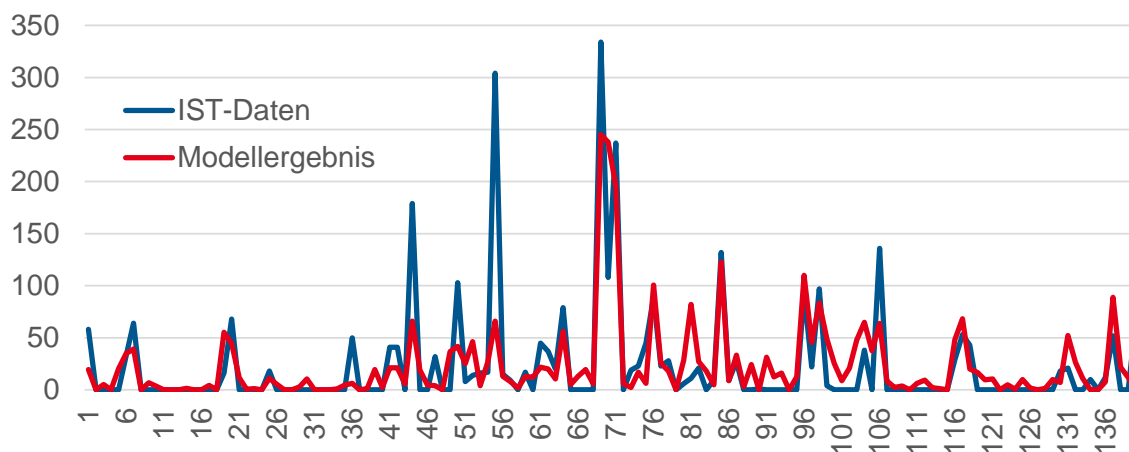
In Abbildung 7 sind diese Ergebnisse beispielhaft für die dünn besiedelten, ländlichen Kreise abgetragen.

---

<sup>8</sup> Es wurde ebenfalls eine Modellvariante mit nur einer Schätzgleichung für alle vier Kreistypen verwendet. Die Ergebnisse waren im Vergleich zu der Variante mit den vier Schätzgleichungen jedoch weniger stabil.

<sup>9</sup> Ebenfalls getestet wurden Varianten der Schätzgleichungen, in denen lediglich die über 75jährige Bevölkerung abgebildet wird. In diesen Fällen haben sich die Ergebnisse jedoch als weniger stabil erwiesen. Ein weiterer Grund für die Verwendung der Altersgruppe der über 65-Jährigen liegt darin, dass sich weitere erklärende Variablen (z. B., ob die Senioren alleinstehend sind oder in einer Partnerschaft leben) ausschließlich auf diese Altersgruppe beziehen und nicht für die Abgrenzung der über 75-Jährigen verfügbar sind. So ist es auch aus Gründen der Datenkonsistenz sinnvoll, für die Schätzgleichungen die Gruppe der über 65-Jährigen Personen zu berücksichtigen.

Abbildung 7: IST-Daten und Modellergebnis je PLZ-5-Gebiet in den dünn besiedelten, ländlichen Kreisen



Quelle: Prognos AG, 2015

Bei der Betrachtung der Ergebnisse fällt auf, dass die recherchierten IST-Daten (Bestand) für die PLZ-5-Gebiete mit der Modellrechnung im Durchschnitt gut getroffen werden. Zwar lassen sich in einzelnen Fällen auch größere Abweichungen zwischen den IST-Daten und dem Modellergebnis ausmachen (z. B. PLZ-Gebiete 44 und 55), allerdings stellt dies kein ernsthaftes Problem dar. Erstens lassen sich Abweichungen im Kontext solcher Bedarfsschätzungen grundsätzlich nicht ausschließen.<sup>10</sup> Zweitens zeigt sich auch in den beiden genannten Fällen, dass sowohl die Modellergebnisse als auch die IST-Daten in ihrer Höhe jeweils über den benachbarten PLZ-Gebieten liegen. Vereinfacht gesagt: Die Modellergebnisse weisen auch in diesen beiden Fällen in die „richtige Richtung.“ Ob die absolute Höhe dabei exakt getroffen wird, spielt im Pilot-Modell zunächst eine untergeordnete Rolle.<sup>11</sup>

Für die übrigen drei Kreistypen finden sich ähnlich plausible Ergebnisse, sodass das Konzept des Pilot-Modells auf ganz Deutschland übertragen werden konnte.

### 3.3 Bundesweiter Roll Out: Finales Modell

Anhand des Pilot-Modells (Kapitel 3.2) wurde gezeigt, dass sich der näherungsweise Bedarf zum Betreuten Wohnen auf regionaler Ebene mit Hilfe von vier Schätzgleichungen gut quantifizieren lässt.

<sup>10</sup> Vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 3.1 zur Bandbreite der zusätzlichen Betreuungsleistungen beim Betreuten Wohnen.

<sup>11</sup> Vgl. hierzu auch die Ausführungen zum Abgleich mit der Makroebene zu Beginn dieses Kapitels.

Für das finale Modell wurden diese Schätzgleichungen auf sämtliche Kreise Deutschlands angewandt (bundesweiter Roll Out). Darüber hinaus wurden in das finale Modell folgende Punkte integriert: Die Erstellung einer Prognose bis zum Jahr 2030 sowie die Möglichkeit zur Berechnung der Nachfrage von definierten Einzugsgebieten auf PLZ-8-Ebene. Die Berücksichtigung dieser Einzugsgebiete ist für die Abschätzung des relevanten Bedarfs besonders entscheidend, da so dass an der Praxis orientierte Akquisitionsareal eines Standortes detailliert herausgearbeitet werden kann. Ob eine „benachbarte“ Region zum Einzugsgebiet gezählt wird, bemisst sich dabei weniger an der rein in Kilometern gemessenen Entfernung, sondern vielmehr anhand der tatsächlichen Erreichbarkeit (Anbindung) und der Beachtung sog. „natürlicher“ Barrieren.

Um sicherzustellen, dass die Modellergebnisse auch hinsichtlich der absoluten Höhe des Bedarfs plausible Ergebnisse liefern, erfolgt abschließend ein Abgleich der bundesweiten Modellergebnisse mit der Makroebene. Im Folgenden wird das finale Modell näher vorgestellt.

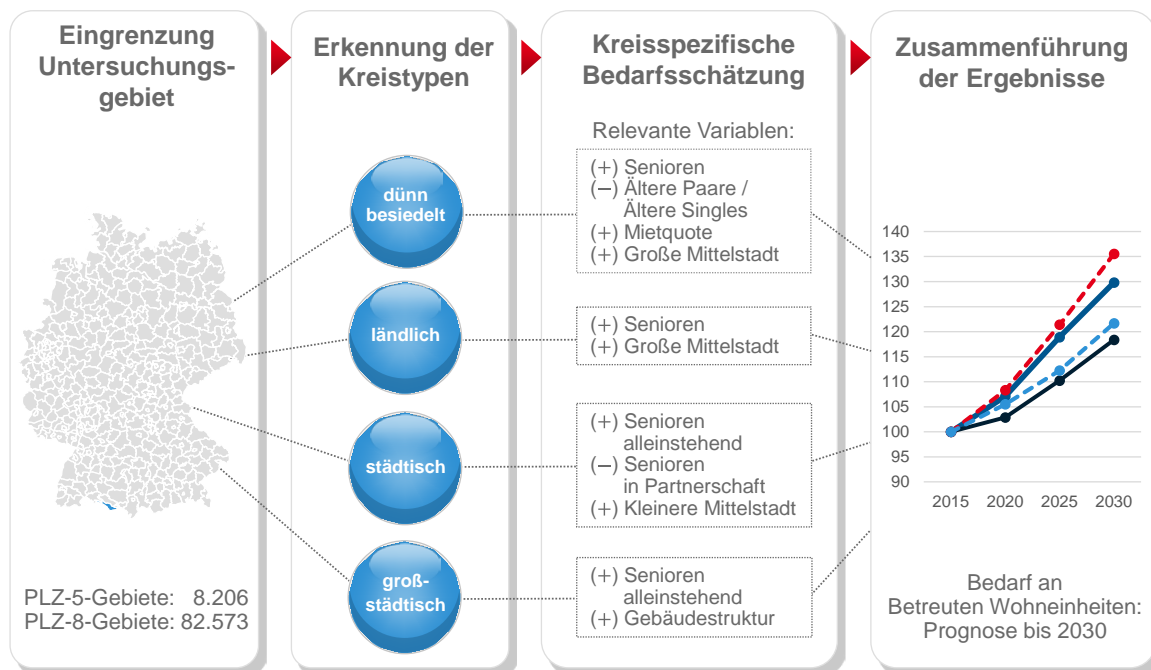
### **Modelllogik und Schätzgleichungen**

Die Modelllogik und Vorgehensweise bei der Berechnung ist in Abbildung 8 schematisch dargestellt und wie folgt zu lesen. Von der Immobilien-Service GmbH wird in einem ersten Schritt der Standort eingegeben (PLZ-5-Ebene) sowie ein beliebiges Einzugsgebiet definiert (PLZ-8-Ebene), die weiteren Schritte erfolgen automatisiert. So prüft das Modell selbstständig, welchen der vier Kreistypen die so definierten Regionen zugehörig sind. Je nach Art des Kreises greift das Modell auf die zugehörige Schätzgleichung zurück und berechnet so den Bedarf für die gewünschte Region.<sup>12</sup> Die Bedarfsprognose reicht bis zum Jahr 2030, erfolgt in 5-Jahresschritten und ist dabei primär von der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Da die weiteren erklärenden Variablen (z. B. Mietquote) prognostisch nicht vorliegen, werden diese über den Prognosehorizont konstant gehalten. Im Ergebnis lässt sich mit Hilfe des Modells der Bedarf an Betreutem Wohnen für ein beliebig definiertes Einzugsgebiet prognostizieren (auch über verschiedene Kreistypen hinweg).

---

<sup>12</sup> Dabei lassen sich mit dem Modell über das selbst definierte Einzugsgebiet auch Fälle berechnen, in denen verschiedene Kreistypen gleichzeitig betrachtet werden sollen. Das ist beispielsweise relevant, wenn ein Standort (PLZ-5-Gebiet) nahe der Kreisgrenze liegt und sich das relevante Einzugsgebiet bis in den angrenzenden Kreis erstreckt.

Abbildung 8: Modellogik und schematische Vorgehensweise bei der Schätzung des Bedarfs



Quelle: Prognos AG, 2015

Im Detail sind die Schätzgleichungen wie folgt aufgebaut: In den „dünn besiedelten, ländlichen Kreisen“ steigt der Bedarf an Betreutem Wohnen mit einer zunehmenden Anzahl von Senioren. Leben diese jedoch überwiegend in einer Partnerschaft, hat dies einen negativen Einfluss auf den Bedarf. Daneben wird dieser auch von strukturellen Faktoren beeinflusst. So wirkt sich eine höhere Mietquote positiv auf den Bedarf aus, da die zugehörigen Bewohner umzugsaffiner sind. Ebenfalls ist der Bedarf innerhalb des Kreistyps „dünn besiedelter Kreis“ etwas höher, wenn es sich bei der betrachteten Region um eine große Mittelstadt handelt.

Bei den „ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen“ ist der Bedarf ebenfalls überwiegend von der Anzahl der dort lebenden Senioren abhängig. Auch die größeren Mittelstädte haben wiederum einen positiven Einfluss auf den Bedarf. Bei allen weiteren untersuchten Variablen konnte hingegen keine Signifikanz festgestellt werden.

Im Falle der „städtischen Kreise“ zeigen sich deutlich stabilere Ergebnisse, wenn die Anzahl der Senioren zusätzlich mit deren Lebensphase kombiniert wird. Sind die Senioren alleinstehend, hat dies einen positiven Einfluss auf den Bedarf. Leben die Senioren hingegen in einer Partnerschaft, wirkt sich das negativ auf den Bedarf aus.

Bei den „kreisfreien Großstädten“ wird die Anzahl der Senioren ebenfalls mit deren Lebensphase kombiniert. So wirkt sich eine höhere Anzahl alleinstehender Senioren positiv auf den Bedarf aus. Für die Gruppe der Senioren in Partnerschaft konnte hingegen kein plausibler Zusammenhang zum Bedarf gefunden werden, so dass diese Variable hier nicht in die Schätzgleichung mit eingeht. Darüber hinaus hängt der Bedarf in den Großstädten auch von der Gebäudestruktur ab. Den empirischen Ergebnissen zufolge lässt sich in Gegenden mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Gebäuden mit mehr als 20 Wohneinheiten ein höherer Bedarf ableiten.

Abbildung 9: Die Schätzgleichungen der einzelnen Kreistypen im Vergleich

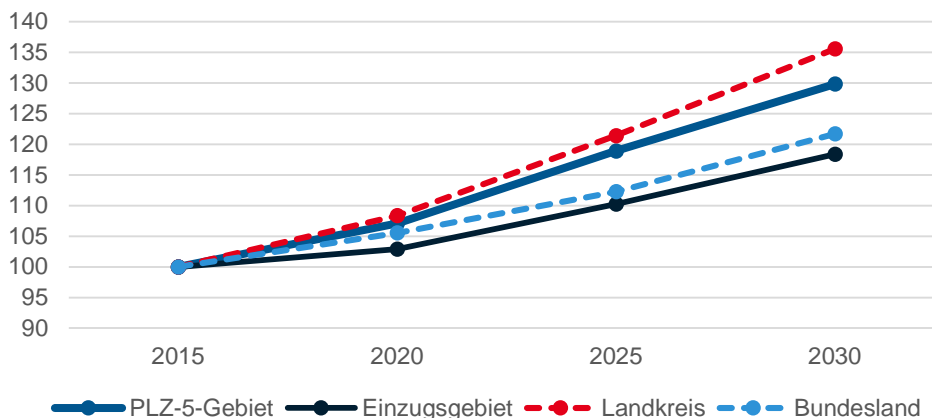
BBSR-Kreistyp	Erklärende Variablen und deren Vorzeichen
Dünn besiedelte, ländliche Kreise	+ Anzahl Senioren - Relation von älteren Paaren zu älteren Singles + Mietquote + Wenn: Große Mittelstadt
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	+ Anzahl Senioren + Wenn: Große Mittelstadt
städtische Kreise	+ Anzahl Senioren (gewichtet mit Anteil „alleinstehend“) - Anzahl Senioren (gewichtet mit Anteil „in Partnerschaft“) + Wenn: Kleinere Mittelstadt
kreisfreie Großstädte	+ Anzahl Senioren (gewichtet mit Anteil „alleinstehend“) + Anteil an Gebäuden mit mehr als 20 Wohneinheiten (gewichtet mit der Anzahl der dort lebenden Senioren)

Quelle: Prognos AG, 2015

### Ergebnisaufbereitung

Neben der reinen Quantifizierung des Bedarfs stehen der Immobilien-Service GmbH in dem Modell verschiedene weitere Auswertungsmöglichkeiten zur Verfügung. So lässt sich anhand einer indexierten Gegenüberstellung der Prognoseergebnisse für verschiedene Regionen ablesen, ob die Bedarfsentwicklung in einem bestimmten PLZ-5-Gebiet vergleichsweise dynamisch ist (Abbildung 10). Hierfür werden zusätzlich die Dynamiken des zugehörigen Landkreises sowie des zugehörigen Bundeslandes abgetragen und miteinander verglichen. Im abgebildeten Beispiel eines fiktiven Modelloutputs wird so ersichtlich, dass der Bedarf des PLZ-5-Gebiets deutlich dynamischer wächst als im Durchschnitt des zugehörigen Bundeslandes. Zugleich liegt die Dynamik unterhalb der Entwicklung des zugehörigen Landkreises. Bei der Interpretation der indexierten Zeitreihen gilt es zu beachten, dass in der Abbildung keine Niveaus abgebildet sind, sondern diese im Ausgangsjahr auf den Wert 100 normiert werden.

Abbildung 10: Modelloutput: Indexierter Bedarf an Betreutem Wohnen für verschiedene Regionen



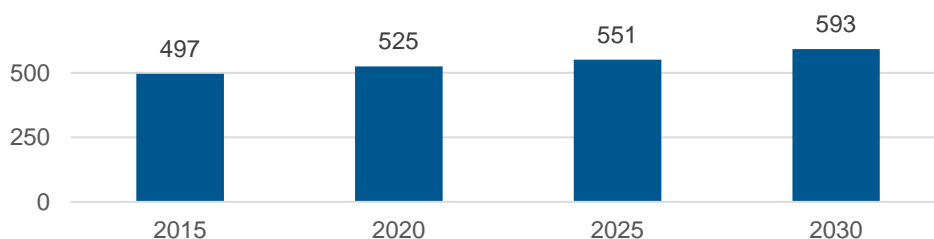
Quelle: Prognos AG, 2015



### Plausibilisierung: Abgleich mit der Makroebene

Dass die Ergebnisse neben der räumlichen Struktur auch in ihrer Höhe insgesamt plausibel sind, zeigt ein Blick auf den errechneten bundesweiten Bedarf, welcher durch die Summe aller Kreise bestimmt wird. So wird für das Jahr 2015 mit einem Bedarf in Höhe von knapp 500.000 Betreuten Wohneinheiten in Deutschland gerechnet (s. Abbildung 11). Vor dem Hintergrund der durch die Literaturanalyse gewonnenen Erkenntnisse zu den möglichen Unter- und Obergrenzen erscheint dieses Modellergebnis für 2015 durchaus realistisch, wenngleich der Bedarf am oberen Rand des dort aufgezeigten Intervalls liegt. So wurde in Kapitel 3.1 bereits gezeigt, dass sich der Bedarf für Betreutes Wohnen im Jahr 2014 zwischen 303.000 und 525.000 Plätze beziffern lässt.<sup>13</sup>

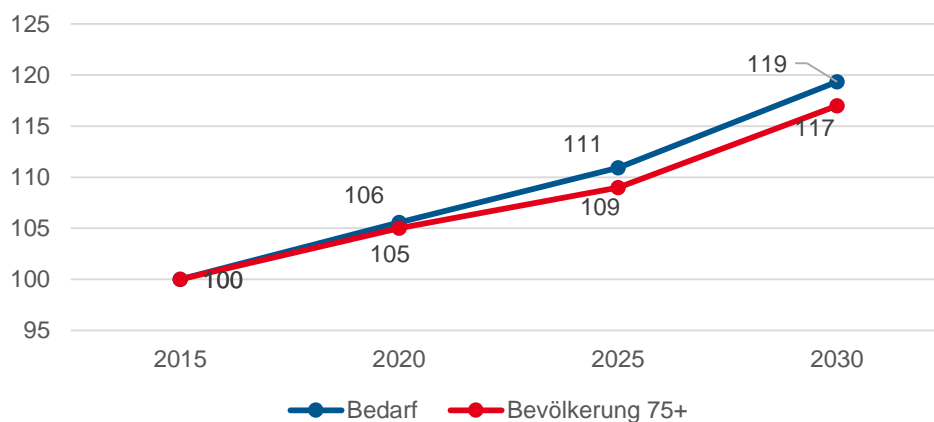
Abbildung 11: Modellergebnis: Bedarf von Betreuten Wohneinheiten in Deutschland (in Tausend)



Quelle: Prognos AG, 2015

Auch der Anstieg des Bedarfs um etwa 100.000 Betreute Wohneinheiten (19 %) bis zum Jahr 2030 erscheint plausibel. So nimmt die Zahl der Bevölkerung über 75 Jahren im selben Zeitraum um etwa 17 % zu (vgl. Abbildung 12). Diese Personengruppe stellt dabei insofern eine wichtige Referenzgruppe dar, als dass sich aus dieser Altersgruppe gemäß Abbildung 4 etwa 73 % der Bewohnerschaft im Betreuten Wohnen ableiten lässt.

Abbildung 12: Entwicklung des geschätzten Bedarfs und der Bevölkerung über 75 Jahre (indexiert)



Quelle: Prognos AG, 2015.

<sup>13</sup> In Anlehnung an die Prognos-Studie: Pflegemix der Zukunft (2014).

## 4 Einordnung der Ergebnisse

### 4.1 Kritische Würdigung

Bei der Interpretation der Modellergebnisse zum Bedarf an Betreutem Wohnen müssen verschiedene Punkte berücksichtigt werden. So wurde auf Basis der Ergebnisse der Kundenumfrage für die ausgewählten Kreise des Pilot-Modells die Annahme getroffen, dass der Bedarf dem Bestand entspricht. Selbstverständlich wäre es wünschenswert, auf eine noch breitere Datenbasis zurückgreifen zu können. Da solche Daten auf regionaler Ebene jedoch nicht existieren, entspricht das hier gewählte Vorgehen der bestmöglichen Alternative.

Zudem wurde bereits in Kapitel 3.1 geschildert, dass es keine „einheitliche“ Form des Betreuten Wohnens gibt, sondern diese in verschiedenen Ausprägungsstufen sowohl angeboten als auch nachgefragt werden kann. Bei dem quantifizierten Bedarf handelt es sich somit immer um einen Näherungswert, der zusätzlich durch die Art des Angebotes beeinflusst werden kann (angebotsinduzierte Nachfrage).

Ferner gilt es zu beachten, dass einige der in diesem Modell verwendeten Daten - wie beispielsweise zu den Lebensphasen der Senioren - wiederum selbst auf Hochrechnungen und Schätzungen basieren, etwaige Unschärfen wirken sich daher auch auf das Modellergebnis aus.

### 4.2 Empirische Belastbarkeit

Gerade vor dem Hintergrund dieser Einschränkungen ist der empirische Ansatz zur Bedarfsquantifizierung u. E. als sehr positiv zu bewerten. So wurden für die 18 Kreise des Pilot-Modells keine Hochrechnungen verwendet, sondern die tatsächlichen Bestände von Betreutem Wohnen auf PLZ-5-Ebene von der Immobilien-Service GmbH recherchiert. Erst diese fundierte Datenbasis ermöglichte es, die Einflussvariablen für die regionalen Unterschiede empirisch zu bestimmen und das Modell anhand dieser Ist-Daten zu kalibrieren. Im Kontext des Betreuten Wohnens stellt dieser Ansatz eine erhebliche Verbesserung gegenüber den in der Forschungslandschaft bisher existierenden Ansätzen dar.

### 4.3 Ausblick

Alle Vorzeichen weisen in Zukunft auf eine deutliche Zunahme des Bedarfs an Betreutem Wohnen. So führt die demografische Entwicklung zu einem Anstieg der älteren Bevölkerung. Aufgrund der sich verändernden Wohnpräferenzen ist davon auszugehen, dass zukünftig ein noch größerer Anteil der Senioren in Betreutem Wohnen leben will. Darüber hinaus wurde bzw. wird auch von Seiten der Politik in den einschlägigen Reformgesetzen stets der Vorrang der ambulanten gegenüber der stationären Pflege betont. So wurden die Leistungen im ambulanten Bereich in den letzten Jahren stärker als die stationären Leistungssätze erhöht bzw. flexibilisiert. Zudem kam es in einigen Bundesländern zu Änderungen in der Heimgesetzgebung, welche die ambulanten Wohnformen begünstigen und die Errichtung zusätzlicher stationärer Einrichtungen erschweren (z. B. in Nordrhein-Westfalen).

Vor diesem Hintergrund ist es umso wichtiger, dass die Immobilien-Service GmbH nun über ein fundiertes Modell verfügt, welches den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Betreutem Wohnen quantifizieren kann. Das Modell ist dabei so angelegt, dass in regelmäßigen Abständen neue Daten eingespeist werden können. Dies betrifft nicht nur die erklärenden Variablen wie beispielsweise die Bevölkerungszahlen, sondern auch die Daten zum Bestand und die darauf basierenden Schätzgleichungen. Das Modell ist somit als „lernendes System“ zu verstehen, welches zukünftig in regelmäßigen Abständen an neue Datenlagen angepasst wird.

## Literaturverzeichnis

Prognos (2015): Zukunft der Pflegepolitik – Perspektiven, Handlungsoptionen und Politikempfehlungen, Studie im Auftrag der Friedrich-Ebert-Stiftung.

Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA)/Wüstenrot Stiftung (2014): Wohnatlas. Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter.

Prognos AG (im Auftrag der Bertelsmann Stiftung) (2014): Pflegemix der Zukunft. Spannungsfeld zwischen pflegerischer Notwendigkeit und tatsächlicher Versorgung.

Deutsche Pflegeheim Fonds/Jones Lang Lasalle (2013): Wohnen im Alter- Anspruch und Realität in einer alternden Gesellschaft.

TNS Emnid (2011): Wohnwünsche im Alter, Grafikreport.

TNS Infratest/Deutsches Zentrum für Altersforschung (2005): Möglichkeiten und Grenzen selbständiger Lebensführung in privaten Haushalten (MuG III).

Empirica AG (2003): Wohnen im Alter – Teil 3: Betreutes Wohnen/Service-Wohnen – aktueller Marktüberblick. empirica paper Nr. 77, <http://www.empirica-institut.de/kufa/empi077mtk.pdf>.

ISG Sozialforschung und Gesellschaftspolitik (Bearbeiter: Dr. Engels) (2001): Wunsch und Wirklichkeit des Betreuten Wohnens. Die Ergebnisse einer Bewohnerbefragung im Licht der sozialgerontologischen Fachdiskussion.