

Studie

Versorgungssituation der 30 größten, deutschen Städte mit Betreuten Wohnungen

Datum: 07.10.2015, CS, TERRAGON Investment GmbH, Berlin

Gliederung:

1.	Die Bedeutung der Versorgung mit altengerechten Wohnungen für den Gemeinden.....	3
2.	Die Versorgung mit altersgerechten Wohnungen – Aufgaben der Kommunen	5
3.	Die Bedeutung des Betreuten Wohnens	7
4.	Die Angebote und der Versorgungsgrad im Bereich Betreutes Wohnen der Top-30-Städte	9
5.	Bedarfsabschätzung für Betreutes Wohnen in den Top-30-Städten.....	12
6.	Nachfragepotenzial nach Betreuten Wohnungen und Einkommenssituation von Senioren in den Top-30-Städten.....	14
7.	Der Sättigungsgrad im Bereich Betreutes Wohnen in den Top-30-Städten	16
8.	Anhang	19

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Investitionsvolumen für altersgerechte Umbaumaßnahmen.....	5
Abbildung 2: Wohnformen im Alter.....	7
Abbildung 3: Angebot Betreutes Wohnen - Anteil der Apartments je 100 Senioren in den Top-30-Städten (in %).....	10
Abbildung 4: Nachfragepotenzial als Anteil der Seniorenhaushalte (60+), die sich eine bestimmte Miete leisten können.....	14

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Gesamtkosten der Pflege (2012).....	4
Tabelle 2: Einsparpotenziale nach Pflegearten	4
Tabelle 3: Versorgungsgrad (Top-30-Städte) Betreute-Wohnen-Angebote (nach Einwohnern)	9
Tabelle 4: Städteranking: Haushalte zwischen 70- und 79-Jahren, die sich eine Miete von 750 EUR leisten können (Mietbelastung 35%)	11
Tabelle 5: Bedarfsschätzung der Top-30-Städte (orientiert an aktueller Pflegeheimplatzversorgung mit 7,1%) nach Einwohnern (70 Jahre und älter).....	13
Tabelle 6: Nachfragepotenzial (Miete: 750 EUR; Mietbelastung: 35%)	15
Tabelle 7: Sättigungsgrad der Top-30-Städte (Miete: 750 EUR; Mietbelastung: 35%)	17
Tabelle 8: Gegenüberstellung der Haushalts- und Einwohnerzahlen (70+) nach Kommunen.....	19
Tabelle 9: Versorgung der über 70-Jährigen mit Pflegeplätzen in den Top-30-Städten.....	20
Tabelle 10: Versorgungsgrad – Betreute Wohnen-Angebote und Bedarfsschätzung	21
Tabelle 11: Bedarfsanalyse der Top-30-Städte - Nachfragepotential und Sättigungsgrad (bei Miete von 750 EUR und von 35%) nach Haushalten.....	22
Tabelle 12: Bedarf an Pflegeplätzen in der vollstationären Dauerpflege, Angaben in Betten	23
Tabelle 13: Pflegebedürftige in vollstationärer Dauerpflege, Angaben in Betten.....	23

1. Die Bedeutung der Versorgung mit altengerechten Wohnungen für den Gemeinden

Die demografische Entwicklung ist gekennzeichnet von einer Alterung und zunehmenden Internationalität der Bevölkerung. Die Zahl der Einwohner aus geburtenstärkeren älteren Jahrgängen der 1960er und 1970er, auch bezeichnet als Babyboomer-Generation, wird deutlich zunehmen. Damit geht einher, dass die bis zum Jahr 2030 rasant ansteigende Zahl an potenziell Pflegebedürftigen einer abnehmenden Zahl an jüngeren potenziellen Pflegekräften gegenüber steht¹. Der Pflegebedarf wird dabei in drei Versorgungsarten unterschieden:

1. Informelle, häusliche Versorgung (Pflege durch Angehörige)
2. Ambulante Versorgung (zu Hause durch externe Dienste) und
3. Stationäre Versorgung (in Pflegeheimen).

Jüngsten Untersuchungen der *Pflegestatistik 2013*² vom Statistischen Bundesamt zu Folge sind derzeit ca. 2,6 Mio. Menschen pflegebedürftig. Davon werden 1,86 Mio. Pflegebedürftige (71%) zu Hause durch Angehörige oder durch ambulante Pflegedienste versorgt. 764.000 Pflegebedürftige (29%) müssen jedoch vollstationär in Heimen versorgt werden. Während die 616.000 Pflegebedürftigen im ambulanten Bereich durch ca. 320.000 Pflegebeschäftigte versorgt werden, werden im stationären Bereich für 764.000 Pflegebedürftige 685.000 Pflegebeschäftigte benötigt.

Gegenwärtig liegt die vollstationäre Pflegequote bei 3,5% der über 60-Jährigen. Da ein Rückgang selbst bei besserer medizinischer Versorgung nicht erwartet wird, können nur unterschiedlich starke Anstiegsszenarien betrachtet werden. Die Bedarfsprognose des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IDW)³ rechnet je nach Szenario mit einer Bedarfszunahme von zwischen 180.000 und 220.000 Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2030 bzw. einer Gesamtzahl von ca. 2,8 Mio. Pflegebedürftigen (siehe Anhang, Tabelle 12). Bis dahin werden insgesamt ca. 1 Mio. Pflegebetten benötigt (siehe Anhang, Tabelle 13). Hinzu kommt die Dunkelziffer an Pflegebedürftigen, die nicht von der amtlichen Statistik bzw. den gesetzlichen Pflegeversicherungen erfasst wurden. Mit einem zunehmenden Bedarf an stationären Pflegeplätzen muss demnach unter gleichbleibenden Bedingungen gerechnet werden.

Diese Zunahme an Pflegebedürftigen in der stationären Versorgung hat jedoch tiefgreifende Konsequenzen und ist wegen des Mangels an Pflegepersonal nicht möglich sowie aus Kostengründen nicht gewünscht. Stationäre Pflege ist entschieden teurer als informelle, familiäre Pflege bzw. ambulante Pflege, wie die Tabelle 1, Gesamtkosten der Pflege⁴ darstellt.

¹ Pflegeimmobilienmarkt Deutschland mit regionaler Bedarfsprognose 2030. LBImmoWert. München. 2013. S. 3f.

² Statistisches Bundesamt. 2015. Pflegestatistik 2013 – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung, Deutschlandergebnisse.

³ IDW. Herausforderungen an die Pflegeinfrastruktur. S. Kochskämper & J. Pimpertz. September 2015

⁴ Potenzialanalyse Altersgerechte Wohnungsanpassung. BBSR. 2014. S. 48.

Tabelle 1: Gesamtkosten der Pflege (2012)

Versorgungsart	Fälle	Gesamtkosten in Mrd. EUR	Kosten in Mrd. EUR Soziale Pflegeversicherung (SPV)	Kosten in Mrd. EUR Privat	Kosten in Mrd. EUR Hilfe zur Pflege (HzP)
Informelle Pflege	1.182.057	14,1	5,541	8,4	0,145
Ambulante Pflege	576.264	9,7	3,335	5,5	0,839
Stationäre Pflege	734.622	25,9	11,267	12,3	2,342
Gesamt	2.492.943	49,7	20,143	26,2	3,326

Quelle: Potenzialanalyse Altersgerechte Wohnungsanpassung, BBSR, 2014, S. 49.

Die Ausgaben der informellen Pflege liegen im Jahr 2012 bei 11.930 EUR pro Kopf und Jahr, gefolgt von der ambulanten Pflege mit 16.786 pro Kopf und Jahr. Die Ausgaben für die stationäre Pflege sind mit 35.214 EUR pro Kopf und Jahr mit Abstand am Höchsten (siehe Tabelle 2)⁵.

Tabelle 2: Einsparpotenziale nach Pflegearten

Versorgungsart	Anzahl der Pflegebedürftigen	Kosten pro Kopf und Jahr
Informelle Pflege	ca. 1,20 Mio. Pflegebedürftige	11.930 EUR (Differenz zur stat. Pflege: 23.284 EUR)
Ambulante Pflege	ca. 0,58 Mio. Pflegebedürftige	16.786 EUR (Differenz zur stat. Pflege: 18.428 EUR)
Stationäre Pflege	ca. 0,74 Mio. Pflegebedürftige	35.214 EUR

Quelle: Potenzialanalyse Altersgerechte Wohnungsanpassung, BBSR, 2014.

Die politische Forderung lautet daher „Ambulant vor Stationär“. Dies entlastet die Pflegeversicherung, die kommunalen Haushalte und vor allem die Familien mit den erheblichen Zahlungen. Die meisten Kosten können für die Privatperson eingespart werden, wenn die pflegebedürftige Person zu Hause betreut wird, da die normale Lebenshaltung vergleichsweise günstig ist. Die Kommune spart durch die geringer ausfallenden Kosten der „Hilfe zur Pflege“ (HzP) ebenfalls erheblich.

Nach der *Prognos-Studie* für das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung „Potenzialanalyse Altersgerechte Wohnanpassung“ vom März 2014 können bei einer flächendeckenden Versorgung mit altersgerechten Wohnungen von den Kommunen bei der Hilfe zur Pflege bei konservativer Schätzung aktuell ca. 600 Mio. EUR jährlich eingespart werden. Ein Betrag der sich bis 2030 auf ca. 1 Mrd. EUR erhöhen wird. Dieser Einspareffekt rührt insbesondere daher, dass 262.000 Personen, das entspricht ca. 36%, nicht mehr in stationären Pflegeeinrichtungen versorgt werden müssten. Von den Ausgaben der Hilfe zur Pflege (Sozialhilfe) entfallen gegenwärtig etwa zu 74% auf die stationäre Versorgung in Pflegeheimen. Gleichzeitig will die übergroße Mehrheit der Bürger, je nach Studie weit über 90%, in der vertrauten Umgebung, in der eigenen Wohnung alt und, wenn nötig, gepflegt werden. Diese

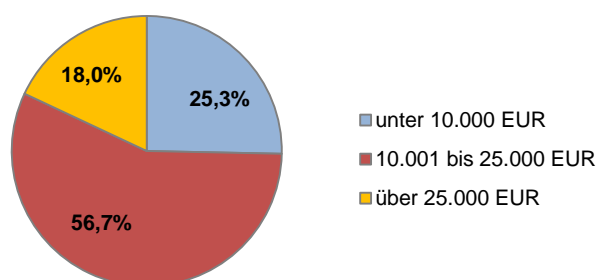
⁵ Potenzialanalyse Altersgerechte Wohnungsanpassung, BBSR, 2014, S. 48.

Haltung eines selbständigen und autonomen „Alt-Werdens“ wird nicht schwächer werden, sondern sich mit der Babyboomer-Generation weiter verstärken.

2. Die Versorgung mit altersgerechten Wohnungen – Aufgaben der Kommunen

Um in der eigenen Wohnung alt werden zu können, muss sie zum Altwerden geeignet sein. Gegenwärtig sind laut der *Prognos-Studie*⁶ für die KfW Bankengruppe vom Juli 2014 „Evaluation des KfW-Programms, Altersgerecht Umbauen“ ca. 1,7% aller vorhandenen Wohnungen bzw. 700.100 WE von den insgesamt ca. 41 Mio. Wohnungen altersgerecht. Nach der vom Kuratorium Deutscher Altershilfe (KDA) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau-, und Stadtentwicklung (BMVBS) durchgeführten Studie „Wohnungen im Alter“ aus dem Jahr 2011 bewohnen lediglich 5,2% der Seniorenhaushalte (65 Jahre und älter) weitgehend altersgerechte Wohnungen. Nur 7,7% der Seniorenhaushalte mit einem pflegebedürftigen Mitglied leben in einer solchen Wohnung. Nach eben dieser Studie fehlen aktuell 2,5 Mio. barrierefreie bzw. barrierereduzierte Wohnungen. Bis 2020 wird erwartet, dass der Bedarf auf ca. 3 Mio. ansteigt. Der Prognos-Studie zufolge wird der altersgerechte Umbau von jahresdurchschnittlich ca. 24.178 Wohnungen gefördert⁷. Zwischen 2009 und 2013 schwankte diese Zahl zwischen 12.698 (2012) und 43.310 (2011) Wohnungen⁸. Mit dem Umbau von Bestandswohnungen kann deshalb die notwendige Anzahl von altersgerechten Wohnungen nicht erreicht werden. Dies liegt insbesondere daran, dass der altengerechte Umbau vom Bestand relativ teuer (ca. 17.500 EUR pro Wohnung) und in seinen Wirkungen sehr begrenzt ist (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Investitionsvolumen für altersgerechte Umbaumaßnahmen



Quelle: Prognos-Endbericht 2014, S. 56.

In derselben Studie wurde errechnet das weniger als 5% der Neubauwohnungen barrierefrei errichtet werden. Dabei können im Neubau wirtschaftlicher und effektiver altersgerechte Wohnungen und die DIN 18040 für barrierefreie Wohnungen nahezu vollständig umgesetzt werden.

⁶ Prognos-Endbericht: Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen. Basel. 2014. S. 22.

⁷ Prognos-Endbericht: Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen. Basel. 2014. S. 36.

⁸ Geförderte Wohnungen mit Kredit- und z.T. Zuschussförderung: 2009: 20.233; 2010: 18.805; 2011: 43.310; 2012: 12.698; 2013: 25.843.

Die Versorgung von Senioren, insbesondere der Hochbetagten, mit adäquaten Wohnraum gehört zu den wichtigen Aufgaben der Daseinsfürsorge von Kommunen. Diese haben zwar eine demografische Agenda, der Focus liegt aber noch zu wenig auf der Wohnversorgung von Senioren. Dabei sollte diese Versorgung, insbesondere ihrer hochbetagten Bürgerinnen und Bürger, mit vielfältigem und adäquatem Wohnraum, zu den wichtigen Aufgaben der Daseinsfürsorge gehören.

Um den Grundsatz „Ambulant vor Stationär“ in die Realität umzusetzen, müssen wohnungswirtschaftliche Voraussetzungen und seniorenrechtliche Infrastrukturen geschaffen werden, die faktisch in vielen Kommunen noch fehlen. Diese nehmen die Frage der Wohnraumversorgung der Senioren derzeit in höchst unterschiedlicher Weise - von sehr aktiv bis abwartend - wahr.

Das Wohn- und Versorgungsangebot für ältere Menschen muss quantitativ ausreichend sein und qualitativ der jeweiligen Lebenssituation der Senioren entsprechen, die durch unterschiedlichen sozialen und kulturellen Hintergrund, unterschiedliche Einkommens und Vermögensverhältnisse, Familienstand, Pflegebedürftigkeit etc. gekennzeichnet ist.

Auch im Bereich des „Wohnens im Alter“ müssen die Kommunen insbesondere für die Bürger und Bürgerinnen Sorge tragen, die es aufgrund unterschiedlicher Faktoren besonders schwer haben, adäquaten Wohnraum zu finden. Auch bei der Wohnversorgung von Senioren müssen die Kommunen deshalb den Schwerpunkt auf untere und mittlere Einkommensgruppen legen. Solche kommunalen Programme können auch ein probates Mittel gegen die Gentrifizierung von Quartieren sein.

Um den unterschiedlichen Lebenssituationen von älteren Menschen zu entsprechen, soll das Wohn- und Versorgungsangebot in der Kommune zum einen möglichst vielfältig und zum anderen möglichst quartiersnah und integriert sein.

Vielfalt für seniorenrechtliches Wohnen bedeutet:

- Wohnungen für Singles
- Barrierefreie Wohnungen
- Betreute Wohnungen
- Selbstorganisierte oder betreiberorganisierte Wohngemeinschaften
- Stationäre Pflegeeinrichtungen
- Hospize

3. Die Bedeutung des Betreuten Wohnens

Bei der Umsetzung des Grundsatzes „Ambulant vor Stationär“ kommt dem Betreuten Wohnen eine besondere Bedeutung zu. Verbunden mit ambulanter Pflege ist diese Wohnform besonders geeignet, die stationäre Pflege zu ersetzen. Betreute Wohnungen sind nach DIN 18040 barrierefrei gestaltet und sie bieten ein Grund- und Wahlservice. Im Pflegefall sind die Wohnungen gut geeignet, ambulant versorgt zu werden. Gleichzeitig begünstigt sie eine weitere selbstständige Lebensführung im Pflegefall.

Betreutes Wohnen gilt daher als das Instrument, um den ambulanten Pflegeansatz zu initialisieren, der notwendig ist, um Senioren die Freiheiten zu Hause zu bieten, die sich die jetzigen und folgenden Generationen für das eigenen Leben im hohen Alter wünschen.

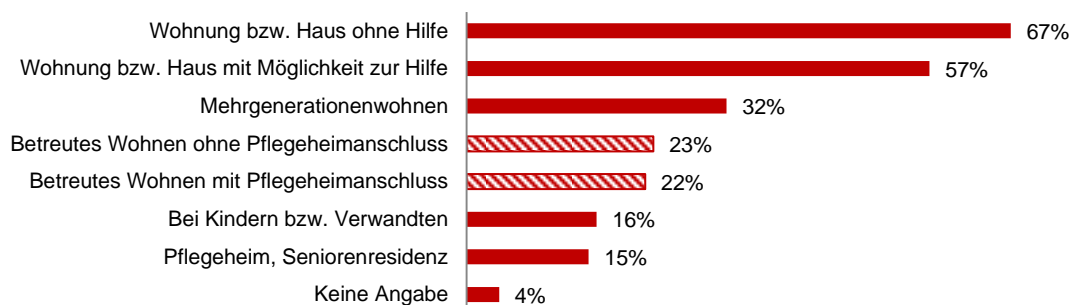
Exkurs: Betreutes Wohnen

Betreutes Wohnen ist eine Wohnform für Senioren bei der eine barrierefreie Wohnung mit einem Serviceangebot verbunden wird. Der Inhalt des betreuten Wohnens wird in der Dienstleistungsnorm, der DIN 77800, definiert. Folgt man der DIN so müssen die Wohnungen barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 sein, die die Anforderungen an die Barrierefreiheit für die Verkehrsflächen und die Wohnungen festlegt. Des Weiteren sind in der DIN Anforderungen für die personelle Ausstattung, das Serviceangebot, die Vertragsgestaltung etc. definiert.

Den Bewohnern wird ein Grundservice geboten, der i.d.R. obligatorisch ist und von jedem bezahlt werden muss. Er besteht - je nach Niveau der Einrichtung - aus verschiedenen Dienstleistungen wie Notruf, Beratung, Veranstaltungen, Ausflügen, ständig oder vorübergehend besetzter Rezeption etc. Der Wahlservice wie Reinigung, Reparaturleistungen, Begleitung zum Arzt oder zum Einkaufen etc. ist fakultativ und wird meist über ein Stundenhonorar abgerechnet. In den meisten betreuten Wohneinrichtungen kann man heutzutage auch gepflegt werden. In der Wahl der Pflegedienste muss der Bewohner vertragsrechtlich frei sein, sonst gilt die Einrichtung als stationäres Pflegeheim.

Einer Studie vom Institut *TNS Emnid* zum Thema „Wohnwünsche im Alter“ zu Folge, können sich 23% der Befragten vorstellen ab einem Alter von 70 Jahren in einer Betreuten Wohnung (ohne Pflegeheimanschluss) zu leben (siehe Abbildung 2; n = 1.100 Befragte ab 50 Jahre)⁹. Unter Annahme einer Übertragung auf die jetzigen über 70-Jährigen bedeutet es, dass ca. 2,97 Mio. Senioren sich diese Wohnform in Deutschland wünschen würden. Übertragen auf die Top-30-Städte sind das ca. 613.000 Senioren. Diese Menge kann durch das hohe Nachfragepotenzial an zahlungsfähigen Senioren und dem hohen Auslastungsgrad faktisch aller Betreuten Wohneinrichtungen verifiziert werden.

Abbildung 2: Wohnformen im Alter.



Quelle: Eigene Darstellung verändert nach TNS Emnid. 2011. Wohnwünsche im Alter.

⁹ Wohnwünsche im Alter. Grafikreport. TNS Emnid - Medien- und Sozialforschung GmbH. 2011. S. 4.

Schon gegenwärtig spielt das Betreute Wohnen bei der Versorgung von Senioren mit altersgerechten Wohnungen eine große Rolle: Derzeit gibt es von insgesamt 700.100 altersgerechten Wohnungen nur ca. 252.000 Betreute Wohnungen. Das sind ca. 36% des Gesamtangebots an altengerechten Wohnungen¹⁰. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass der hohe Bedarf an altersgerechten Wohnungen vor allem durch Wohnungen ohne Service gedeckt wird. Der Anteil von Betreuten Wohnungen wird voraussichtlich sinken, sofern die Zahl an Seniorenwohnungen weiter zunimmt.

Um den Bedarf an Betreutem Wohnen in Deutschland statistisch erfassen und vergleichen zu können, wurde die vorliegende Studie „Versorgungssituation der 30 größten, deutschen Städte mit Betreuten Wohnungen“ entwickelt. Die Datenbank des Internetportals, mit dem das Angebot mit Betreutem Wohnen vollständig aufgenommen wird, erlaubt erstmals, die Versorgungssituation in den 30 größten Städten der Bundesrepublik zu erfassen.

Neben der Ermittlung des Angebotes und des Versorgungsgrades der einzelnen Kommunen wurde zusätzlich die Einkommensstatistik aus der von TERRAGON in Auftrag gegebenen empirica-Studie „Nachfragepotenzial Wohnen im Alter“ (2014) herangezogen. Dadurch konnte das Nachfragepotenzial für Betreutes Wohnen ebenfalls untersucht werden.

Die Berechnung des Versorgungsgrades für Betreutes Wohnen basiert auf den ermittelten Daten zum Angebot an Betreuten Wohnungen der Datenbank für Betreutes Wohnen sowie auf der Statistik der Einwohnerzahlen von Senioren über 70 Jahren. Diese Altersgruppe repräsentiert erfahrungsgemäß die Hauptnachfragegruppe für Betreutes Wohnen. Mittels der Haushaltszahlen kann der Versorgungsgrad präziser erfasst werden als durch Einwohnerzahlen, da die Nachfrage nach Wohnungen von der Zahl der Haushalte abhängen. Dies macht jedoch keinen signifikanten Unterschied, da Singlehaushalte bei den Hochbetagten dominieren (siehe Anhang, Tabelle 8).

¹⁰ Prognos-Endbericht: Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen. Basel. 2014. S. 22.

4. Die Angebote und der Versorgungsgrad im Bereich Betreutes Wohnen der Top-30-Städte

Gegenwärtig gibt es in den 30 größten, deutschen Städten 2.028 Einrichtungen für Betreutes Wohnen mit insgesamt 118.755 Apartments. Pro Einrichtung gibt es durchschnittlich ca. 58 Betreute Wohnungen. Die Anzahl der Einrichtungen schwanken zwischen 8 Einrichtungen in Gelsenkirchen (mit 387 Betreute Wohnungen) und 344 Einrichtungen in Berlin (mit 22.819 Betreute Wohnungen). Insgesamt gibt es in den Top-10-Städten 910 Einrichtungen mit 58.758 Apartments (Ø ca. 65 Betreute Wohnungen/ Einrichtung) (siehe Tabelle 3).

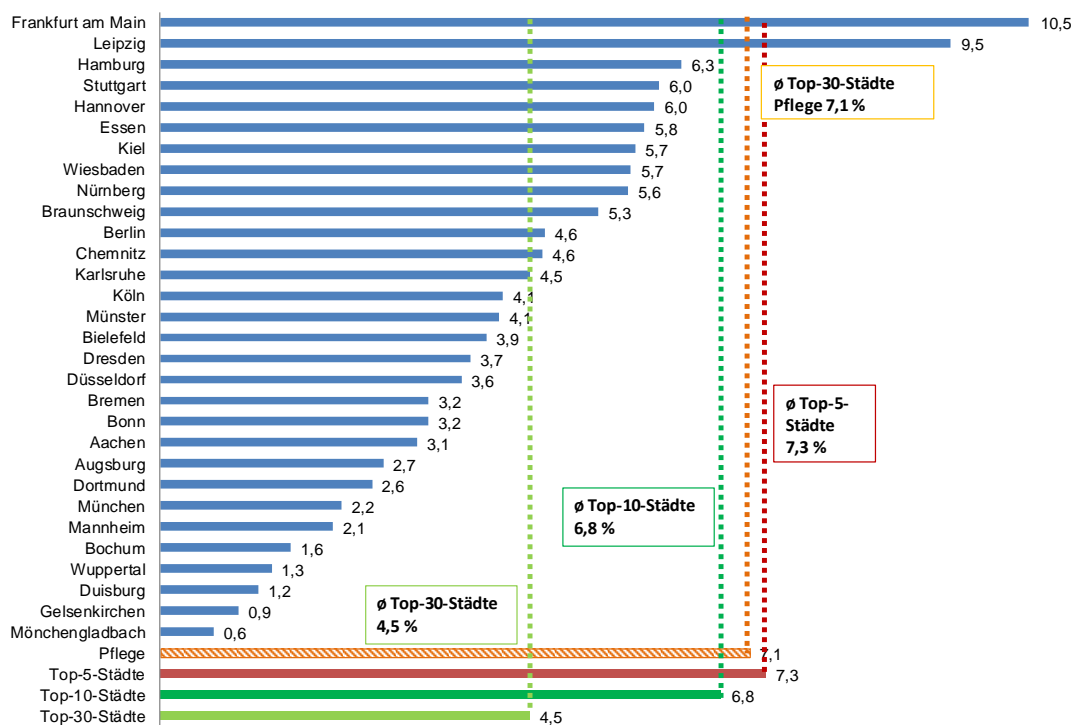
Tabelle 3: Versorgungsgrad (Top-30-Städte) Betreute-Wohnen-Angebote (nach Einwohnern)

Statistik				Angebot Betreutes Wohnen (BW)	
Nr.	Stadt	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung der Altersgruppe 70+	Anzahl BW gesamt	Anzahl BW je 100 EW (70+)
Lesehilfe	-	Anzahl EW über 70 Jahre z.B. F.a.M. hat 701.350 EW	Anzahl EW über 70 Jahre z.B. F.a.M. hat 82.378 EW über 70 Jahre	z.B. in F.a.M. gibt es in den 130 Einrichtungen 8.626 BW.	z.B. in F.a.M. kommen auf 100 über 70-Jährige 10,5 BW. bzw. 10,5% der 70+ stehen ein BW. zur Verfügung
1	Frankfurt am Main	701.350	82.378	8.626	10,5
2	Leipzig	531.562	90.738	8.647	9,5
3	Hamburg	1.746.342	248.480	15.611	6,3
4	Stuttgart	604.297	84.693	5.094	6,0
5	Hannover	518.386	76.121	4.537	6,0
6	Essen	569.884	95.415	5.573	5,8
7	Kiel	241.533	33.201	1.901	5,7
8	Wiesbaden	273.871	40.487	2.298	5,7
9	Nürnberg	498.876	77.308	4.362	5,6
10	Braunschweig	247.227	39.912	2.109	5,3
11	Berlin	3.421.829	492.311	22.819	4,6
12	Chemnitz	242.022	50.396	2.322	4,6
13	Karlsruhe	299.103	42.651	1.902	4,5
14	Köln	1.034.175	137.014	5.662	4,1
15	Münster	299.708	39.117	1.600	4,1
16	Bielefeld	328.864	51.667	2.032	3,9
17	Dresden	530.754	90.829	3.396	3,7
18	Düsseldorf	598.686	90.173	3.274	3,6
19	Bremen	548.547	87.854	2.845	3,2
20	Bonn	311.287	43.671	1.412	3,2
21	Aachen	241.683	33.937	1.052	3,1
22	Augsburg	276.542	42.499	1.143	2,7
23	Dortmund	575.944	90.174	2.303	2,6
24	München	1.407.836	185.176	4.055	2,2
25	Mannheim	296.690	42.209	881	2,1
26	Bochum	361.734	60.756	958	1,6
27	Wuppertal	343.488	56.272	757	1,3
28	Duisburg	486.855	78.646	936	1,2
29	Gelsenkirchen	257.850	40.889	387	0,9
30	Mönchengladbach	255.430	40.191	261	0,6
Top-5-Städte		4.101.937	582.410	42.515	Ø 7,3
Top-10-Städte		5.933.328	868.733	58.758	Ø 6,8
Top-30-Städte		28.087.620	2.665.165	118.755	Ø 4,5
Deutschland gesamt			80.767.463	12.915.283	

Quelle: Eigene Darstellung.

Besonders auffällig ist hierbei ein erheblicher Unterschied im Versorgungsgrad zwischen den Top-30-Kommunen. Die Gesamtzahl der Apartments je 100 Senioren schwankt in den Top-30-Städten zwischen 0,6 und 10,5%. Sprich, in der mit Betreuten Wohnen am besten versorgten Kommune kommen 10,5 Apartments auf 100 Seniorenhaushalte bzw. 10,5% der Seniorenhaushalte können dort derzeit mit einer Betreuten Wohnung versorgt werden. Die am besten gerankten Städte sind Frankfurt am Main (10,5%), Leipzig (9,5%) und Hamburg (6,3%). Die Landeshauptstadt Berlin liegt auf dem 11. Platz mit 4,6%. Duisburg (1,2%), Gelsenkirchen (0,9%) und Mönchengladbach (0,6%) rangieren auf den letzten Plätzen. Das durchschnittliche Angebot für Betreutes Wohnen der Top-30-Städte liegt bei 4,5% (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Angebot Betreutes Wohnen - Anteil der Apartments je 100 Senioren in den Top-30-Städten (in %)



Quelle: eigene Darstellung

Die Ursachen der erheblichen Differenz zwischen dem ersten (Frankfurt am Main) und letzten Rang (Mönchengladbach) sind aus dem vorliegenden Datenmaterial kaum erklärbar. Weder der Anteil an Senioren an der Gesamteinwohnerzahl bzw. die Stadtgrößen nach Einwohnerzahlen noch eine Unterscheidung nach den alten und neuen Bundesländern können die erheblichen Versorgungsunterschiede erklären. Die Großstädte der neuen Bundesländer Leipzig (2.), Berlin (11.), Chemnitz (12.) und Dresden (17.) sind mit Betreutem Wohnraum im Ranking zu sehr gestreut, um die Versorgungsdifferenz erklären zu können. Auffällig ist hierbei jedoch, dass insbesondere Städte aus dem Ruhrgebiet im letzten Drittel dominieren und folglich das Schlusslicht bei dem gegenwärtigen Angebot für Senioren mit Betreutem Wohnen bilden. Hierbei besteht jedoch kein Zusammenhang mit der Einkommenssituation, da das Ruhrgebiet nachweislich im oberen bis mittleren Einkommensbereich rangiert (Tabelle 4).

Tabelle 4: Städteranking: Haushalte zwischen 70- und 79-Jahren, die sich eine Miete von 750 EUR leisten können (Mietbelastung 35%)

Nr.	Stärkste Städte	Anteil	Nr.	Schwächste Städte	Anteil
1	Aachen (alte KS)	82%	16	Köln (KS)	55%
2	München (KS)	64%	17	Essen (KS)	54%
3	Stuttgart (KS)	62%	18	Frankfurt am Main (KS)	52%
4	Düsseldorf (KS)	60%	19	Bochum (KS)	52%
5	Wiesbaden (KS)	59%	20	Augsburg (KS)	51%
6	Wuppertal (KS)	58%	21	Mannheim (KS)	51%
7	Mönchengladbach (KS)	58%	22	Dortmund (KS)	49%
8	Karlsruhe (KS)	57%	23	Braunschweig (KS)	49%
9	Bielefeld (KS)	57%	24	Gelsenkirchen (KS)	48%
10	Bonn (KS)	57%	25	Duisburg (KS)	47%
11	Münster (KS)	56%	26	Kiel (KS)	46%
12	Bremen (KS)	56%	27	Chemnitz (KS)	29%
13	Nürnberg (KS)	56%	28	Dresden (KS)	28%
14	Hamburg (KS)	56%	29	Berlin (KS)	27%
15	Region Hannover (LK)	55%	30	Leipzig (KS)	22%

Quelle: empirica-Datenbank zur Abschätzung des Nachfragepotenzials

Eine Erklärung für die Versorgungsunterschiede kann bislang einzig mit der Politik der Kommunen in Zusammenhang gebracht werden. Sicher ist dabei allerdings, dass die Veränderung der Versorgungssituation mit Betreuten Wohnungen für Senioren nur durch eine aktive Politik verbessert werden kann. Für die Erschaffung von altersgerechten Wohnraum gibt es für die Kommunen verschiedene Handlungsfelder:

- Auftrag an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei Neubau: Verwirklichung von nur noch barrierefreien Wohnraum, die die DIN 18040 für barrierefreie Wohnungen weitgehend umsetzen.
- Vergabe von Grundstücken im kommunalen Besitz mit der Auflage barrierefreie Wohnungen zu verwirklichen (auch für jüngere Menschen, insbesondere junge Familien, ist Barrierefreiheit ein Komfortmerkmal).
- Verknüpfung verschiedener Programme: Soziale Bodennutzung (SozBoN München) bzw. Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Berlin) mit der Schaffung von barrierefreien Wohnungen.
- Priorität bei der Bearbeitung von Bauvoranfragen und Baugenehmigungen für Vorhaben mit barrierefreien Wohnungen.
- Entlastung bzw. Befreiung von Stellplatzanforderungen für barrierefreie Wohnungen.

Weitere Forderungen an die Kommunen sind die Öffnung des KfW-Programms „Altersgerechter Umbau“ für den Neubau und eine Erweiterung des Programms von zinsgünstigen Krediten auf Baukostenzuschüsse sowie steuerliche Förderungen von barrierefreien Wohnungen, die den baulichen Mehraufwand von ca. 15% der Baukosten kompensieren.

5. Bedarfsabschätzung für Betreutes Wohnen in den Top-30-Städten

Die eher zurückhaltende Einstellung der Kommunen in Bezug auf die Versorgung von Betreuten Wohnen zeigt sich beispielhaft in der höchst unterschiedlichen Versorgung hochbetagter Senioren mit Betreuten Wohneinrichtungen in verschiedenen Kommunen:

In den am besten versorgten kommen auf 100 Bewohner mit über 70 Jahren mehr als zehn Wohneinheiten, in den am schlechtesten versorgten weniger als eine (genauer: 0,6%)¹¹. Zur Ermittlung des minimalen Bedarfs an Betreuten Wohnungen wird die gegenwärtige Pflegeversorgungsquote herangezogen. In den Top-30-Städten liegt diese bei 7,1% (siehe Anhang, Tabelle 9)¹². Der wird gegenwärtig von der Top-1- und Top-2-Stadt Frankfurt am Main mit 10,5% und Leipzig mit 9,5% erreicht. Unter der Prämisse „Ambulant vor Stationär“ sollte sich die Versorgung mit Betreuten Wohnungen an der Pflegeversorgung orientieren, wenn nicht sogar (unter Berücksichtigung der künftig notwendig werdenden Betreuungsmöglichkeiten im ambulanten Bereich und den damit verbundenen privaten und kommunalen Einsparmöglichkeiten) übersteigen und sich bei ca. 10% einpendeln.

Durch die Verwendung des Versorgungsgrades von 7,1% kann ein Überschuss bzw. Defizit an Betreuten Wohnungen erfasst werden. Festzuhalten bleibt, dass zweites deutlich überwiegt und in allen Städten (außer in Frankfurt am Main und Leipzig) ein erheblicher Bedarf an Betreuten Wohnungen überwiegt. Insgesamt fehlen in den 30 größten Städten 70.472 Wohnungen im Bereich Service Wohnen (siehe Tabelle 5).

¹¹ Eigene Erhebung TERRAGON. 2015.

¹² Datengrundlage für die Anzahl der Pflegeplätze auf Kreisebene: Pflegestatistik 2011. Destatis.

Tabelle 5: Bedarfsschätzung der Top-30-Städte (orientiert an aktueller Pflegeheimplatzversorgung mit 7,1%) nach Einwohnern (70 Jahre und älter)

Nr.	Stadt	Bedarf (Bedarf orientiert an der aktuellen Versorgung mit Pflegeheimplätzen): EW 70+; BW/EW 70+	Defizit und Überschuss: BW - Versorgungsgrad
Lesehilfe	-	<i>Um den angesetzten Bedarf von BW von 9,1% der 70+ zu decken, müssen z.B. in F.a.M. mind. 7.496 BW vorhanden sein</i>	<i>z.B. Für F.a.M. ergibt sich daraus ein bereits vorhandener Überschuss an BW für 70+ von 1.130 BW</i>
1	Frankfurt am Main	5.849	2.777
2	Leipzig	6.442	2.205
3	Kiel	2.357	-456
4	Wiesbaden	2.875	-577
5	Braunschweig	2.834	-725
6	Hannover	5.405	-868
7	Stuttgart	6.013	-919
8	Karlsruhe	3.028	-1.126
9	Nürnberg	5.489	-1.127
10	Münster	2.777	-1.177
11	Essen	6.774	-1.201
12	Chemnitz	3.578	-1.256
13	Aachen	2.410	-1.358
14	Bielefeld	3.668	-1.636
15	Bonn	3.101	-1.689
16	Augsburg	3.017	-1.874
17	Hamburg	17.642	-2.031
18	Mannheim	2.997	-2.116
19	Gelsenkirchen	2.903	-2.516
20	Mönchengladbach	2.854	-2.593
21	Dresden	6.449	-3.053
22	Düsseldorf	6.402	-3.128
23	Wuppertal	3.995	-3.238
24	Bochum	4.314	-3.356
25	Bremen	6.238	-3.393
26	Köln	9.728	-4.066
27	Dortmund	6.402	-4.099
28	Duisburg	5.584	-4.648
29	München	13.147	-9.092
30	Berlin	34.954	-12.135
	Top-5-Städte	20.357	3.224
	Top-10-Städte	43.069	-1.993
	Top-30-Städte	189.227	-70.472

Quelle: Eigene Berechnung.

6. Nachfragepotenzial nach Betreuten Wohnungen und Einkommenssituation von Senioren in den Top-30-Städten

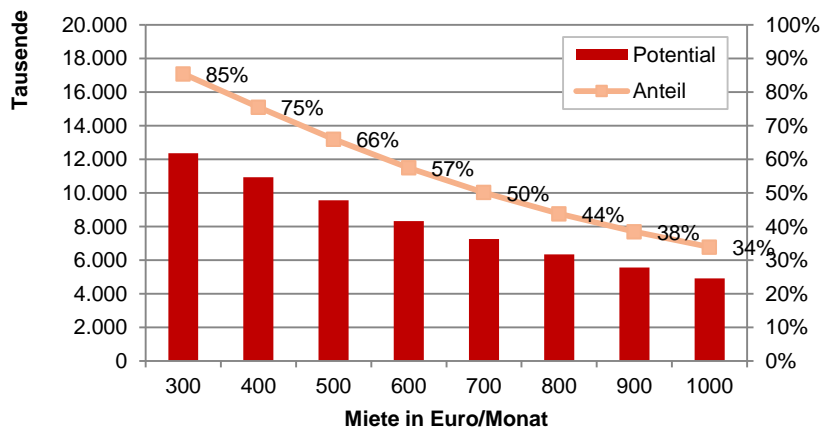
Zur Ermittlung des Nachfragepotenzials kann die von TERRAGON an empirica in Auftrag gegebene Studie zur Vermögens- und Einkommenssituation von Senioren (60+) in den 403 kreisfreien Städten und Landkreisen in Deutschland herangezogen werden. Mit der von empirica entwickelten Datenbank kann die Zahl der Senioren errechnet werden, die sich eine bestimmte Miete leisten können.

Das überraschende Ergebnis der Studie: Senioren verfügen über ausreichende Mittel, um eine altersgerechte Wohnung finanzieren zu können. Laut der empirica-Studie „Nachfragepotenzial Wohnen im Alter“ (2014, S. 1) handelt es sich bei den heutigen Senioren um die „reichste Rentnergeneration, die Deutschland je gesehen hat“.

Zur Berechnung des Nachfragepotenzials von Senioren wurde vom Beratungsunternehmen empirica ein Basistool entwickelt, mit denen die Parameter „Anteil des Nettohaushaltseinkommens“ und „Mietbelastung“ variabel angepasst werden können.

Ungefähr ein drei Viertel bzw. 10,9 Mio. Seniorenhaushalte können sich eine Warmmiete von 500 EUR leisten, wenn sie 30% ihres Nettohaushaltseinkommens für die Miete ausgeben würden. Unter den gleichen Voraussetzungen können ein Drittel aller Seniorenhaushalte (ca. 4,9 Mio.) folglich eine Warmmiete von 1.000 EUR bewerkstelligen (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Nachfragepotenzial als Anteil der Seniorenhaushalte (60+), die sich eine bestimmte Miete leisten können



Quelle: empirica-Tool zur Abschätzung des Nachfragepotenzials

Für die Untersuchung des Nachfragepotenzials werden eine Mietbelastung von 35% des Nettohaushaltseinkommens sowie eine bezahlbare Monatsmiete von 750 EUR angenommen. Hier wird die Anzahl der über 70-jährigen Senioren, die sich eine Betreute Wohnung leisten können, mit dem vorhandenen Angebot an Betreuten Wohnungen verglichen. Die Höhe der Nettowarmmiete von 750 EUR wurde gewählt, da es sich dabei um die durchschnittlichen Kosten einer Betreuten Wohnung im mittleren Wohnsegment handelt.

Diese Wohnungen haben eine Größe von zwischen 45 und 70 m² (Ø ca. 55 m²) mit ein, einhalb oder zwei Zimmern. Veranschlagt werden hierbei ein Nettokaltmiete von ca. 10 EUR/m², Nebenkosten von ca. 2 EUR/m² und eine Servicepauschale von ca. 90 EUR/Monat.

Beim Nachfragepotenzial kann festgestellt werden, dass knapp die Hälfte aller Seniorenhaushalte (48,2%) sich unter diesen Rahmenbedingungen in den Top-30-Städten eine Wohnung leisten können. Die drei Städte mit dem höchsten Anteil an zahlungsfähigen Seniorenhaushalten bei 750 EUR sind Aachen (82,0%), München (64,0%) und Stuttgart (61,9%). Auf den letzten Plätzen liegen die ostdeutschen Städte Dresden (28,5%), Berlin (27,3%) und Leipzig (22,3%) (siehe Tabelle 6).

Tabelle 6: Nachfragepotenzial (Miete: 750 EUR; Mietbelastung: 35%)

Nr.	Stadt	Anzahl der Betreute Wohnungen	Nachfragepotenzial nach Anzahl der Seniorenhaushalte (70 Jahre und älter)	Nachfragepotenzial nach Anteil der Seniorenhaushalte (70 Jahre und älter)
1	Aachen	1.052	22.606	82,0%
2	München	4.055	89.453	64,0%
3	Stuttgart	5.094	38.442	61,9%
4	Düsseldorf	3.274	40.359	59,4%
5	Wiesbaden	2.298	16.767	58,4%
6	Wuppertal	757	22.447	58,0%
7	Mönchengladbach	261	15.493	57,4%
8	Karlsruhe	1.902	17.776	56,9%
9	Bielefeld	2.032	20.833	56,4%
10	Bonn	1.412	18.700	56,3%
11	Münster	1.600	16.798	56,1%
12	Bremen	2.845	34.485	55,9%
13	Nürnberg	4.362	31.679	55,9%
14	Hamburg	15.611	101.885	55,7%
15	Köln	5.662	57.239	54,6%
16	Essen	5.573	38.024	54,0%
17	Hannover	4.537	80.928	53,0%
18	Frankfurt am Main	8.626	35.566	52,2%
19	Bochum	958	22.244	52,0%
20	Augsburg	1.143	15.245	50,9%
21	Mannheim	881	17.000	50,3%
22	Dortmund	2.303	33.066	48,7%
23	Braunschweig	2.109	16.136	48,7%
24	Gelsenkirchen	387	13.115	48,0%
25	Duisburg	936	26.030	46,9%
26	Kiel	1.901	11.489	45,8%
27	Chemnitz	2.322	10.826	28,8%
28	Dresden	3.396	17.751	28,5%
29	Berlin	22.819	98.647	27,3%
30	Leipzig	8.647	15.169	22,3%
	Top-5-Städte	15.773	207.628	63,7%
	Top-10-Städte	22.137	302.878	61,4%
	Top-30-Städte	118.755	996.198	48,2%

Quelle: Eigene Darstellung verändert nach empirica-Datenbank.

Die Anzahl an Seniorenhaushalten, die eine solche Mietbelastung finanzieren können, ist damit hoch. Zusammengefasst: Ein hoher Bedarf an Betreuten Wohnen und eine erhebliche Fähigkeit zur Bezahlung von Mieten bis 750 EUR bei einer Mietbelastung von 35% zeigen, dass von kommunaler und städtebaulicher Seite die Nachfrage an Betreuten Wohnen ge-

deckt werden muss und durch die Finanzierungsfähigkeit von der Nutzergruppe bezahlt werden kann.

Der Studie „Wohnen im Alter – Anspruch und Realität in einer alternden Gesellschaft“ von Jones Lang LaSalle (2013) zu Folge sind Senioren häufig bereit, bei gleichem Mietbudget in eine kleinere, dafür aber seniorengerechte Wohnung zu ziehen¹³. Differenzierte Angebote müssten hierfür entwickelt und umgesetzt werden. Diese Seniorengeneration hat eine nachweisbar starke Finanzierungsfähigkeit, die das derzeitig unausgeschöpfte Potenzial und eine dringende Notwendigkeit in der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum erkennbar werden lässt. Diese sichtbar gemachte Investitionslücke ist allerdings bei Weitem noch nicht da angekommen, wo sie wirken muss: Bei der Kommune und der Wohnungswirtschaft.

Das enorme Defizit an Einrichtungen mit Betreuten Wohnen lässt schlussfolgern, dass eine Schließung dieser Bedarfslücke notwendig ist, um die Daseinsvorsorge für Senioren zu gewährleisten.

Die empirica-Datenbank gibt neben der deutschlandweiten Übersicht zur Mietzahlungsfähigkeit von Senioren ebenfalls Aufschluss über die regionalspezifische Einkommenssituation. Spitzenreiter der 30 größten Städte sind hierbei Aachen, gefolgt von München und Stuttgart. In Aachen können sich 82% aller Seniorenhaushalte über 70 Jahren eine Monatsmiete von 750 EUR bei einer Mietbelastung von 35% leisten. Verlierer sind dagegen Dresden, Berlin und Leipzig mit 28%, 27% und 22% (siehe Tabelle 4).

7. Der Sättigungsgrad im Bereich Betreutes Wohnen in den Top-30-Städten

Umso mehr sich die Anzahl der Betreuten Apartments an das Nachfragepotenzial annähert, desto eher ist der Markt gesättigt. Mit dem Sättigungsgrad kann eine Aussage über die Anzahl an über 70-Jährigen getroffen werden, die sich bei einer Mietbelastung von 35% eine entsprechende Miete leisten und durch das vorhandene Angebot versorgt werden können. Deutlich wird hierbei, dass der Sättigungsgrad in allen Top-30-Städten sehr gering ist und im erheblichen Umfang durch Betreute Wohneinrichtungen ergänzt werden könnte. Ein geringer Sättigungsgrad deutet auf ein hohes Nachfragepotenzial für Betreutes Wohnen. Die Sättigung liegt bei den Seniorenhaushalten der Top-30-Städten, die sich eine 750 EUR-Miete leisten können, bei 11,9%. Den geringsten Sättigungsgrad an Betreuten Wohnungen gibt es derzeit in Mönchengladbach (1,7%), Gelsenkirchen (3,0%) und Wuppertal (3,4%). Die Spitzenreiter mit dem höchsten Sättigungsgrad sind dagegen Berlin (23,1%), Frankfurt am Main (24,3%) und mit größtem Abstand Leipzig (57%) (siehe Tabelle 7).

¹³ Wohnen im Alter – Anspruch und Realität in einer alternden Gesellschaft. JLL. 2013. S. 19.

Tabelle 7: Sättigungsgrad der Top-30-Städte (Miete: 750 EUR; Mietbelastung: 35%)

Nr.	Stadt	Anzahl Betreutes Wohnen gesamt	Sättigungsgrad in % (Anzahl BW zu Nachfragepotenzial)
Lesehilfe	-	z.B. in M. gibt es 261 BW	z.B. In M. können 1,7% der EW 70+ sich eine Miete von 750 € leisten und werden durch den Markt versorgt.
1	Mönchengladbach	261	1,7%
2	Gelsenkirchen	387	3,0%
3	Wuppertal	757	3,4%
4	Duisburg	936	3,6%
5	Bochum	958	4,3%
6	München	4.055	4,5%
7	Aachen	1.052	4,7%
8	Mannheim	881	5,2%
9	Hannover	4.537	5,6%
10	Dortmund	2.303	7,0%
11	Augsburg	1.143	7,5%
12	Bonn	1.412	7,6%
13	Düsseldorf	3.274	8,1%
14	Bremen	2.845	8,3%
15	Münster	1.600	9,5%
16	Bielefeld	2.032	9,8%
17	Köln	5.662	9,9%
18	Karlsruhe	1.902	10,7%
19	Braunschweig	2.109	13,1%
20	Stuttgart	5.094	13,3%
21	Wiesbaden	2.298	13,7%
22	Nürnberg	4.362	13,8%
23	Essen	5.573	14,7%
24	Hamburg	15.611	15,3%
25	Kiel	1.901	16,5%
26	Dresden	3.396	19,1%
27	Chemnitz	2.322	21,4%
28	Berlin	22.819	23,1%
29	Frankfurt am Main	8.626	24,3%
30	Leipzig	8.647	57,0%
	Top-5-Städte	3.299	3,3%
	Top-10-Städte	16.127	4,7%
	Top-30-Städte	118.755	11,9%

Quelle: Eigene Darstellung nach empirica.

Folglich gibt es in allen Kommunen ein massives Neubaupotential für Betreute Wohn-Einrichtungen. Hierbei zeigt sich, dass die Ursache hinsichtlich der geringen Versorgung mit Betreuten-Wohnen-Angeboten für die Städte im Ruhrgebiet nicht mit der Einkommens- und Vermögenssituation zusammenhängt, da sie im Vergleich zu den Großstädten der neuen Bundesländer vergleichsweise besser abschneiden.

Ein geringer Sättigungsgrad an Betreuten Wohnungen, wie beispielsweise im Ruhrgebiet zeigt, dass es noch einen erheblichen Bedarf an Betreuten Wohnen-Einrichtungen vorhanden ist. Hierbei ist allerdings anzumerken, dass nicht jeder Seniorenhaushalt, der sich eine Miete von 750 EUR leisten kann, auch im Betreuten Wohnen leben möchte.

Die Reaktion der Kommunen auf Rückfragen ergeben, dass es sowohl sehr aktive Kommunen als auch eher abwartende, passive Kommunen gibt, die dadurch zeigen, dass das Thema der Versorgung von Senioren mit altengerechten Wohnraum für sie noch eine zu geringe Relevanz hat. Ein erheblicher Nachholbedarf ist daher nachweisbar.

8. Anhang

Tabelle 8: Gegenüberstellung der Haushalts- und Einwohnerzahlen (70+) nach Kommunen

Nr.	Gebietsname	Haushalte der Altersgruppe 70 Jahre und älter	Gebietsname	Einwohner der Altersgruppe 70 Jahre und älter
1	Berlin	361.885	Berlin	492.311
2	Hamburg	183.069	Hamburg	248.480
3	Hannover/Reg. H.	152.660	München	185.176
4	München	139.709	Köln	137.014
5	Köln	104.824	Essen	95.415
6	Essen	70.384	Dresden	90.829
7	Frankfurt am Main	68.074	Leipzig	90.738
8	Düsseldorf	67.954	Dortmund	90.174
9	Leipzig	67.938	Düsseldorf	90.173
10	Dortmund, Stadt	67.888	Bremen	87.854
11	Dresden	62.257	Stuttgart	84.693
12	Stuttgart	62.153	Frankfurt am Main	82.378
13	Bremen	61.686	Duisburg	78.646
14	Nürnberg	56.683	Nürnberg	77.308
15	Duisburg	55.443	Hannover	76.121
16	Bochum	42.803	Bochum	60.756
17	Wuppertal	38.690	Wuppertal	56.272
18	Chemnitz	37.607	Bielefeld	51.667
19	Bielefeld	36.949	Chemnitz	50.396
20	Mannheim	33.778	Bonn	43.671
21	Bonn	33.230	Karlsruhe	42.651
22	Braunschweig	33.145	Augsburg	42.499
23	Karlsruhe	31.216	Mannheim	42.209
24	Augsburg	29.958	Gelsenkirchen	40.889
25	Münster	29.924	Wiesbaden	40.487
26	Wiesbaden	28.729	Mönchengladbach	40.191
27	Aachen	27.583	Braunschweig	39.912
28	Gelsenkirchen	27.344	Münster	39.117
29	Mönchengladbach	26.984	Aachen	33.937
30	Kiel	25.101	Kiel	33.201
	Top-30-Städte	2.065.649		2.665.165
	Deutschland	9.045.268		12.915.283

Quelle: Eigene Darstellung nach Mikrozensus 2011

Tabelle 9: Versorgung der über 70-Jährigen mit Pflegeplätzen in den Top-30-Städten

Nr.	Stadt	Einwohnerzahl der Altersgruppe 70 Jahre und älter	Anzahl Pflegeplätze	Anteil Pflegeplätze an EW 70 Jahre und älter in %
Quelle	-	31.12.2013, Grundlage MZ 2011	Pflegestatistik 2011, Kreisvergleich	eigene Berechnung
Lesehilfe	-	Anzahl EW über 70 Jahre z.B. H. hat 76.121 EW über 70 Jahre	z.B. In H. gibt es 14.795 Pflegeplätze.	z.B. In H. werden 19,4% der 70+ mit Pflegeplätzen versorgt.
1	Hannover	76.121	14.795	19,4%
2	Aachen	33.937	5.594	16,5%
3	Karlsruhe	42.651	3.363	7,9%
4	Braunschweig	39.912	3.100	7,8%
5	Essen	95.415	7.407	7,8%
6	Bonn	43.671	3.342	7,7%
7	Nürnberg	77.308	5.893	7,6%
8	Augsburg	42.499	3.218	7,6%
9	Münster	39.117	2.945	7,5%
10	Hamburg	248.480	18.611	7,5%
11	Mannheim	42.209	3.028	7,2%
12	Kiel	33.201	2.352	7,1%
13	Bremen	87.854	6.214	7,1%
14	Leipzig	90.738	6.397	7,0%
15	Berlin	492.311	33.850	6,9%
16	Duisburg	78.646	5.285	6,7%
17	Gelsenkirchen	40.889	2.689	6,6%
18	Stuttgart	84.693	5.539	6,5%
19	Dortmund	90.174	5.843	6,5%
20	Chemnitz	50.396	3.258	6,5%
21	Dresden	90.829	5.867	6,5%
22	Mönchengladbach	40.191	2.540	6,3%
23	Bielefeld	51.667	3.243	6,3%
24	Bochum	60.756	3.735	6,1%
25	Köln	137.014	8.334	6,1%
26	Düsseldorf	90.173	5.459	6,1%
27	Wiesbaden	40.487	2.439	6,0%
28	Frankfurt a. M.	82.378	4.861	5,9%
29	München	185.176	7.189	3,9%
30	Wuppertal	56.272	1.877	3,3%
Top-5-Städte		288.036	34.259	11,9%
Top-10-Städte		739.111	68.268	9,2%
Top-30-Städte		2.665.165	188.267	7,1%

Quelle: Eigene Darstellung nach Pflegestatistik 2011, Kreisvergleich.

Tabelle 10: Versorgungsgrad – Betreute Wohnen-Angebote und Bedarfsschätzung

Statistik				Angebot Betreute Wohnungen		Versorgungsgrad (Bedarf orientiert an der aktuellen Versorgung mit Pflegeheimplätzen von 7,1%)	
Nr.	Stadt	Einwohnerzahl insgesamt	Einwohnerzahl der Altersgruppe 70 Jahre und älter	Anzahl Betreute Wohnungen gesamt	Anzahl Betreute Wohnungen je 100 EW (70 Jahre und älter)	Bedarf EW 70+; BW/EW 70+	Defizit und Überschuss Versorgungsgrad Betreutes Wohnen
<i>Lesehilfe</i>	-	<i>Anzahl EW über 70 Jahre z.B. F.a.M. hat 701.350 EW</i>	<i>Anzahl EW über 70 Jahre z.B. F.a.M. hat 82.378 EW über 70 Jahre</i>	<i>z.B. in F.a.M. gibt es in den 130 Einrichtungen 8.626 BW-Apart.</i>	<i>z.B. in F.a.M. kommen auf 100 über 70-Jährige 10,5 BW-Apart. bzw. 10,5% der 70+ stehen ein BW-Apart. zur Verfügung</i>	<i>Um den angesetzten Bedarf von BW von 9,1% der 70+ zu decken, müssen z.B. in F.a.M. mind. 5.849 BW vorhanden sein</i>	<i>z.B. Für F.a.M. ergibt sich daraus ein bereits vorhandener Überschuss an BW für 70+ von 2.777 BW</i>
1	Frankfurt am Main	701.350	82.378	8.626	10,5	5.849	2.777
2	Leipzig	531.562	90.738	8.647	9,5	6.442	2.205
3	Kiel	241.533	33.201	1.901	5,7	2.357	-456
4	Wiesbaden	273.871	40.487	2.298	5,7	2.875	-577
5	Braunschweig	247.227	39.912	2.109	5,3	2.834	-725
6	Hannover	518.386	76.121	4.537	6,0	5.405	-868
7	Stuttgart	604.297	84.693	5.094	6,0	6.013	-919
8	Karlsruhe	299.103	42.651	1.902	4,5	3.028	-1.126
9	Nürnberg	498.876	77.308	4.362	5,6	5.489	-1.127
10	Münster	299.708	39.117	1.600	4,1	2.777	-1.177
11	Essen	569.884	95.415	5.573	5,8	6.774	-1.201
12	Chemnitz	242.022	50.396	2.322	4,6	3.578	-1.256
13	Aachen	241.683	33.937	1.052	3,1	2.410	-1.358
14	Bielefeld	328.864	51.667	2.032	3,9	3.668	-1.636
15	Bonn	311.287	43.671	1.412	3,2	3.101	-1.689
16	Augsburg	276.542	42.499	1.143	2,7	3.017	-1.874
17	Hamburg	1.746.342	248.480	15.611	6,3	17.642	-2.031
18	Mannheim	296.690	42.209	881	2,1	2.997	-2.116
19	Gelsenkirchen	257.850	40.889	387	0,9	2.903	-2.516
20	Mönchengladbach	255.430	40.191	261	0,6	2.854	-2.593
21	Dresden	530.754	90.829	3.396	3,7	6.449	-3.053
22	Düsseldorf	598.686	90.173	3.274	3,6	6.402	-3.128
23	Wuppertal	343.488	56.272	757	1,3	3.995	-3.238
24	Bochum	361.734	60.756	958	1,6	4.314	-3.356
25	Bremen	548.547	87.854	2.845	3,2	6.238	-3.393
26	Köln	1.034.175	137.014	5.662	4,1	9.728	-4.066
27	Dortmund	575.944	90.174	2.303	2,6	6.402	-4.099
28	Duisburg	486.855	78.646	936	1,2	5.584	-4.648
29	München	1.407.836	185.176	4.055	2,2	13.147	-9.092
30	Berlin	3.421.829	492.311	22.819	4,6	34.954	-12.135
Top-5-Städte		1 995 543	286 716	23.581	8,2	20.357	3.224
Top-10-Städte		4 215 913	606 606	41.076	6,8	43.069	-1.993
Top-30-Städte		18 052 355	2.665.165	118.755	4,5	189.227	-70.472

Quelle: Eigene Darstellung nach Mikrozensus 2011.

Tabelle 11: Bedarfsanalyse der Top-30-Städte - Nachfragepotential und Sättigungsgrad (bei Miete von 750 EUR und von 35%) nach Haushalten

Statistik					Einkommensstatistik		
Nr.	Stadt	Haushalte insgesamt	Haushalte der Altersgruppe 70 Jahre und älter	Anzahl Betreut Wohnungen (BW) gesamt	Nachfragepotential nach Anzahl der Seniorenhaushalte (70 Jahre und älter)	Nachfragepotential nach Anteil der Seniorenhaushalte (70 Jahre und älter)	Sättigungsgrad* in % (Anzahl BW zu Nachfragepotential)
Lesehilfe	-	Anzahl HH über 70 Jahre z.B. Mönchengladbach (M.) hat 128.000 HH	Anzahl HH über 70 Jahre z.B. M. hat 26.984 HH über 70 Jahre	z.B. in M. gibt es 261 BW-Apart.	z.B. In M. können sich 15.493 Personen über 70 bei einer Mietbelastung von 35% eine Miete von 750 € leisten.	z.B. In M. können sich 57,4% der über 70-Jährigen bei einer Mietbelastung von 35% eine Miete von 750 € leisten.	z.B. In M. können 1,7% der EW 70+ sich eine Miete von 750 € leisten und werden durch den Markt versorgt.
1	Mönchengladbach	128.000	26.984	261	15.493	57,4%	1,7%
2	Gelsenkirchen	128.000	27.344	387	13.115	48,0%	3,0%
3	Wuppertal	178.000	38.690	757	22.447	58,0%	3,4%
4	Duisburg	250.000	55.443	936	26.030	46,9%	3,6%
5	Bochum	196.000	42.803	958	22.244	52,0%	4,3%
6	München	770.000	139.709	4.055	89.453	64,0%	4,5%
7	Aachen	147.000	27.583	1.052	22.606	82,0%	4,7%
8	Mannheim	170.303	33.778	881	17.000	50,3%	5,2%
9	Hannover	595.000	152.660	4.537	80.928	53,0%	5,6%
10	Dortmund	308.000	67.888	2.303	33.066	48,7%	7,0%
11	Augsburg	142.000	29.958	1.143	15.245	50,9%	7,5%
12	Bonn	172.000	33.230	1.412	18.700	56,3%	7,6%
13	Düsseldorf	329.000	67.954	3.274	40.359	59,4%	8,1%
14	Bremen	300.000	61.686	2.845	34.485	55,9%	8,3%
15	Münster	156.000	29.924	1.600	16.798	56,1%	9,5%
16	Bielefeld	167.000	36.949	2.032	20.833	56,4%	9,8%
17	Köln	550.000	104.824	5.662	57.239	54,6%	9,9%
18	Karlsruhe	156.721	31.216	1.902	17.776	56,9%	10,7%
19	Braunschweig	146.000	33.145	2.109	16.136	48,7%	13,1%
20	Stuttgart	327.000	62.153	5.094	38.442	61,9%	13,3%
21	Wiesbaden	145.374	28.729	2.298	16.767	58,4%	13,7%
22	Nürnberg	271.000	56.683	4.362	31.679	55,9%	13,8%
23	Essen	304.000	70.384	5.573	38.024	54,0%	14,7%
24	Hamburg	1.005.000	183.069	15.611	101.885	55,7%	15,3%
25	Kiel	133.057	25.101	1.901	11.489	45,8%	16,5%
26	Dresden	295.000	62.257	3.396	17.751	28,5%	19,1%
27	Chemnitz	143.000	37.607	2.322	10.826	28,8%	21,4%
28	Berlin	1.995.000	361.885	22.819	98.647	27,3%	23,1%
29	Frankfurt a. M.	385.000	68.074	8.626	35.566	52,2%	24,3%
30	Leipzig	312.000	67.938	8.647	15.169	22,3%	57,0%
Top-5-Städte		880.000	191.264	3.299	99.329	51,9%	3,3%
Top-10-Städte		2.870.303	612.883	16.127	342.382	55,9%	4,7%
Top-30-Städte		10.304.455	2.065.649	118.755	996.198	48,2%	11,9%

*Sättigungsgrad in % bedeutet: Anteil der Einwohner im Alter von 70 Jahren und älter, die sich eine Miete von 750 EUR/Monat (bei einer Mietbelastung von 35%) leisten können und durch das vorhandene Angebot versorgt werden können.

Quelle: Eigene Darstellung nach empirica-Datenbank.

Tabelle 12: Bedarf an Pflegeplätzen in der vollstationären Dauerpflege, Angaben in Betten

Bundesländer	2030	
	Zusätzlich benötigte Plätze	
	Basisszenario	Optimistisches Szenario
Baden-Württemberg	29.070	24.105
Bayern	22.830	16.858
Berlin	13.717	12.281
Brandenburg	11.130	9.851
Bremen	1.557	1.273
Hamburg	3.223	2.517
Hessen	10.542	8.099
Mecklenburg-Vorpommern	7.758	6.645
Niedersachsen	19.756	15.193
Nordrhein-Westfalen	47.936	39.559
Rheinland-Pfalz	4.086	2.380
Saarland	1.096	551
Sachsen	14.871	12.681
Sachsen-Anhalt	14.488	12.646
Schleswig-Holstein	10.251	8.426
Thüringen	8.003	6.758
Deutschland	220.316	179.824

Quelle: Eigene Darstellung nach Institut der deutschen Wirtschaft Köln. September 2015 (Primärquelle: Statistisches Bundesamt, 2011; 2015)

Tabelle 13: Pflegebedürftige in vollstationärer Dauerpflege, Angaben in Betten

Bundesländer	2030	
	Zusätzlich benötigte Plätze	
	Basisszenario	Optimistisches Szenario
Baden-Württemberg	125.671	120.805
Bayern	147.391	141.539
Berlin	44.697	43.290
Brandenburg	35.147	33.893
Bremen	8.006	7.727
Hamburg	20.800	20.108
Hessen	65.495	63.100
Mecklenburg-Vorpommern	26.314	25.223
Niedersachsen	117.345	112.873
Nordrhein-Westfalen	215.289	207.080
Rheinland-Pfalz	43.509	41.837
Saarland	12.498	11.964
Sachsen	61.202	59.056
Sachsen-Anhalt	43.244	41.438
Schleswig-Holstein	48.252	46.464
Thüringen	31.801	30.581
Deutschland	1.046.661	1.006.978

Quelle: Eigene Darstellung nach Institut der deutschen Wirtschaft Köln. September 2015 (Primärquelle: Statistisches Bundesamt, 2011; 2015)