wohnen heißt wüstenrot

Wüstenrot Haus- und Städtebau

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Stadtentwicklungskonzept Korntal-Münchingen

Pflegebedarfsanalyse

Auftraggeber: Stadt Korntal-Münchingen 30.01.2023

1. AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN

Aufgabenstellung

Die Stadt- und Landkreise erstellen nach § 4 Landespflegegesetz regelmäßig einen Kreispflegeplan, um den langfristigen Bedarf an Pflegeeinrichtungen festzustellen. Der Bedarf wird für die Dauerpflege, die Kurzzeitpflege sowie für die Tages- und Nachtpflege für einen Zeitraum von etwa 5-10 Jahren ermittelt. Betreutes Wohnen wird von der Bedarfserhebung des Kreispflegeplanes nicht erfasst.

Um den konkreten Bedarf für die Stadt Korntal-Münchingen sowohl für Pflegeheimplätze (Dauerpflegeplätze) als auch Betreutes Wohnen (Wohneinheiten in Wohnanlagen) zu quantifizieren, wird eine Pflegebedarfsanalyse erstellt und mit der kommunalen Bevölkerungsprognose verknüpft. Damit werden die spezifischen demographischen Rahmenbedingungen der Stadt Korntal-Münchingen berücksichtigt. Der Prognosehorizont geht über den des Kreispflegeplans (2025/2030) hinaus und reicht bis 2045.

Für ganzjährige Kurzzeitpflegeplätze sowie die Tages- und Nachtpflege werden auf Basis der Ergebnisse des Kreispflegeplans Orientierungswerte abgeleitet.

Ergänzend wird auf den voraussichtlichen Personalbedarf im stationären und ambulanten Pflegebereich eingegangen.

Untersuchungsdesign

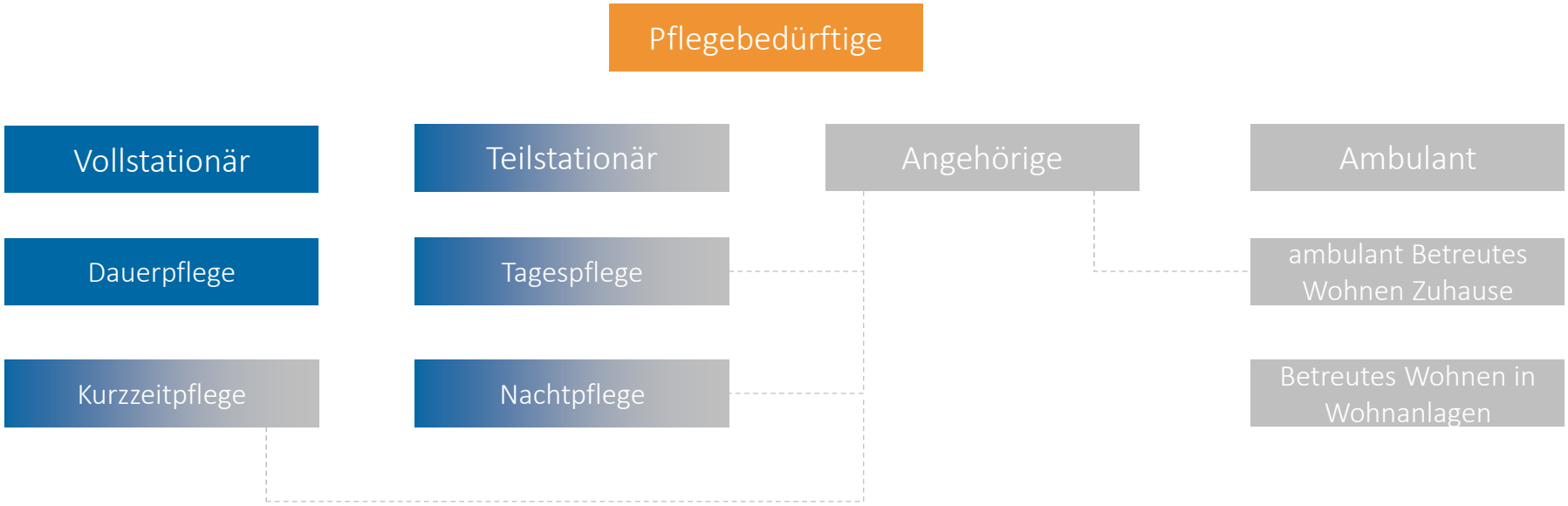
2. GRUNDLAGEN
2.1 WESENTLICHE BEGRIFFE

Zum besseren Verständnis der Pflegebedarfsanalyse ist es erforderlich, wesentliche Begriffe kurz zu erläutern und abzugrenzen.

- Die **Dauerpflege** ist ein **vollstationäres Pflegeangebot** in Pflegeheimen. Charakteristisch für Pflegeheime ist die Rund-um-die-Uhr-Versorgung durch professionelle Pflegekräfte.
- Die **Kurzzeitpflege** ist ein **befristetes vollstationäres Pflegeangebot**. Pflegebedürftige, die im privaten Haushalt wohnen, nehmen für eine befristete Zeit (auf ca. 4 Wochen begrenzt; bspw. wenn pflegende Angehörige in Urlaub oder krank sind) das Angebot der stationären Pflege in Anspruch. Die Kurzzeitpflege wird sowohl auf Plätzen, die ganzjährig zur Verfügung stehen angeboten als auch als eingestreute Kurzzeitpflege. Hierbei wird ein Dauerpflegeplatz zeitweise als Kurzzeitpflegeplatz belegt.

  Die Dauerpflege und Kurzzeitpflege kann statistisch als vollstationäre Pflege zusammengefasst werden.
- Die **Tages- und Nachtpflege** sind **teilstationäre Pflegeangebote**, die eine Versorgung über Tag oder über Nacht sicherstellen. Sie ergänzen die häusliche Versorgung und entlasten pflegende Angehörige. Die Tagespflege wird sowohl von ambulanten als auch stationären Pflegediensten, die Nachtpflege wird ausschließlich von stationären Pflegeeinrichtungen angeboten. Die Nachtpflege ist ein Angebot, dass kaum von den Pflegebedürftigen in Anspruch genommen wird.
- **Häusliche Pflege durch Angehörige** (und Bekannte oder Freunde) ist die häufigste Form der Pflege. Wird ein Pflegebedürftiger zuhause von Angehörigen gepflegt, gewähren Pflegekassen Anspruch auf Pflegegeld. Die Angehörigen-Pflege erfolgt ggf. unterstützt durch ambulante Pflegedienste, sodass eine statistische Zuordnung nicht immer trennscharf möglich ist.
- Die **ambulante Pflege** erfolgt durch Pflegedienste, die die Pflege außerhalb stationärer Pflegeeinrichtungen im häuslichen Umfeld des Pflegebedürftigen übernehmen.
- **Betreutes Wohnen** findet in Wohnanlagen (oftmals mit Pflegeheimanschluss) bzw. in Wohngemeinschaften/Wohngruppen oder zuhause durch selbstgewählte Betreuungs- und Pflegedienstleistungen statt. Wohnanlagen für Betreutes Wohnen sind Einrichtungen, die komplett für Betreutes Wohnen ausgelegt sind. Von „ambulant Betreutem Wohnen“ spricht man, wenn eine Person nicht in eine solche Einrichtung umzieht, aber regelmäßig Hilfe von ambulanten Diensten in Anspruch nimmt.
- Die **Pflegequote** ist der Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung.
- Die **Bedarfsquote** ist von der Pflegequote abzugrenzen. Sie dient der Schätzung des Bedarfs an Pflegeangeboten und wird als Anteil an der Bevölkerung (einer bestimmten Altersgruppe) berechnet.

2. GRUNDLAGEN
2.1 WESENTLICHE BEGRIFFE



Pflege in Einrichtung

Pflege im Zuhause des Pflegebedürftigen

2. GRUNDLAGEN
2.2 WOHN- UND PFLEGEKONZEPTE

Begriff Betreutes Wohnen

Eine gesetzlich festgeschriebene Definition für den Begriff „Betreutes Wohnen“ gibt es nicht. Betreutes Wohnen (analog „Service Wohnen“) kann definiert werden als …

- eine Wohnform für (ältere) Menschen in Wohnungen, Apartments oder Wohngemeinschaften
- deren Betreuung Grundleistungen und Wahlleistungen umfasst
  - Grundleistungen: Notrufsicherung, Beratungs-, Informations-und Vermittlungsdienste, Gemeinschaftsaktivitäten in Gemeinschaftsräumen
  - Wahlleistungen: Hauswirtschaftliche und pflegerische Dienstleistungen, kleine technische Dienstleistungen, Fahrdienste etc.
- und die damit eine selbstständige und selbstbestimmte Haushalts- und Lebensführung unterstützt.

Pflegeheim und Betreutes Wohnen in Wohnanlagen im Vergleich

Pflegeheim	Betreutes Wohnen in Wohnanlagen
Vermietet werden Betten oder Zimmer	Vermietet werden Wohnungen oder Apartments (in WGs Zimmer)
Eigene Möbel nicht oder nur eingeschränkt möglich	Eigene Möblierung möglich
Selbstversorgung meist nicht vorgesehen	Wohnungen meist mit eigener, vollausgestatteter Küche (in WGs Gemeinschaftsküchen und ggf. Kochnischen in Zimmer)
Heim gibt Tagesablauf vor	Bewohner lebt selbständig und nimmt nur die gewünschten Leistungen in Anspruch; Pflege und Betreuung bis zu Vollversorgung bei Bettlägerigkeit lassen sich (je nach Anbieter) in eigener Wohnung abrufen; Bewohner ist frei in Wahl seiner Dienstleister
Im Sinne des Sozialgesetzbuchs (SGB XI) werden Pflegebedürftige unter ständiger Verantwortung einer ausgebildeten Pflegefachkraft gepflegt	Wahl des Pflegeanbieters ist frei, z. B. durch ambulanten Pflegedienst, ggf. wird gar keine Pflege in Anspruch genommen
„Hausherr“ ist Heim	„Hausherr“ ist Bewohner
Anforderungen sind gesetzlich geregelt	Es gibt keine gesetzlichen Regelungen, Begriff „Betreutes Wohnen“ nicht geschützt
Aufsicht erfolgt durch Behörden oder beauftragte Organisationen	Einhaltung der Qualitätsnormen kann durch unabhängige Organisationen zertifiziert werden

Quelle: JLL, eigene Bearbeitung

2. GRUNDLAGEN
2.2 WOHN- UND PFLEGEKONZEPTE

Marktanteil*	Wohnform	Pflegebedürftigkeit
93 %	eigene Wohnung barrierefreie / -arme Wohnung	in vielen Lebensbereichen noch selbständig
2 %	ambulant Betreutes Wohnen	in einzelnen Bereichen Unterstützungs- und Pflegebedarf
	Betreutes Wohnen	höherer Unterstützungs- und Pflegebedarf
5 %	Pflegeheim	ausgeprägter Unterstützungs- und Pflegebedarf, Leistungsangebot eines Pflegeheims wird benötigt

Selbstständigkeit hoch,
Pflegebedürftigkeit gering,
Betreuungsleistungen gering,
Sicherheitsbedürfnis gering

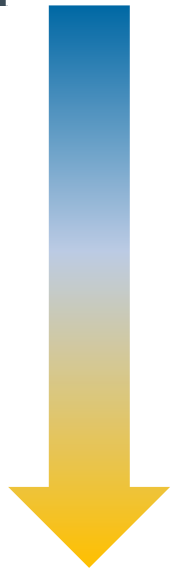
Selbstständigkeit gering,
Pflegebedürftigkeit hoch,
Betreuungsleistungen hoch,
Sicherheitsbedürfnis hoch

* an allen Haushalten mit Personen ab 65 Jahren, Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020, eigene Darstellung

Mit rd. 93 % lebt der weit überwiegende Teil der Haushalte mit Personen ab 65 Jahren in der eigenen Wohnung. Der Wunsch, auch im hohen Alter in der eigenen Wohnung oder zumindest in eigener Haushaltsführung zu leben, ist ausgeprägt. Gleichzeitig sind nur rd. 2 % des Wohnungsbestands in Deutschland barrierearm. Dadurch ergibt sich ein hohes Nachfragepotenzial für Wohnanlagen des Betreuten Wohnens.

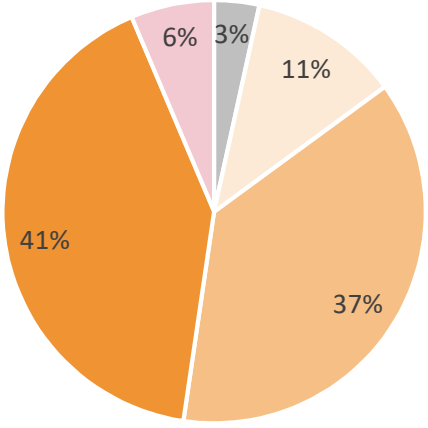
2. GRUNDLAGEN
2.2 WOHN- UND PFLEGEKONZEPTE

Wohnform	Zielgruppe	
eigene Wohnung barrierefreie / -arme Wohnung	rüstige Senioren	Individuelles Wohnen
ambulant Betreutes Wohnen	Senioren mit mittlerem Pflegebedarf	Servicekonzept
Betreutes Wohnen, ggf. angekoppelt an Pflegeheim	Senioren mit höherem Pflegebedarf	
Betreutes Wohnen mit integrierter Pflege Pflegeheim	Pflegebedürftige	Pflegekonzept



Betreutes Wohnen richtet sich vorwiegend an eine Zielgruppe mit mittlerem bis höheren Pflegebedarf. Grenzen der Versorgung im Betreuten Wohnen ergeben sich bei Bewohnern mit Rund-um-die-Uhr-Versorgungsbedarf oder Einschränkungen bei demenziellen Erkrankungen. Solche speziellen Pflegebedürfnisse können in einem vollstationären Pflegeheim oft besser berücksichtigt werden. Der Hauptgrund für einen Auszug aus dem Betreuten Wohnen ist meist eine gesundheitliche Verschlechterung der Bewohner. Hier können sich Konzepte, die eine Kombination aus Betreutem Wohnen und vollstationärer Pflege anbieten, gut ergänzen – aus Bewohner- und aus Betreibersicht.

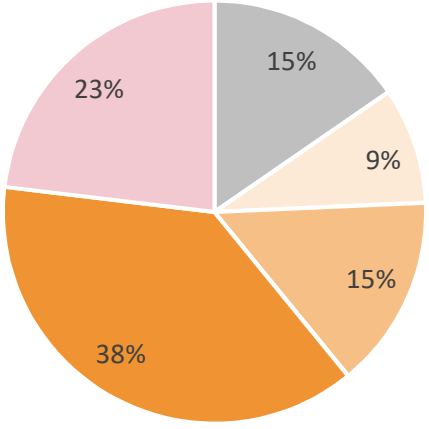
Altersstruktur Betreutes Wohnen



unter 60 Jahre | 60-69 Jahre | 70-79 Jahre | 80-89 Jahre | 90 Jahre und älter

Quelle: Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA)

Altersstruktur vollstationär gesamt



unter 60 Jahre | 60-69 Jahre | 70-79 Jahre | 80-89 Jahre | 90 Jahre und älter

Quelle: Bundesministerium für Gesundheit; eigene Berechnung

Betreutes Wohnen richtet sich vorwiegend an eine Altersgruppe von 70 bis 90 Jahren. Dagegen ist die Altersstruktur der vollstationären Pflege älter mit einem Schwerpunkt auf die Altersgruppe der ab 80-Jährigen. Insbesondere Angebotsformen des Betreuten Wohnens mit Pflegeheimanschluss können somit eine sehr breite Zielgruppe abdecken.

2. GRUNDLAGEN
2.3 AUSPRÄGUNGEN VON WOHNKONZEPTEN IN DER PFLEGE

Wohnkonzepte in der Pflege sind vielfältig und weisen fließende Übergänge in der Unterstützungs- und Versorgungsart sowie Pflegebedürftigkeit der Zielgruppe auf. Einen Überblick gibt folgende Tabelle:

Wohnform	Wohnkonzept	Erläuterung
Vollstationäre Pflege (ohne Pflegeheim)	Stationäre Hausgemeinschaften	
	Pflegeoasen	Eine kleine Gruppe von Personen mit sehr hohem Pflege- und Unterstützungsbedarf lebt gemeinsam in einer geschützten Räumlichkeit. Diese wiederum ist an eine stationäre Pflegeeinrichtung angegliedert
	Demenzdörfer	Die Bewohner leben in Hausgemeinschaften in einer nach außen abgeschlossenen Siedlung, die speziell auf die Bedürfnisse von Demenzbetroffenen zugeschnitten ist
	Pflegekleeblatt	Dezentral angesiedelte Pflegeeinrichtungen mit Angliederung unterschiedlicher Pflegeformen und zentraler Leitung
	KDA-Quartiershäuser (5.Generation)	Die Menschen leben in Einzelzimmern und haben eigene kleine Küchen; sie nutzen Angebote im Quartier oder die Einrichtung bietet selbst Veranstaltungen für alle Bürger des Quartiers an
Betreutes Wohnen	Betreutes Wohnen in Wohnanlagen (solitär)	
	Betreutes Wohnen mit Pflegeheimanschluss	
	Abbeyfield-Hausgemeinschaften	Hausgemeinschaft mit Hauswirtschafter/in
	ambulant Betreutes Wohnen Zuhause	
Ambulante Wohnformen mit umfassender Versorgungssicherheit	Ambulant betreute Wohngemeinschaften	
	Bielefelder Modell	Barrierefreie Wohnungen im Quartier mit Servicestützpunkt; Auf Hilfs- und Betreuungsangebote können alle Mieter zurückgreifen, müssen diese aber nur im tatsächlichen Bedarfsfall bezahlen
	Gastfamilienmodelle	

Quelle: Wissenschaftliche Begleitung des Modellprogramms zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen nach § 45f SGB XI; Prognos 2019; GMA-Ergänzungen

2. GRUNDLAGEN
2.3 AUSPRÄGUNGEN VON WOHNKONZEPTEN IN DER PFLEGE

Wohnform	Wohnkonzept	Erläuterung
Integrierte Konzepte	Quartierskonzepte	Angebot barrierefreier Wohnungen, Freizeitmöglichkeiten und Versorgung durch Pflegekräfte im Quartier
	Betreute Wohnzonen	Bauliche (z. B. Umbau zu barrierefreie Wohnungen) und soziale (z. B. Einrichtung von Dienstleistungszentren) Maßnahmen werden zonal im Quartier umgesetzt, um adäquaten privaten und öffentlichen Raum vornehmlich für Senioren zu schaffen
	Verbund verschiedener Wohnformen	
Selbstständige gemeinschaftliche Wohnformen	Seniorenwohngemeinschaften	
	Mehrgenerationenwohnprojekte	
	Seniorendörfer	
	Virtuelle Seniorenwohngemeinschaften	Unterstützungsnetzwerk nah beieinander lebender Menschen
Weiterentwicklung des privaten Wohnens in der angestammten Häuslichkeit	Wohnungsanpassung	
	Kombination mit anderen Unterstützungsformen	
	AAL (Ambient Assisted Living)	Altersgerechte Assistenzsysteme zur selbstbestimmten Lebensführung

Wohn- und Pflegekonzepte werden insbesondere im ambulanten Bereich weiterentwickelt und für spezifische Zielgruppen ausdifferenziert. Hervorgehoben werden können ambulant betreute Wohngemeinschaften. Im Rahmen des Ausbaus der ambulanten Pflege werden diese Wohnkonzepte gezielt auf Landes- und Kreisebene gefördert. Neben stationären Einrichtungen sind auch diese im WTPG (Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege - Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz) geregelt, während bspw. das Betreute Wohnen dieser Regulierung nicht unterliegt.

Bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften wird unterschieden zwischen Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung und Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf. Letztere richten sich an pflegebedürftige, i. d. R. ältere Menschen. Bewohner sind unterschiedliche Zielgruppen. z. B. Menschen mit Demenz, Menschen mit Pflegebedarf und Migrationshintergrund oder Menschen mit Pflegebedarf mit gleichgeschlechtlicher Identität. Die Wohngemeinschaften können dabei selbstverantwortet oder anbietergestützt sein (Anbieter stellt Betreuungsleistungen und häufig auch die Wohnung), wobei die anbietergestützte Form überwiegt. In einer Wohngemeinschaft können max. 12 Bewohner leben.

In Baden-Württemberg gab es im Jahr 2021 ca. 549 ambulant betreute Wohngemeinschaften, im Landkreis Ludwigsburg finden sich nur in Gerlingen und Remseck a. N. Angebote. Zu rd. einem Drittel richten sich die Wohngemeinschaften im Bereich Unterstützungs- und Versorgungsbedarf an Intensivpflegebedürftige und Demenzbetroffene.

2. GRUNDLAGEN
2.4 WESENTLICHE KENNZAHLEN FÜR KORNTAL-MÜNCHINGEN

Kennziffer	Korntal-Münchingen	LK Ludwigsburg	Land BW
Bevölkerung (II/2022)	19.746	548.208	11.236.075
Bevölkerung ab 65 Jahre	21 %	20 %	21 %
Bevölkerung ab 80 Jahre	8 %	7%	7 %
Haushalte	9.293	258.549	5.336.200
Haushaltsgröße	2,1	2,1	2,1
Kaufkraft € / Einwohner	29.504	27.572	25.487
Kaufkraft € / Haushalt	62.784	60.143	53.717
Kaufkraftindex Haushalte (DE = 100)	132	126	113
Altersarmut (EW ab 65 Jahren mit Leistungen zur Grundsicherung im Alter)	1,3 %	1,6 %	2,4 %
Wohnfläche / Person	41 m²	43 m²	45 m²
Pflegequote	-	3,8 %	4,3 %
Plätze in Pflegeheimen (je 1.000 EW ab 65)	47,2	37,1	48,4
Wohneinheiten in betreuten Wohnanlagen (je 1.000 EW ab 65)	33,8	25,5	20,4

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, MB Research, Bertelsmann Stiftung, Landratsamt Ludwigsburg, pflegemarkt.com, eigene Berechnung

Der Landkreis Ludwigsburg weist ein im Vergleich zum Land Baden-Württemberg unterdurchschnittliches Angebot an Pflegeheimplätzen auf, bei jedoch geringerer Pflegequote als im Bundesland. Korntal-Münchingen liegt bei der Pflegeheim-Ausstattung etwa auf dem Landesniveau. Bei Wohneinheiten des Betreuten Wohnens (in Wohnanlagen) weist Korntal-Münchingen eine im Vergleich überdurchschnittliche Ausstattung auf.

2. GRUNDLAGEN
2.5 FAZIT

- Mit rd. 93 % lebt der weit überwiegende Teil der Haushalte mit Personen ab 65 Jahren in der eigenen Wohnung. Der Wunsch, auch im hohen Alter in der eigenen Wohnung oder zumindest in eigener Haushaltsführung zu leben, ist ausgeprägt. Gleichzeitig sind nur rd. 2 % des Wohnungsbestands in Deutschland barrierearm. Dadurch ergibt sich ein hohes Nachfragepotenzial für Wohnanlagen des Betreuten Wohnens.

- Betreutes Wohnen richtet sich vorwiegend an eine Zielgruppe mit mittlerem bis höheren Pflegebedarf in einer Altersgruppe von 70 bis 90 Jahren. Grenzen der Versorgung im Betreuten Wohnen ergeben sich bei Bewohnern mit Rund-um-die-Uhr-Versorgungsbedarf oder Einschränkungen bei demenziellen Erkrankungen. Solche speziellen Pflegebedürfnisse können in einem vollstationären Pflegeheim besser berücksichtigt werden.

- Der Hauptgrund für einen Auszug aus dem Betreuten Wohnen ist meist eine gesundheitliche Verschlechterung der Bewohner. Die Altersstruktur in Pflegeheimen ist entsprechend älter mit einem Schwerpunkt auf die Altersgruppe der ab 80-Jährigen.

- Angebotsformen, die Betreutes Wohnen mit einem Pflegeheimanschluss kombinieren, können somit eine sehr breite Zielgruppe abdecken und weisen Synergiepotenziale sowohl aus Bewohner- als auch aus Betreibersicht auf.

- Der Landkreis Ludwigsburg weist ein im Vergleich zum Land Baden-Württemberg unterdurchschnittliches Angebot an Pflegeheimplätzen auf, bei jedoch geringerer Pflegequote. Korntal-Münchingen liegt bei der Ausstattung etwa auf dem Landesniveau.

- Da viele Pflegeheimbewohner aufgrund gestiegener Eigenanteile bei den Pflegesätzen zukünftig stärker auf Sozialhilfe angewiesen sein werden, wird ein zunehmender Teil der Kosten für die vollstationäre Dauerpflege von den Kommunen als Sozialhilfeträger übernommen werden müssen. Vor diesem Hintergrund ist positiv zu werten, dass der Anteil der Bevölkerung in Altersarmut in Korntal-Münchingen deutlich unterdurchschnittlich ist.

- Bei Wohneinheiten des Betreuten Wohnens (in Wohnanlagen) weist Korntal-Münchingen eine im Vergleich überdurchschnittliche Ausstattung auf.

- Differenzierte Wohnkonzepte der Pflege (z. B. ambulant betreute Wohngemeinschaften) gibt es in Korntal-Münchingen bisher nicht.

3. MARKTANALYSE
3.1 WESENTLICHE MARKTTRENDS – NACHFRAGESEITE

Entwicklungen und Trends der Nachfrageseite

- Demographischer Wandel: Vergreisungseffekte, insbesondere in den Abwanderungsregionen und strukturschwachen Regionen Deutschlands

  → Sicherstellung der Versorgung einer zahlenmäßig größeren und gleichzeitig älteren Alterskohorte der Senioren als Herausforderung

- Singularisierungstrend: Pflegepotenzial durch Angehörige wird immer geringer

  → Professionelle Lösungen in der Betreuung und Pflege von Senioren rücken vermehrt in den Fokus

- Pflege in eigener Häuslichkeit (durch Angehörige oder ambulanten Pflegedienst) wird weiterhin bevorzugt

  Aktuell nur ca. 2 % des Wohnungsbestandes barrierearm

  → Steigende Nachfrage nach Betreutem Wohnen, insbesondere in Wohnanlagen

- Auf der einen Seite sind ca. 54 % der Haushalte mit Personen ab 65 Jahre Eigentümerhaushalte (überwiegend abbezahlt)

  Auf der anderen Seite beziehen ca. 3 % der Bevölkerung ab 65 Jahre Leistungen der Grundsicherung. Prognostiziert wird ein Anteil in 2040 von rd. 25 – 35 %*

  → Die Einkommensschere wird sich insbesondere auch innerhalb der Bevölkerung ab 65 Jahre weiter öffnen, die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen und Pflege wird sich stark differenzieren

- Versorgungslücke: Steigendem Bedarf nach formaler Pflege steht rückläufiges Arbeitskräfteangebot gegenüber

* Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020

3. MARKTANALYSE
3.1 WESENTLICHE MARKTTRENDS – ANGEBOTSSEITE

Entwicklungen und Trends der Angebotsseite

- Pflegeimmobilienmarkt stark durch Gesetzgebung beeinflusst

  → Förderung von „Ambulant vor Stationär“

  → auf Landesebene unterschiedliche Vorschriften (z. B. Einzelzimmerquote bis zu 100 %, Mindestgröße für Räume, gesetzliche Beschränkung der Anzahl an WGs in Wohnanlagen)

- Steigendes Investoreninteresse und Transaktionsvolumen

  → hohe Nachfrage bei gleichzeitig nur begrenztem Angebot geeigneter Pflegeheime (Mindestgröße, modern, bonitätsstarker Betreiber)

  → steigendes Investoreninteresse für Betreutes Wohnen (v. a. Wohnanlagen ab 50 – 80 Einheiten), da weniger Regulierung und höhere Drittverwendungsfähigkeit

- Wachstumssegment Betreutes Wohnen

  → Ergänzung im Bestand: Zahl der Pflegeheime mit angeschlossenem Betreuten Wohnen steigt seit Jahren

  → erhöhter Neubau: Zahl der aktuellen Bauvorhaben im Betreuten Wohnen übersteigt jene der vollstationären Pflege

- Ausdifferenzierung des Angebots

  → Betreutes Wohnen wandelt sich vom Ergänzungsangebot in Pflegeheimen zu eigenständigen Segment

  → Premium-Segment des Betreuten Wohnens (Residenz) gewinnt an Aufmerksamkeit

  → Trend zu kleineren und spezialisierten Pflege- und Residenzkonzepten mit Fokus auf bestimmte Bewohnergruppen und ihre Anforderungen

  → Es entstehen alternative Konzepte wie mehrgliedrige Einrichtungen und Wohnparks

3. MARKTANALYSE
3.1 WESENTLICHE MARKTTRENDS – INVESTMENT

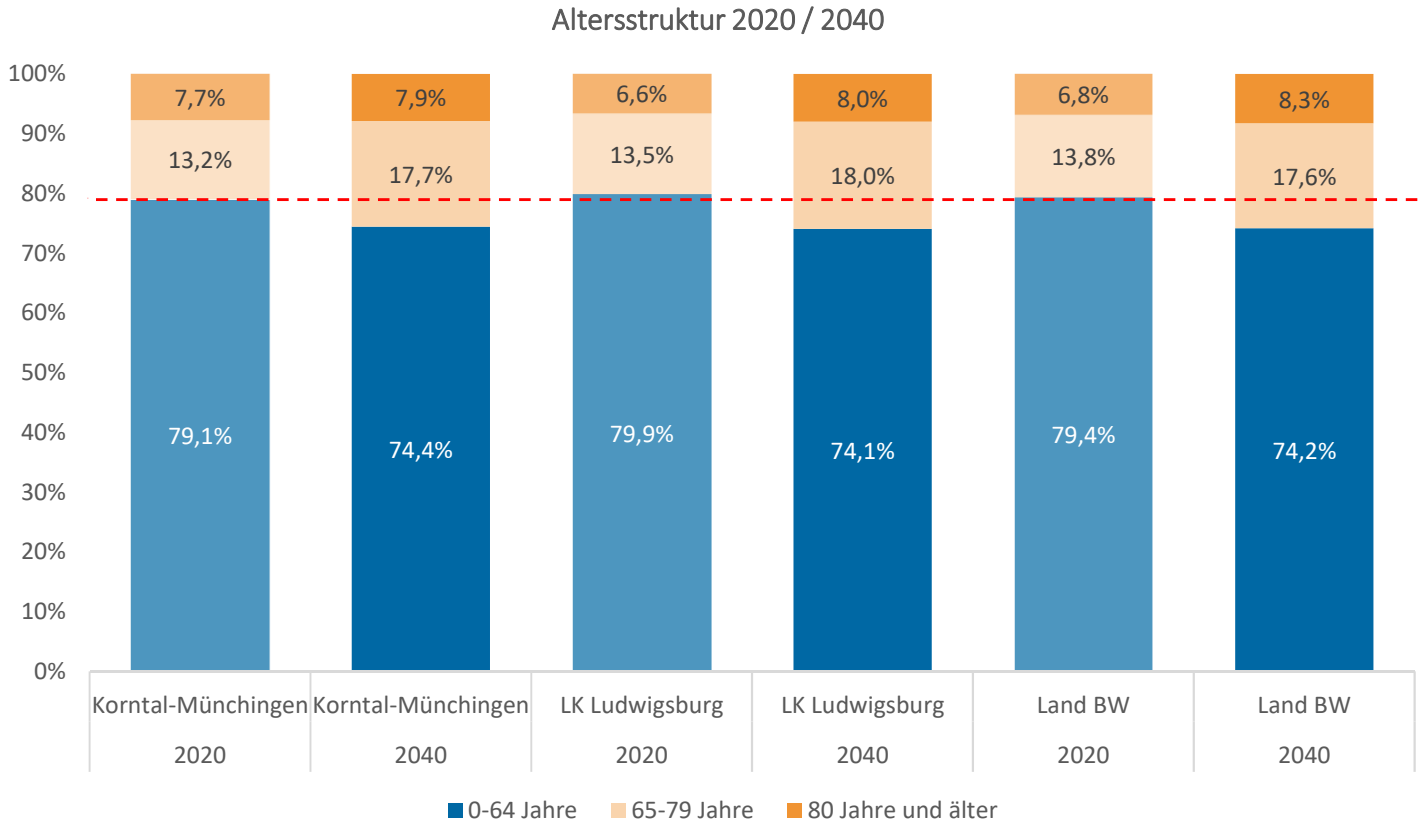
Wesentliche konzeptionelle Anforderungen an Pflegeimmobilien aus Sicht eines Investors / Betreibers

Pflegeheim	Betreutes Wohnen in Wohnanlagen
Mindestgröße rd. 80 Pflegeplätze	Mindestgröße rd. 30 Einheiten (bei Pflegeheimanschluss), rd. 50-80 Einheiten (solitär)
diversifiziertes Konzept: nicht nur vollstationäre Pflegeplätze, ergänzende Konzepte (z. B. modernes Wohngruppen-Konzept mit dezentralen Küchen)	diversifiziertes Konzept: Verknüpftes Wohn-, Betreuungs- und Pflegekonzept (z. B. Öffnung für externe Kunden in den Bereichen Tagespflege und Kurzzeitpflege)
Übereinstimmung mit aktuellen bzw. absehbaren Landesheimbauverordnungen (z. B. Einzelzimmerquote)	min. 1 Stellplatz pro 3 Wohnungen; idealerweise 0,8 Stellplätze pro Wohnung + ggf. TG
keine Nordlage der Zimmer, ausreichender Blickbezug nach außen, Außenbereich/Gartenanlage	schwellenfrei erreichbare Balkone und Terrassen Tageslichtbad; idealerweise Badewanne und separates WC
	Gemeinschaftsflächen: min. verschiedene Räume mit Aufenthaltsqualität; idealerweise Komfortangebote (z. B. Café, Wellnessbereich)
	Services: idealerweise Pflegeheimanschluss; Kiosk und Restaurant im Haus, Ausflugsangebote
Redundante Versorgung aller Etagen mit mindestens zwei Aufzügen, breite Verkehrsflächen, weitere Objektanforderungen aufgrund Barrierefreiheit	

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Gesellschaft für Immobilienwirtschaftlichen Forschung e. V. (gif); JLL

Entwicklung 2020 bis 2040 (Statistisches Landesamt)

- Während die Altersgruppe der unter 65-Jährigen bis 2040 schrumpfen wird,
- wird der Anteil der Senioren und Hochbetagten an der Bevölkerung zunehmen.

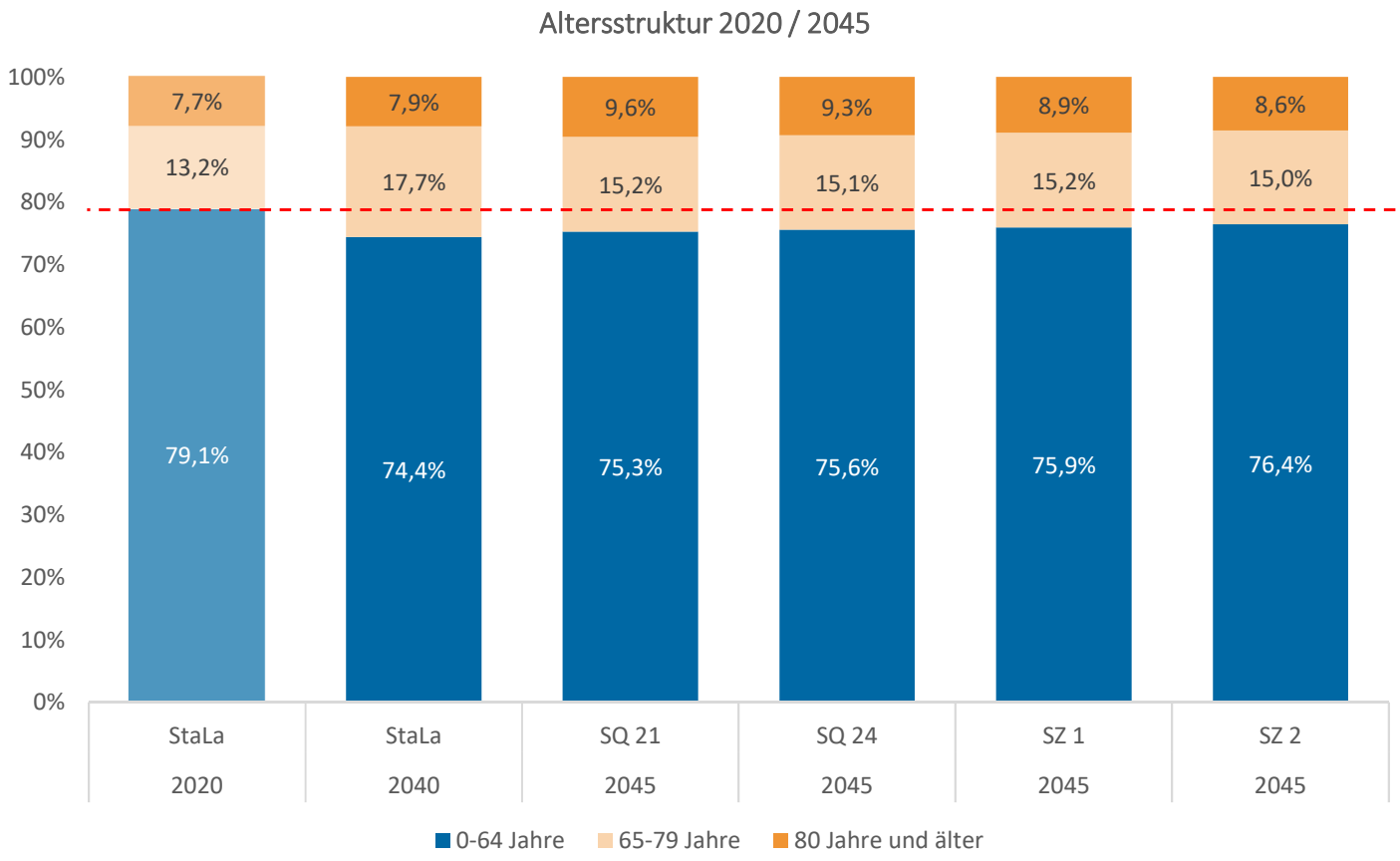


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Die Altersgruppe 65 + nimmt laut Statistischem Landesamt in Korntal-Münchingen und im Landkreis Ludwigsburg bis 2040 wie im gesamten Bundesland deutlich zu.

Entwicklung 2020 bis 2045 (GMA)

- Die Altersstruktur fällt laut kommunaler Bevölkerungsprognose bis 2045 etwas günstiger als in der landesamtlichen Vorausberechnung aus, bei der die Altersgruppe der ab 65-Jährigen etwas stärker vertreten ist.
- In den Szenarien der kommunalen Prognose wird angenommen, dass durch die Wohnbauprojekte eine leichte Verjüngung erfolgen kann.



Die Altersgruppe 65 + nimmt auch laut kommunaler Bevölkerungsprognose bis 2045 zu, jedoch etwas schwächer als in der landesamtlichen Vorausberechnung. Die Realisierung von Wohnbauprojekten könnte die weitere Alterung zunächst bremsen.

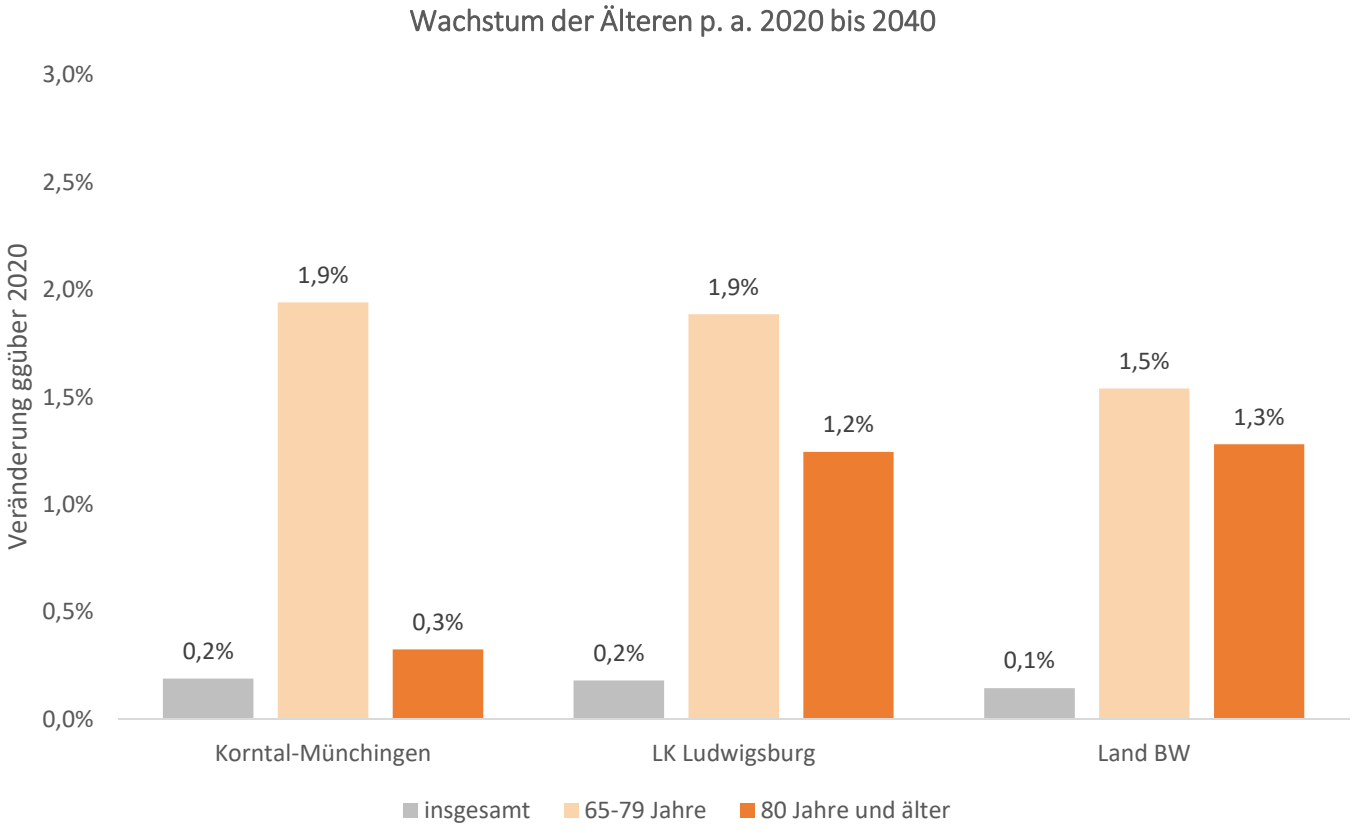
Entwicklung 2020 bis 2040 (Statistisches Landesamt)

- Während die Gesamtbevölkerung bis 2040 stabil bleibt,
- werden die Altersgruppen der 65-79 Jährigen und der ab 80 Jährigen deutlich zunehmen.
- Die Zunahme bei den Hochbetagten wird dabei laut Statistischem Landesamt in Korntal-Münchingen weniger stark ausfallen.

Pflegequoten

- Mit der Zunahme der Älteren steigt auch der Anteil der Pflegebedürftigen:

65-70:	4,6 % ist pflegebedürftig
70-75:	7,6 %
75-80:	13,7 %
80-85:	26,4 %
85-90:	49,4 %
90+:	76,3 %

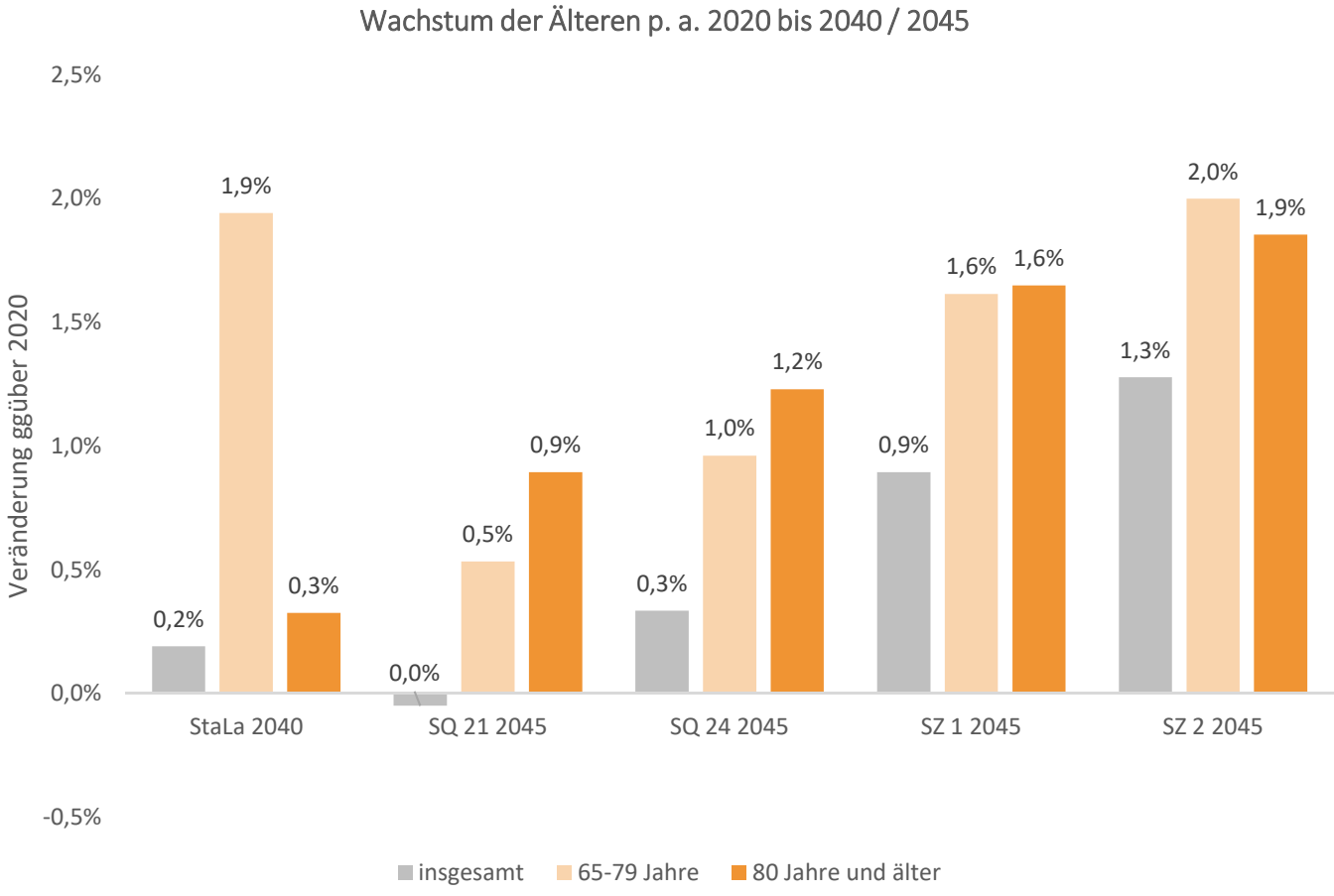


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Die Bevölkerung nimmt laut Statistischem Landesamt im Zeitvergleich gegenüber heute (2020) stark bei Senioren und insbesondere den 65-79 Jährigen zu. Der Pflegebedarf wird dadurch deutlich ansteigen.

Entwicklung 2020 bis 2045 (GMA)

- In allen Szenarien wächst die ältere Bevölkerung stärker als die Gesamtbevölkerung.
- Die kommunalen Bevölkerungsszenarien gehen von einer gegenüber 2020 stärkeren Zunahme der Hochbetagten als der 65-79-Jährigen aus (außer in Szenario 2).
- Die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen nimmt mit größerem Bevölkerungswachstum (Szenarien mit Wohnungsbau) zu, lediglich das Wachstum im Vergleich zur Gesamtbevölkerung schwächt sich ab.

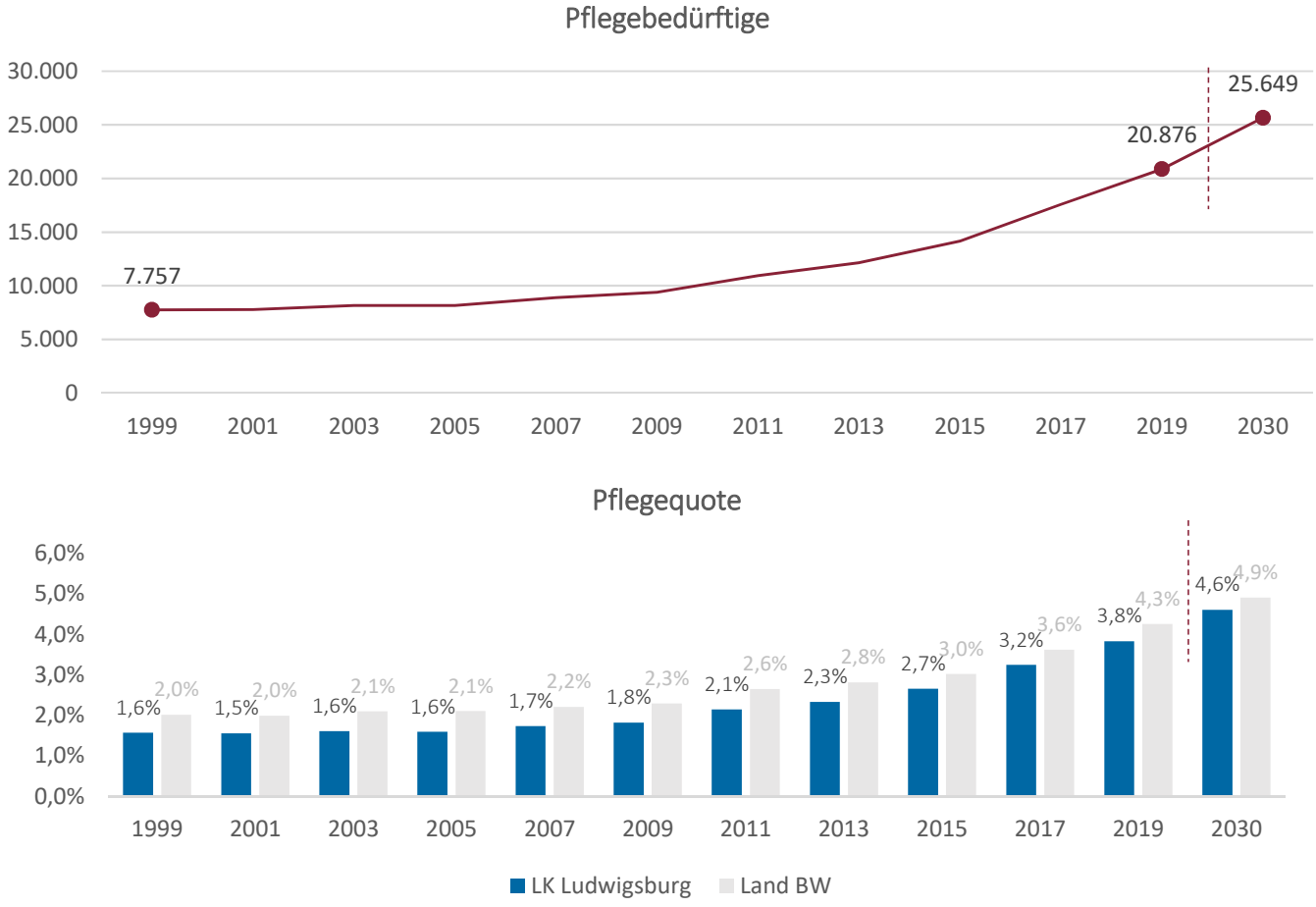


Die Bevölkerung nimmt laut kommunaler Bevölkerungsprognose im Zeitvergleich gegenüber heute (2020) v. a. bei den Hochbetagten deutlich zu. Aufgrund des Prognosehorizonts bis 2045 ist im Vergleich zu landesamtlichen Vorausberechnung die dann bereits insgesamt ältere Demographie zu berücksichtigen.

3. MARKTANALYSE
3.2 NACHFRAGEANALYSE – PFLEGEBEDÜRFTIGKEIT

Entwicklung 1999 bis 2030 (LK Ludwigsburg)

- Die Anzahl der Pflegebedürftigen nahm im Landkreis kontinuierlich zu, insbesondere in der letzten Dekade.
- Die Pflegequote, d. h. der Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung, nimmt entsprechend ebenfalls merklich zu.
- Für 2030 wird laut Kommunalverband für Jugend und Soziales (KVJS) ein weiterer deutlicher Anstieg der Pflegebedürftigen und der Pflegequote erwartet, die für den Landkreis etwas unter dem Landesschnitt bleibt.



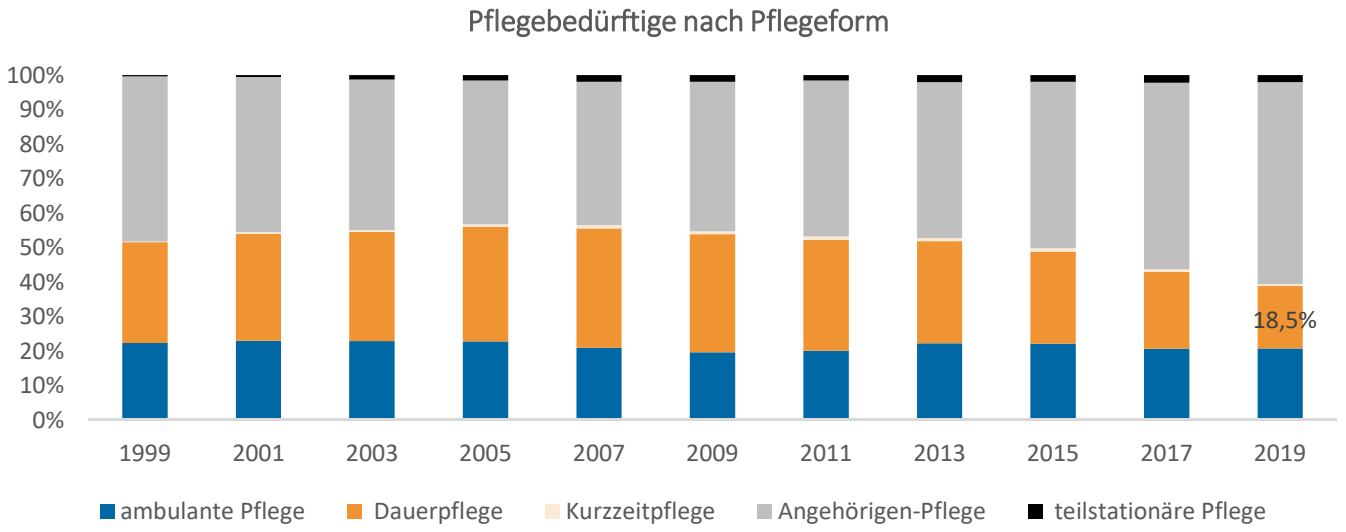
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, KVJS; eigene Berechnung

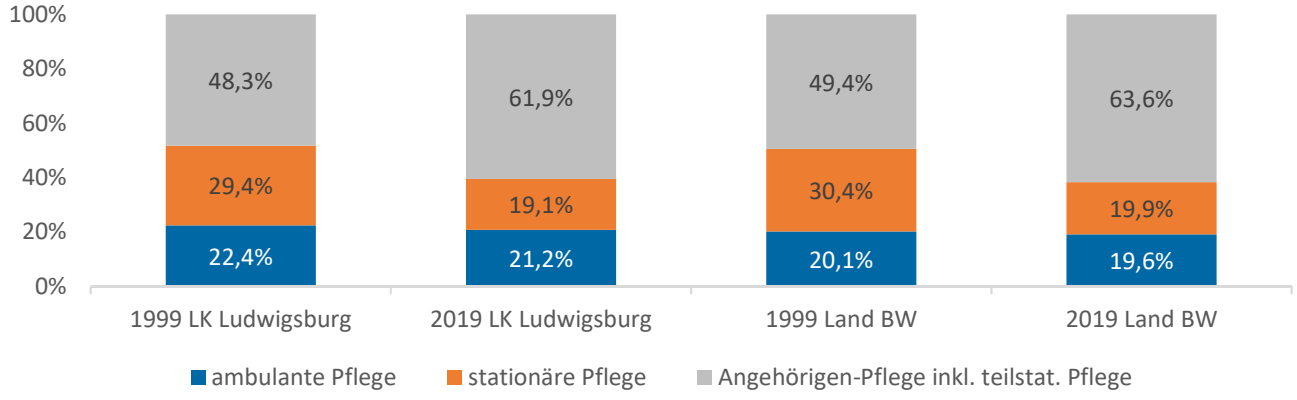
Die Anzahl an Pflegebedürftigen nahm kontinuierlich zu und wird aufgrund des demographischen Wandels weiterhin stark ansteigen. Aufgrund der demographischen Alterung und höheren Lebenserwartung wird der Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung weiter zunehmen.

3. MARKTANALYSE
3.2 NACHFRAGEANALYSE – PFLEGEBEDÜRFTIGKEIT

Entwicklung 1999 bis 2019 (LK Ludwigsburg)

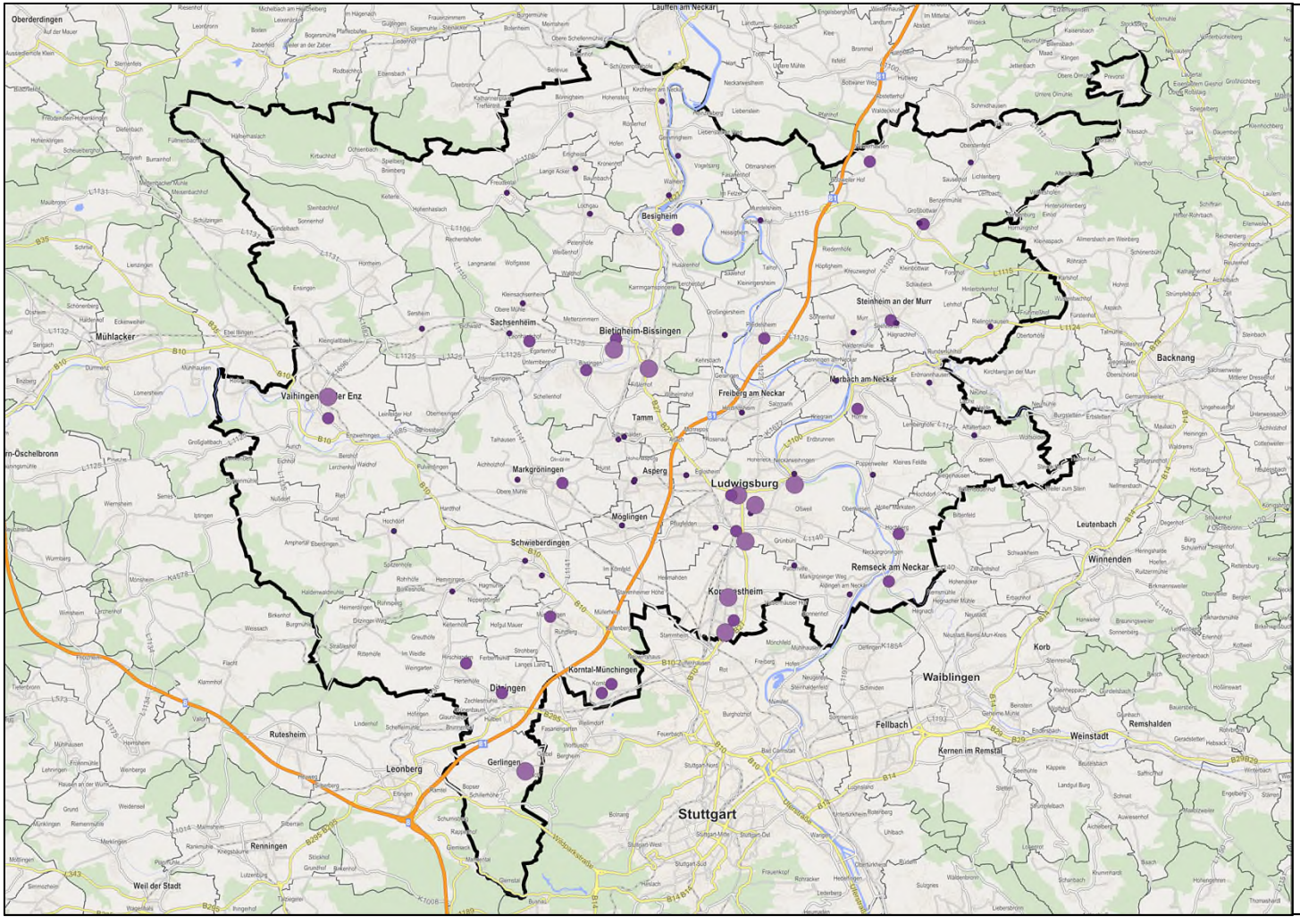
- Der Anteil der vollstationären Dauerpflege nahm in den letzten 20 Jahren ab, während die Angehörigenpflege erst abnahm, in den letzten Jahren aber wieder deutlich zunahm.
- Die Kurzzeitpflege und teilstationäre Pflege gewannen nur auf niedrigem Niveau an Bedeutung.
- Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der starken Zunahme der Pflegebedürftigen auch ein abnehmender oder gleichbleibender Anteil in den Segmenten absolut betrachtet deutliche Zuwächse bedeuten kann (so bspw. im ambulanten Bereich).





Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Die Angehörigen-Pflege wird aufgrund der erhöhten gesellschaftlichen Mobilität voraussichtlich an Bedeutung verlieren, sodass professionelle Angebote sowohl als Unterstützung der Angehörigen-Pflege als auch als eigenständige Betreuung weiter ausgebaut werden müssen.



Legende

- über 100 Plätze
- bis 100 Plätze
- bis 50 Plätze

Kartengrundlage: GfK GeoMarketing“, Datengrundlage: Landratsamt Ludwigsburg, Stationäre Pflegeeinrichtungen (Stand: April 2020)

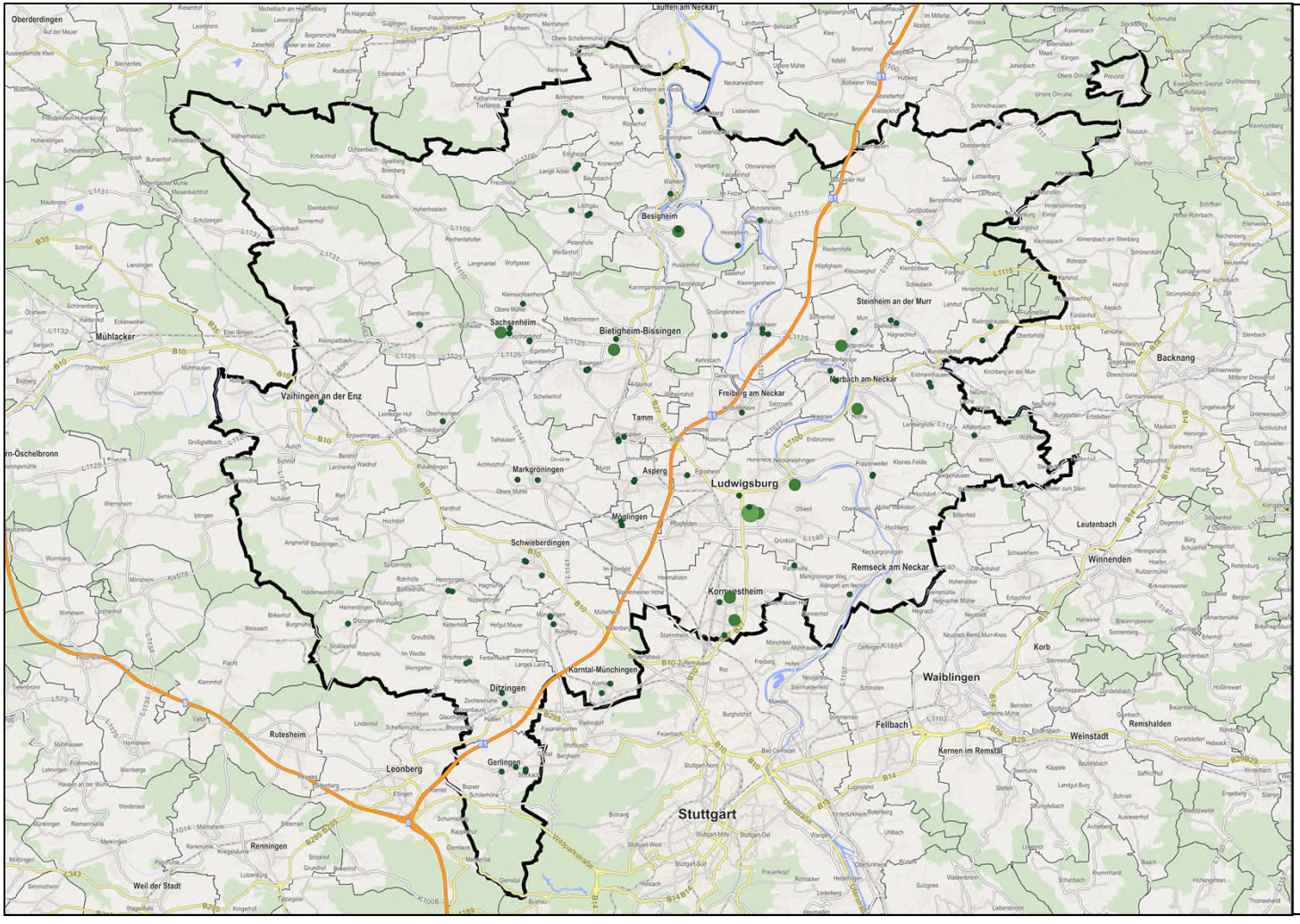
3. MARKTANALYSE
3.3 ANGEBOTSANALYSE – PFLEGEHEIME

Gemeinde	Anzahl Pflegeheime	Anzahl Plätze	Versorgungsgrad
Freudental	2	60	240%
Großbottwar	3	164	222%
Ingersheim	1	41	216%
Pleidelsheim	1	83	151%
Erligheim	1	28	140%
Walheim	1	38	119%
Ludwigsburg	12	947	113%
Mundelsheim	1	35	113%
Bietigheim-Bissingen	4	447	109%
Korntal-Münchingen	3	194	107%
Kornwestheim	3	313	103%
Sersheim	1	50	102%
Benningen	1	48	96%
Vaihingen/Enz	2	231	91%
Besigheim	1	93	86%
Landkreis Ludwigsburg	76	4.117	85%
Marbach/Neckar	2	115	85%
Markgröningen	2	100	83%
Steinheim/Murr	2	78	74%

Gemeinde	Anzahl Pflegeheime	Anzahl Plätze	Versorgungsgrad
Remseck/Neckar	4	151	72%
Sachsenheim	3	112	67%
Gemmrigheim	1	24	67%
Eberdingen	1	37	65%
Affalterbach	1	27	64%
Ditzingen	2	140	63%
Gerlingen	1	130	61%
Löchgau	1	29	56%
Erdmannhausen	1	22	52%
Kirchheim/Neckar	1	24	52%
Schwieberdingen	2	50	51%
Tamm	2	54	48%
Murr	1	25	46%
Asperg	2	56	46%
Möglingen	1	45	43%
Oberstenfeld	1	30	41%
Bönnigheim	1	26	39%
Hemmingen	1	25	36%
Freiberg/Neckar	1	45	30%

Quelle: Landratsamt Ludwigsburg, Stationäre Pflegeeinrichtungen (Stand: April 2020); eigene Berechnung

Der aktuelle Versorgungsgrad (Verhältnis von Angebot zu Bedarf) bei Pflegeheimplätzen auf Gemeindeebene ist in Korntal-Münchingen bei 194 Plätzen ausgeglichen. Rechnerisch gibt es aktuell mit 107 % etwa so viele Plätze wie Bedarf. Damit liegt Korntal-Münchingen über dem Durchschnitt des Landkreises Ludwigsburg insgesamt, für den bereits rechnerisch eine Unterversorgung bei Pflegeheimplätzen festzustellen ist. Die lückenlose Versorgung in der vollstationären Pflege wird dabei durch gestiegene qualitative Anforderungen (z. B. Einzelzimmerquote) erschwert.



Legende

- über 100 WE
- bis 100 WE
- bis 50 WE

Kartengrundlage: GfK GeoMarketing“,
Datengrundlage: Landratsamt Ludwigsburg,
Betreutes Wohnen (Stand: Februar 2022)

3. MARKTANALYSE
3.3 ANGEBOTSANALYSE – BETREUTES WOHNEN

Gemeinde	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl WE	Versorgungsgrad
Murr	3	98	204%
Erdmannhausen	3	74	190%
Erligheim	2	35	184%
Ingersheim	4	80	174%
Bönnigheim	3	89	165%
Pleidelsheim	3	73	162%
Löchgau	3	62	148%
Sachsenheim	6	182	131%
Sersheim	2	45	115%
Besigheim	3	98	114%
Kirchheim/Neckar	2	40	108%
Hessigheim	1	15	100%
Korntal-Münchingen	5	139	97%
Marbach/Neckar	4	101	94%
Kornwestheim	4	207	92%
Schwieberdingen	3	66	83%
Walheim	1	19	79%
Gemmrigheim	1	22	76%
Ludwigsburg	8	465	73%
Landkreis Ludwigsburg	101	2.826	73%

Gemeinde	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl WE	Versorgungsgrad
Gerlingen	4	113	70%
Hemmingen	2	43	68%
Steinheim/Murr	2	60	68%
Oberriexingen	1	15	65%
Bietigheim-Bissingen	5	193	59%
Tamm	3	61	57%
Benningen	2	24	52%
Ditzingen	5	94	52%
Möglingen	2	42	51%
Markgröningen	2	47	47%
Affalterbach	1	15	41%
Remseck/Neckar	3	69	40%
Großbottwar	1	22	36%
Mundelsheim	1	8	33%
Oberstenfeld	1	21	32%
Asperg	2	30	31%
Freiberg/Neckar	1	26	21%
Vaihingen/Enz	2	33	16%
Eberdingen			0%
Freudental			0%

Quelle: Landratsamt Ludwigsburg, Betreutes Wohnen (Stand: Februar 2022; eigene Berechnung (Bedarfsquote Betreutes Wohnen 65+: 3,5 %; keine Berücksichtigung lokaler Unterschiede)

Der aktuelle Versorgungsgrad bei Wohneinheiten des Betreuten Wohnens in Wohnanlagen zeigt in Korntal-Münchingen bei 139 Wohneinheiten eine Balance. Rechnerisch gibt es aktuell mit 97 % Versorgung etwa so viele Wohneinheiten wie Bedarf. Dabei liegt Korntal-Münchingen über dem Durchschnitt des Landkreises Ludwigsburg insgesamt, für den ein Versorgungsgrad von rd. 73 % festzustellen ist.

3. MARKTANALYSE
3.4 FAZIT

- Die Bevölkerung nimmt entsprechend des allgemeinen demographischen Trends in Korntal-Münchingen stark bei Senioren und insbesondere den Hochbetagten zu. Der Pflegebedarf wird dadurch stark ansteigen, sodass professionelle Angebote im stationären und verstärkt im ambulanten Bereich weiter ausgebaut werden müssen.

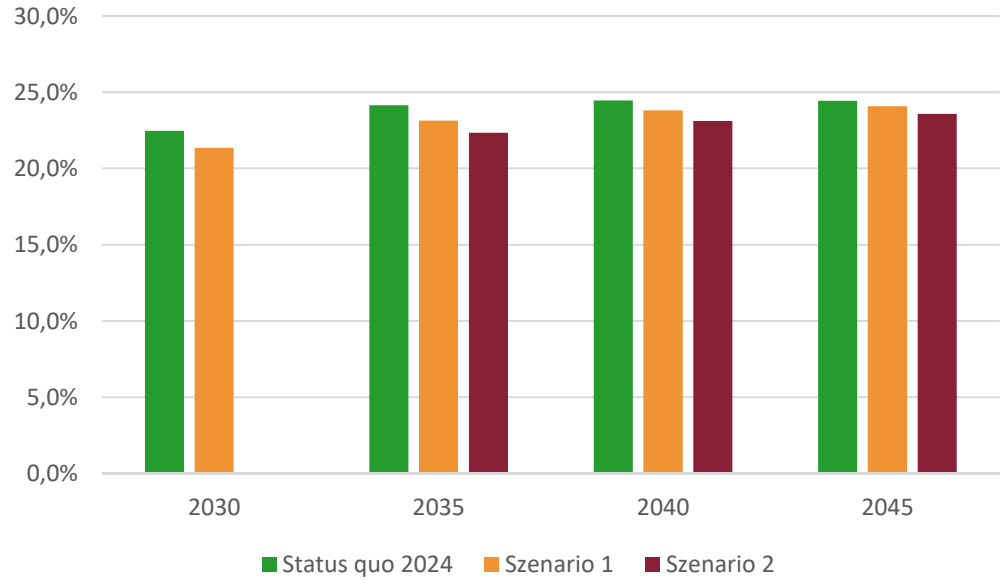
- Neben der wachsenden Anzahl Pflegebedürftiger dürfte auch die Nachfrage nach Betreutem Wohnen durch zunehmende Akzeptanz der Wohnform sowie politische Förderung ansteigen. Auch ist nur ein sehr geringer Anteil des Wohnungsbestands barrierearm und somit für Betreutes Wohnen dauerhaft geeignet. Vor diesem Hintergrund ist somit von einer wachsenden Angebotslücke auszugehen.

- Der aktuelle Versorgungsgrad (Verhältnis von Angebot zu Bedarf) mit Pflegeheimplätzen und Wohneinheiten des Betreuten Wohnens variiert stark innerhalb der Region. In der Mehrzahl der Gemeinden besteht eine Versorgungslücke, die für Betreutes Wohnen noch stärker ausgeprägt ist.

4. BEDARFSANALYSE PFLEGEHEIME (DAUERPFLEGE)
4.1 BEVÖLKERUNGSSZENARIEN IN DER ALTERSGRUPPE 65+

Da sich die Bedarfsquote für Dauerpflegeplätze auf die Altersgruppe der ab 65-Jährigen bezieht, ist ein wesentlicher Parameter die Entwicklung dieser Altersgruppe in den verschiedenen Bevölkerungsszenarien. Dabei ist festzustellen, dass der Anteil dieser Altersgruppe in den Szenarien mit zunehmender Anzahl an realisierten Wohnbauprojekten abnimmt, da in der Bevölkerungsprognose davon ausgegangen wird, dass verstärkt jüngere Bevölkerungsteile (u. a. Familien) zuziehen. Es findet mit den Wohnbauprojekten also tendenziell eine Verjüngung der Bevölkerung statt.

Anteil der ab 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in Korntal-Münchingen



Quelle: Kommunale Bevölkerungsprognose GMA

- Das Szenario **„Status quo 2024“** berücksichtigt alle Neubauvorhaben, die sich derzeit schon in der Realisierung befinden bzw. die bis 2024 realisiert werden.
- In **„Szenario 1“** werden zusätzlich zum Szenario „Status quo 2024“ auch die Wohnbauprojekte berücksichtigt, deren Realisierung zum heutigen Zeitpunkt wahrscheinlich erscheint.
- Das **„Szenario 2“** bildet zusätzlich zum Szenario 1 noch die Neubauvorhaben ab, deren Umsetzung derzeit ungewiss ist.

4. BEDARFSANALYSE PFLEGEHEIME (DAUERPFLEGE)
4.2 AKTUELLE PROGNOSEN BIS 2030

Für Dauerpflegeplätze in Pflegeheimen werden Bedarfsprognosen im Rahmen von Kreispflegeplänen erstellt. Der aktuelle Kreispflegeplan hat im Bereich Dauerpflege einen Prognosehorizont bis 2030. Zudem hat der Kommunalverband für Jugend und Soziales (KVJS) u. a. für den Landkreis Ludwigsburg eine Pflegebedarfsprognose bis 2030 erstellt.

Kennzahlen 2030	Kreispflegeplan		KVJS
	Korntal-Münchingen	LK Ludwigsburg	LK Ludwigsburg
Plätze Dauerpflege	204	5.704	4.996 – 5.351
Bedarfsquote*	4,4 %	4,4 %	3,8 – 4,1 %
Pflegequote	-	-	4,6 %

- Zum Vergleich: Als Bedarfsquote (Anteil der Pflegeplätze an den ab 65-Jährigen in der Bevölkerung) geht das Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA) von einer Quote von 3,5 – 4,5 % aus, die Terranus Gruppe von 4 – 5 %.

Für Korntal-Münchingen ergibt sich nach dem Kreispflegeplan bis 2030 eine Lücke von nur wenigen Dauerpflegeplätzen. Zu Betreutem Wohnen treffen die Prognosen keine Aussagen.

4. BEDARFSANALYSE PFLEGEHEIME (DAUERPFLEGE)
4.3 METHODIK

Die Bedarfsanalyse für Korntal-Münchingen verknüpft wesentliche Kennzahlen der aktuellen Prognosen mit der kommunalen Bevölkerungsprognose für Korntal-Münchingen, um bis 2045 Orientierungswerte zur Anzahl von **Dauerpflegeplätzen (ohne ganzjährige Kurzzeitpflegeplätze)** in Pflegeheimen zu erhalten.

Variante „Stationär“

Die Bevölkerungsprognose wurde für unterschiedliche Szenarien erstellt. Je nach Szenario variiert die Gesamtbevölkerungszahl sowie die Anzahl der Bevölkerung in den Altersgruppen. Um den Bedarf an Dauerpflegeplätzen in den unterschiedlichen Szenarien bis 2045 zu quantifizieren, wird die Bedarfsquote (Anteil der Dauerpflegeplätze an der Bevölkerung ab 65 Jahre) aus der Prognose des Kreispflegeplans auf die kommunale Bevölkerungsprognose übertragen. Der Bedarf bestimmt sich dann anhand der Entwicklung der Altersgruppe ab 65 Jahre. Dies entspricht der Annahme, dass sich der Anteil der vollstationär pflegebedürftigen Menschen an der Altersgruppe ab 65 Jahre im Zeitverlauf nicht verändert (d. h. die Pflegebedürftigkeit steigt oder sinkt nicht). Für die Anteile der Pflegeformen wird davon ausgegangen, dass die Verteilung dem Status Quo entspricht.

Variante „Ambulant vor Stationär“

Unter der Annahme, dass aufgrund des Grundsatzes „ambulant vor stationär“ der Anteil der ambulanten Pflege zukünftig zunimmt und der Anteil der stationären Pflege abnimmt, wurde eine zweite Variante gerechnet.* Der Anteil der Angehörigen-Pflege und die Gesamtzahl der Pflegebedürftigen bleibt gleich. Es kommt lediglich zu Verschiebungen zwischen der vollstationären und der ambulanten Pflege, d. h. die Verteilung der Pflegeformen verändert sich. Um den Bedarf an Dauerpflegeplätzen in den unterschiedlichen Szenarien bis 2045 zu quantifizieren, wird die verringerte Bedarfsquote (verringerter Anteil der Dauerpflegeplätze an der Bevölkerung ab 65 Jahre aus der Prognose des KVJS – Variante Zunahme ambulante Pflege) auf die kommunale Bevölkerungsprognose übertragen.

* Pflegebedürftige bis einschließlich Pflegegrad 2 müssen seit 2017 mit höheren Kosten als bisher rechnen, wenn sie in ein Pflegeheim umziehen. Gleichzeitig wurden die Leistungen für ambulante und teilstationäre Angebote in der Pflegeversicherung ausgeweitet. Dies führt voraussichtlich dazu, dass Pflegebedürftige in niedrigen Pflegegraden zukünftig aus finanziellen Gründen in geringerem Ausmaß als bisher die Versorgung in einem Pflegeheim in Anspruch nehmen und eher ambulant versorgt werden.
Dahinter steht die Annahme, dass die Pflegebedürftigen, die zuvor dem stationären Bedarf zugerechnet wurden, auch zukünftig professionelle ambulante Pflege benötigen.

4. BEDARFSANALYSE PFLEGEHEIME (DAUERPFLEGE)
4.4 ERGEBNISSE – BEVÖLKERUNGSSZENARIO „STATUS QUO 2024“

Variante „Stationär“

Als Bedarf für Dauerpflegeplätze bezogen auf die Altersgruppe der ab 65-Jährigen wird für die Zukunft laut Kreispflegeplan eine Quote von 4,4 % (zum Vergleich: aktueller Anteil rd. 4,7 %) angenommen;* der Anteil der Dauerpflege an den Pflegebedürftigen beträgt aktuell 18,5 % und wird als stabil angenommen.

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+	4.852	5.203	5.248	5.201
Dauerpflegeplätze	213	229	231	229

Annahmen:

- Bedarfsquote Dauerpflegeplätze: 4,4 %
- Anteil Dauerpflegeplätze an Pflegebedürftigen: 18,5 %

Variante „Ambulant vor Stationär“

Für die Variante wird zugunsten der ambulanten Pflege eine verringerte Bedarfsquote für Dauerpflegeplätze bezogen auf die Altersgruppe der ab 65-Jährigen von 4,1 % angenommen; der Anteil der Dauerpflege an den Pflegebedürftigen beträgt dann 17,2 %.

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+	4.852	5.203	5.248	5.201
Dauerpflegeplätze	199	213	215	213

Annahmen:

- Bedarfsquote Dauerpflegeplätze: 4,1 %
- Anteil Dauerpflegeplätze an Pflegebedürftigen: 17,2 %

4. BEDARFSANALYSE PFLEGEHEIME (DAUERPFLEGE)
4.4 ERGEBNISSE – BEVÖLKERUNGSSZENARIO „SZENARIO 1“

Variante „Stationär“

Annahmen:

- Bedarfsquote Dauerpflegeplätze: 4,4 %
- Anteil Dauerpflegeplätze an Pflegebedürftigen: 18,5 %

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+	5.150	5.602	5.754	5.784
Dauerpflegeplätze	227	246	253	254

Variante „Ambulant vor Stationär“

Annahmen:

- Bedarfsquote Dauerpflegeplätze: 4,1 %
- Anteil Dauerpflegeplätze an Pflegebedürftigen: 17,2 %

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+	5.150	5.602	5.754	5.784
Dauerpflegeplätze	211	230	236	237

4. BEDARFSANALYSE PFLEGEHEIME (DAUERPFLEGE)
4.4 ERGEBNISSE – BEVÖLKERUNGSSZENARIO „SZENARIO 2“

Variante „Stationär“

Annahmen:

- Bedarfsquote Dauerpflegeplätze: 4,4 %
- Anteil Dauerpflegeplätze an Pflegebedürftigen: 18,5 %

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+		5.793	6.011	6.111
Dauerpflegeplätze		255	264	269

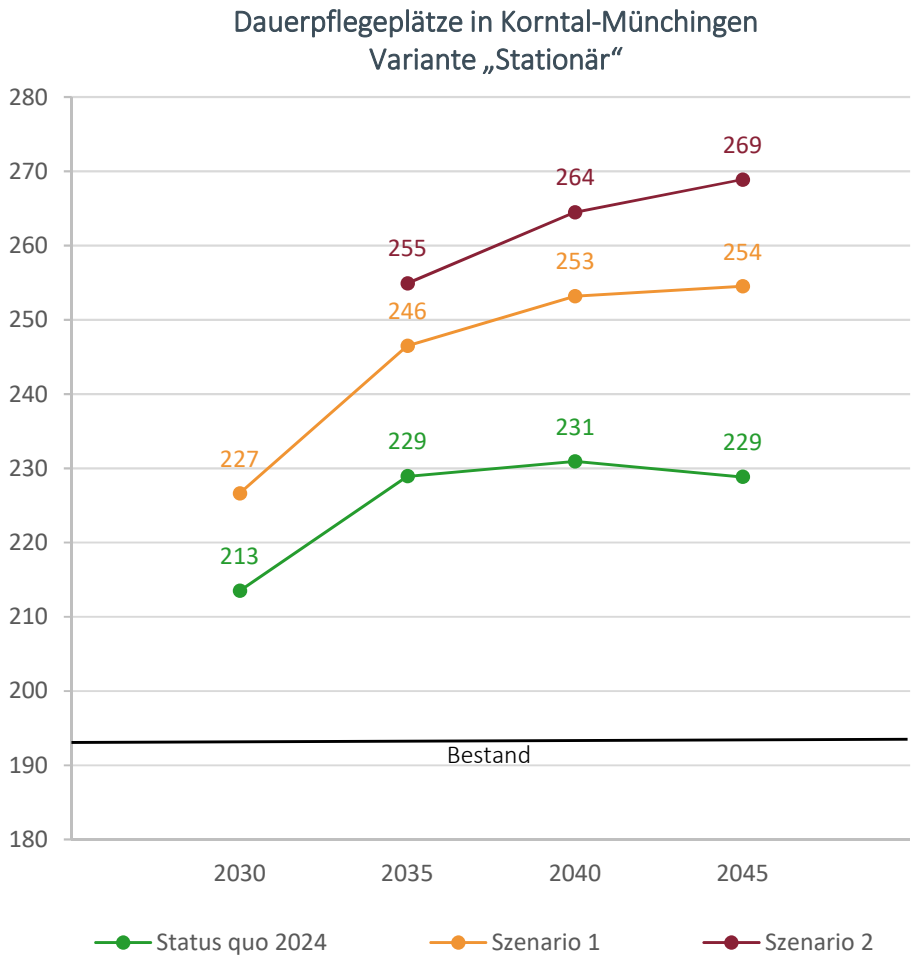
Variante „Ambulant vor Stationär“

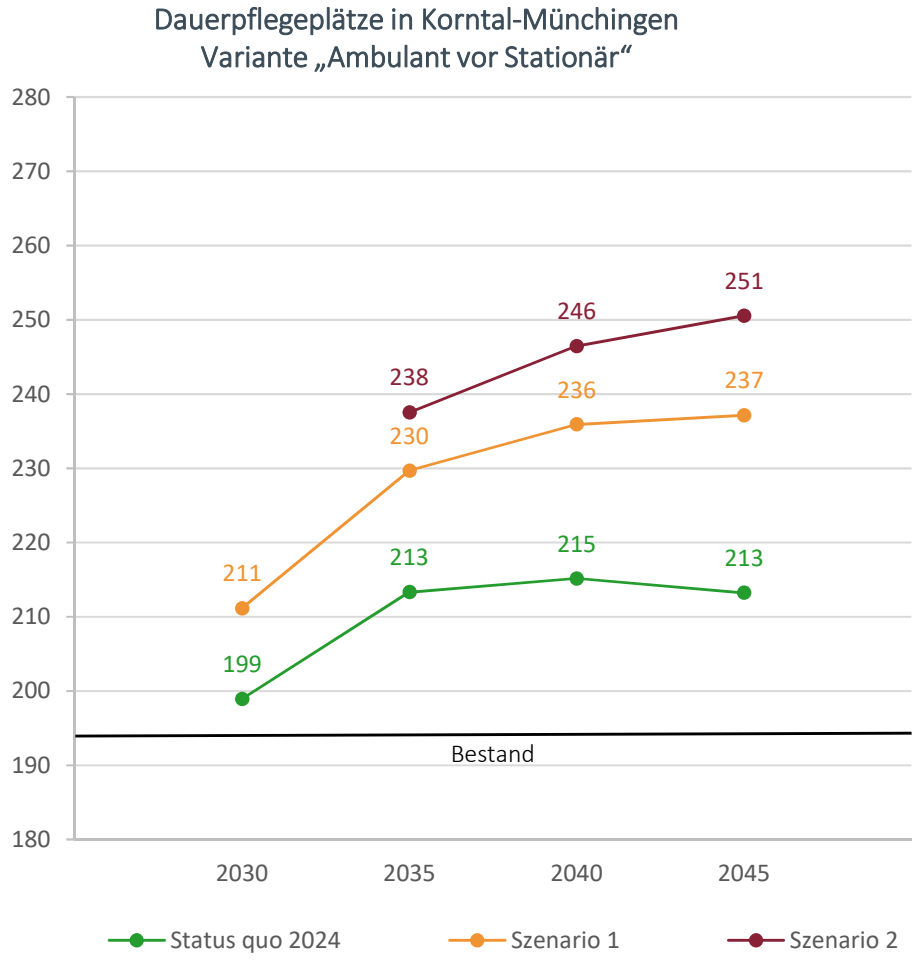
Annahmen:

- Bedarfsquote Dauerpflegeplätze: 4,1 %
- Anteil Dauerpflegeplätze an Pflegebedürftigen: 17,2 %

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+		5.793	6.011	6.111
Dauerpflegeplätze		238	246	251

4. BEDARFSANALYSE PFLEGEHEIME (DAUERPFLEGE)
4.5 FAZIT





In der Variante „Stationär“ ist bereits ab 2030 ein Ausbau der Dauerpflegeplätze in allen Bevölkerungsszenarien notwendig. In der Variante einer zunehmenden ambulanten Versorgung ist nur im Szenario „Status Quo 2024“ mittelfristig kein deutlicher Ausbau der Kapazitäten notwendig. Grundsätzlich steigt der Bedarf an Dauerpflegeplätzen mit der Realisierung von Wohnbauprojekten.

5. BEDARFSANALYSE BETREUTES WOHNEN
5.1 METHODIK

Die Bedarfsanalyse für Korntal-Münchingen verknüpft gängige Bedarfsquoten für das Betreute Wohnen mit der kommunalen Bevölkerungsprognose für Korntal-Münchingen, um bis 2045 Orientierungswerte zur Anzahl von **Wohneinheiten des Betreuten Wohnens in Wohnanlagen** zu erhalten.

Während der Bedarf in der vollstationären Dauerpflege anhand empirisch verifizierter Bedarfsquoten nachvollziehbar prognostizierbar ist (z. B. durch die regelmäßige Erstellung von Kreispflegeplänen), bringt der stark ausdifferenzierte und relativ intransparente Markt des Betreuten Wohnens größere Unsicherheiten bei einer exakten Bedarfsermittlung mit sich. Folgende Bedarfsquoten werden für das Betreute Wohnen in der Praxis angewandt*:

- pflegemarkt.com: 2 – 3 % von 65+
- Terragon AG: 5 % von 70+ (entspricht rd. 4 % der Altersgruppe 65+)
- Die Wahl der Bedarfsquote ist aufgrund abweichender Pflegebedürftigkeit regional unterschiedlich anzusetzen.

Unter der Annahme, dass die Nachfrage nach Betreutem Wohnen in Wohnanlagen durch zunehmende Akzeptanz der Wohnform sowie politische Förderung ansteigt, wird von einer **Bedarfsquote von 3,5 %** als Basisansatz ausgegangen (zum Vergleich: aktueller Anteil rd. 3,4 %).**

Um den Bedarf an Wohneinheiten in den unterschiedlichen Szenarien bis 2045 zu quantifizieren, wird die Bedarfsquote auf die kommunale Bevölkerungsprognose übertragen. Der Bedarf bestimmt sich dann analog zur Analyse der Dauerpflegeplätze anhand der Entwicklung der Altersgruppe ab 65 Jahre. Dies entspricht der Annahme, dass sich der Bedarf bzw. die Nachfrage nach Betreutem Wohnen in Wohnanlagen als Pflegekonzept innerhalb der Altersgruppe ab 65 Jahre im Prognosezeitraum nicht mehr verändert.

* Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020

** Eine gleich hohe oder niedrigere Bedarfsquote als der aktuelle Angebotsanteil gemessen an den ab 65-Jährigen bedeutet nicht, dass der zukünftige Bedarf gleich bleibt oder sinkt, da der Bedarf einer Pflegeform durch die Entwicklung der Altersgruppe der ab 65-Jährigen und der Verteilung der Pflegebedürftigen auf die Pflegeformen bestimmt wird (bei gleichbleibender Pflegebedürftigkeit).

5. BEDARFSANALYSE BETREUTES WOHNEN
5.2 ERGEBNISSE

Bei einer Bedarfsquote von 3,5 % ergibt sich folgender Bedarf an Wohneinheiten in Betreuten Wohnanlagen:

Status Quo 2024

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+	4.852	5.203	5.248	5.201
Wohneinheiten	170	182	184	182

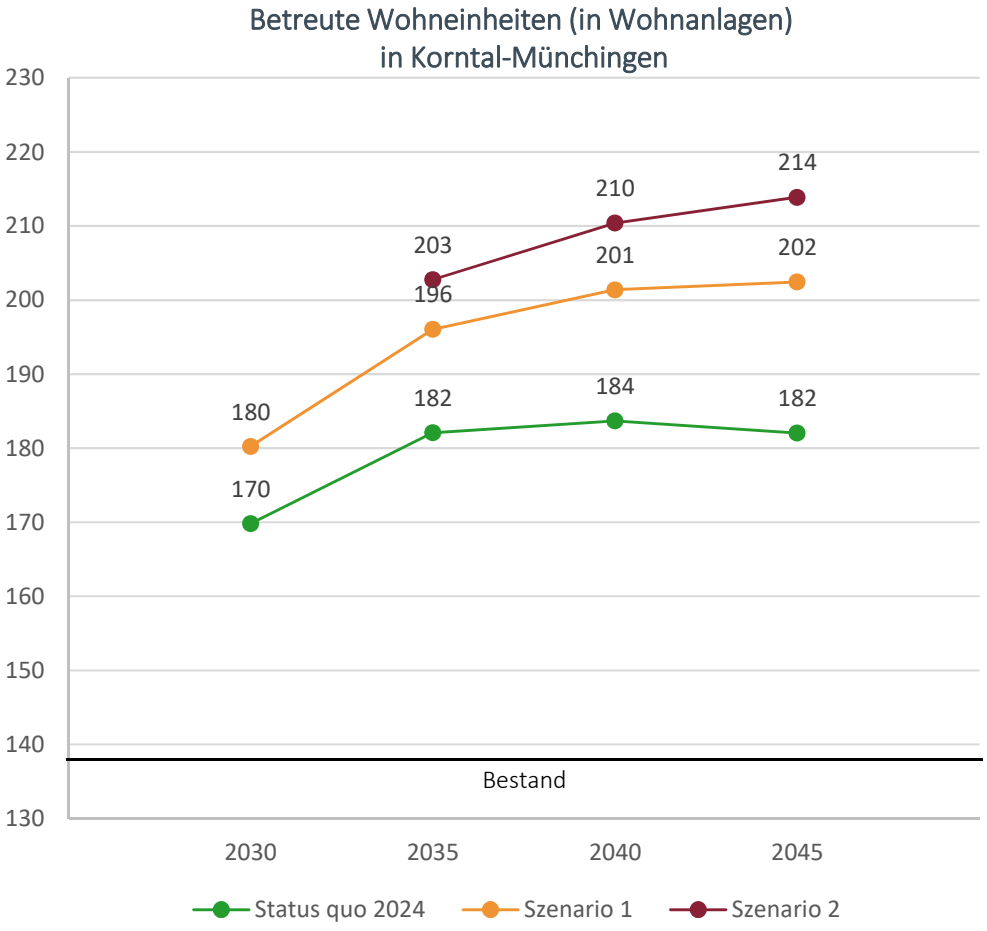
Szenario 1

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+	5.150	5.602	5.754	5.784
Wohneinheiten	180	196	201	202

Szenario 2

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+		5.793	6.011	6.111
Wohneinheiten		203	210	214

5. BEDARFSANALYSE BETREUTES WOHNEN
5.3 FAZIT



Aktuell bestehen in Korntal-Münchingen 139 Wohneinheiten des betreuten Wohnens in Wohnanlagen. In allen zukünftigen Bevölkerungsszenarien liegt der Bedarf über dem Bestand. Dabei ist die Lücke höher als bei Dauerpflegeplätzen. Grundsätzlich steigt der Bedarf an betreuten Wohneinheiten mit der Realisierung von Wohnbauprojekten.

6. BEDARFSANALYSE IN WEITEREN (TEIL)STATIONÄREN BEREICHEN
6.1 KURZZEITPFLEGE

Kurzzeitpflege

Zur Kurzzeitpflege trifft der aktuelle Kreispflegeplan* folgende Aussagen:

Die Plätze sollten ganzjährig zur Verfügung stehen und nicht nur in eingestreuter Form. Die Ausweitung der ganzjährig verfügbaren Plätze wird jedoch von den Trägern problematisch gesehen, da die Jahresauslastung aufgrund der schwierigen Planbarkeit nur zwischen rd. 70 bis 90 % beträgt.

Bedarf und Bestand (2020):

- Bedarfsquote ab 65-Jährige: 0,15 %*
- Bestand (ganzjährig verfügbar): 3 Plätze

* Teil Dauer- und Kurzzeitpflege; errechnet anhand des Bedarfs des Landkreises Ludwigsburg.

Status Quo 2024

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+	4.852	5.203	5.248	5.201
Kurzzeitpflegeplätze	7	8	8	8

Szenario 1

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+	5.150	5.602	5.754	5.784
Kurzzeitpflegeplätze	8	8	9	9

Szenario 2

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+		5.793	6.011	6.111
Kurzzeitpflegeplätze		9	9	9

Bei einer Bedarfsquote von 0,15 % ergibt sich ein rechnerischer Zusatzbedarf von bis zu 6 Kurzzeitpflegeplätzen in Korntal-Münchingen. Aufgrund der geringen Anzahl an ganzjährig verfügbaren Kurzzeitpflegeplätzen in einzelnen Gemeinden des Landkreises und dem dezentralen Charakter des Angebots (die Auswahl erfolgt v. a. aufgrund zeitlicher Verfügbarkeit, weniger aufgrund räumlicher Nähe) ist der Bedarf jedoch eher auf Kreisebene zu planen.

6. BEDARFSANALYSE IN WEITEREN (TEIL)STATIONÄREN BEREICHEN
6.1 TAGES- UND NACHTPFLEGE

Tagespflege

Zur Tagespflege trifft der aktuelle Kreispflegeplan* folgende Aussagen:

Bis 2025 besteht insbesondere ein Handlungsbedarf für einen Ausbau an den Standorten Freiberg a. N., Kornwestheim, Ludwigsburg, Tamm, Vaihingen/Enz. Für Korntal-Münchingen wird kein Zusatzbedarf gesehen.

Bedarf und Bestand (2020):

- Bedarfsquote ab 65-Jährige: 0,4 %
- Bestand: 25 Plätze

Nachtpflege

Zur Nachtpflege trifft der aktuelle Kreispflegeplan folgende Aussagen:

Die Nachtpflege wird sehr verhaltend angenommen. Es gibt nur eine geringe Nachfrage für dieses Angebot. Eine Bedarfsermittlung ist aktuell nicht seriös möglich und der Bedarf nicht quantifizierbar.

Vor diesem Hintergrund gibt es lediglich einen Bestand von 2 Plätzen (in Ludwigsburg).

* Teil Tages- und Nachtpflege

Status Quo 2024

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+	4.852	5.203	5.248	5.201
Tagespflegeplätze	19	21	21	21

Szenario 1

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+	5.150	5.602	5.754	5.784
Tagespflegeplätze	21	22	23	23

Szenario 2

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
EW 65+		5.793	6.011	6.111
Tagespflegeplätze		23	24	24

Bei einer Bedarfsquote von 0,4 % ergibt sich für Korntal-Münchingen kein rechnerischer Zusatzbedarf für Tagespflegeplätze. Für die Nachtpflege ist kein Bedarf absehbar / quantifizierbar.

7. PFLEGEBEDÜRFTIGKEIT UND PERSONALBEDARF
7.1 PFLEGEQUOTE UND PFLEGEBEDÜRFTIGE

Für die Pflegequote (Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung) und die Anzahl der Pflegebedürftigen ergibt sich in den Szenarien folgendes Ergebnis:

Status Quo 2024

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
Pflegebedürftige	1.154	1.237	1.248	1.237
Pflegequote	5,3 %	5,7 %	5,8 %	5,8 %

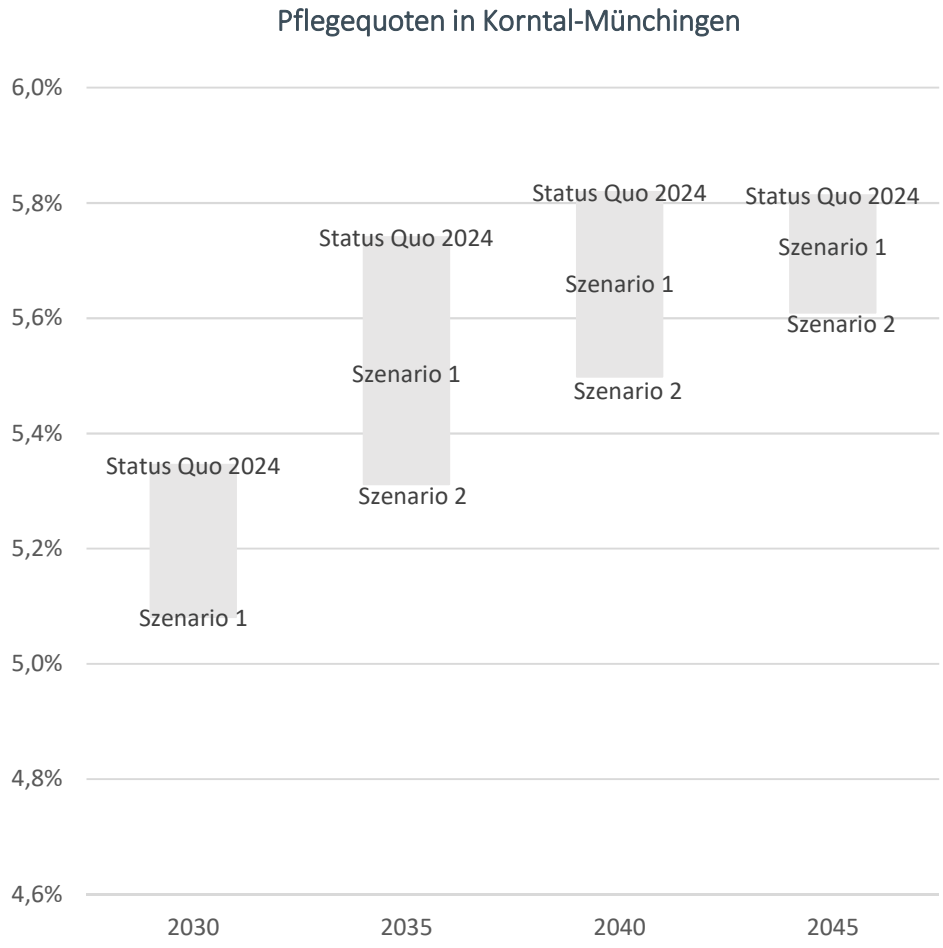
Szenario 1

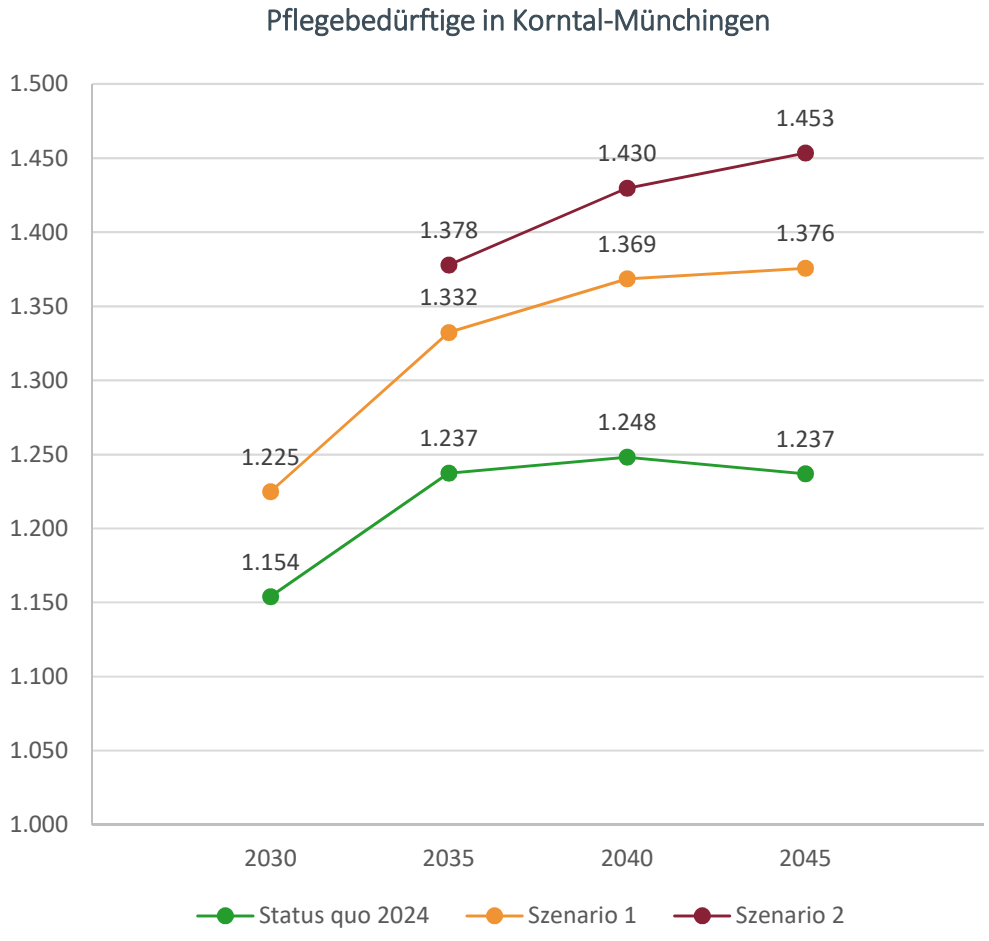
Ergebnis	2030	2035	2040	2045
Pflegebedürftige	1.225	1.332	1.369	1.376
Pflegequote	5,1 %	5,5 %	5,7 %	5,7 %

Szenario 2

Ergebnis	2030	2035	2040	2045
Pflegebedürftige		1.378	1.430	1.453
Pflegequote		5,3 %	5,5 %	5,6 %

7. PFLEGEBEDÜRFTIGKEIT UND PERSONALBEDARF
7.1 PFLEGEQUOTE UND PFLEGEBEDÜRFTIGE

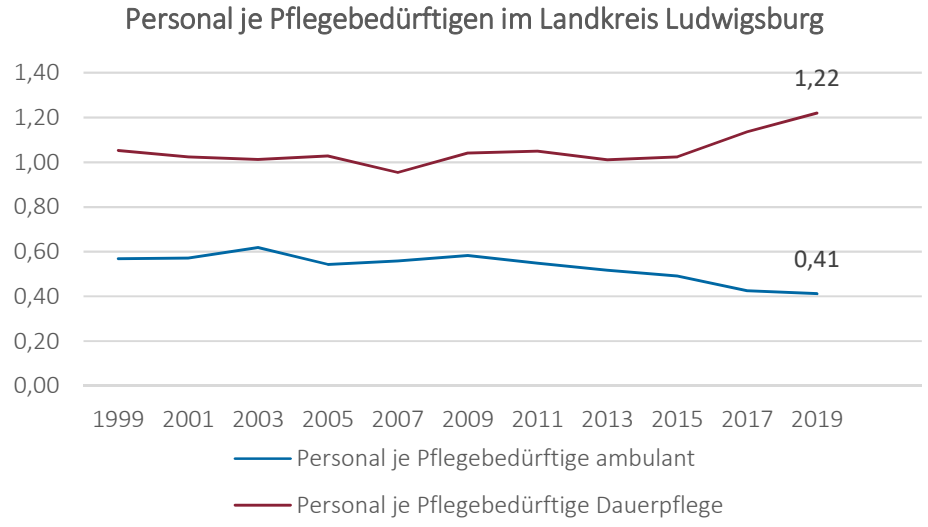




Die Pflegequoten (Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung) erreichen Werte von bis zu 5,9 % im Jahr 2045. Die Pflegequoten nehmen aufgrund der demographischen Entwicklung mit den Jahren zu. Festzustellen ist jedoch, dass in den Szenarien mit mehr Wohnbauprojekten die Pflegequoten aufgrund einer tendenziellen Verjüngung der Bevölkerung durch Zuzug weniger stark steigen. Die Anzahl der Pflegebedürftigen steigt zwar, jedoch weniger stark als die Gesamtbevölkerung wächst.

7. PFLEGEBEDÜRFTIGKEIT UND PERSONALBEDARF
7.2 PERSONALBEDARF

Die Personalausstattung im stationären und ambulanten Pflegebereich wird auf Kreisebene durch das Statistische Landesamt erfasst. Die Entwicklung der Personalkapazitäten gemessen an der Entwicklung der Anzahl der Pflegebedürftigen veranschaulicht die folgende Abbildung:



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Der „Personalschlüssel“ betrug demnach im Jahr 2019:

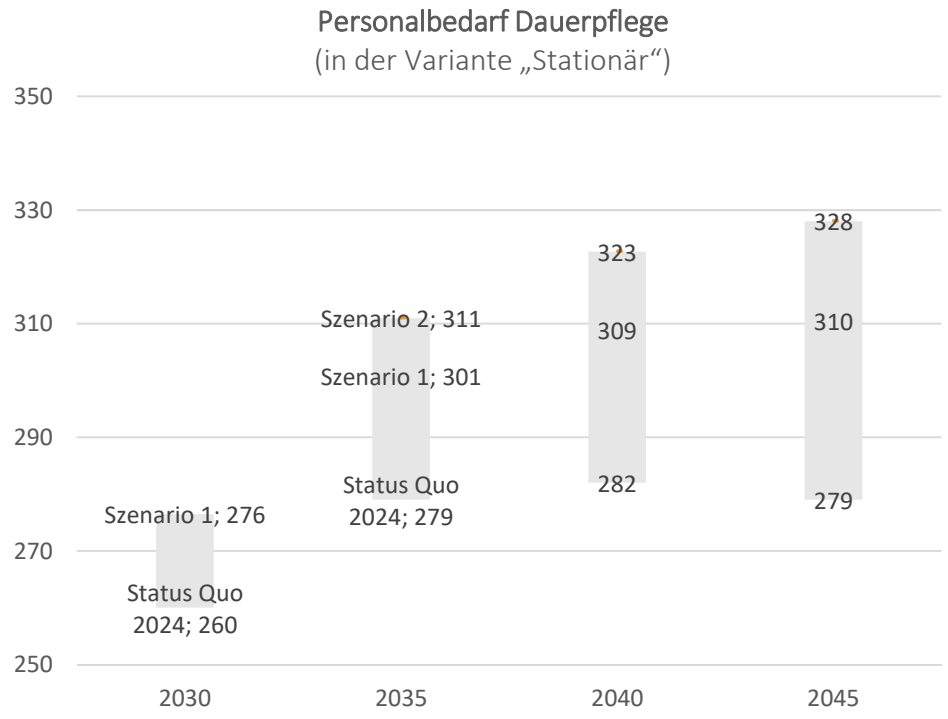
- für den ambulanten Pflegebereich 0,41 Personen je Pflegebedürftigen
- für den Dauerpflegebereich 1,22 Personen je Pflegebedürftigen.

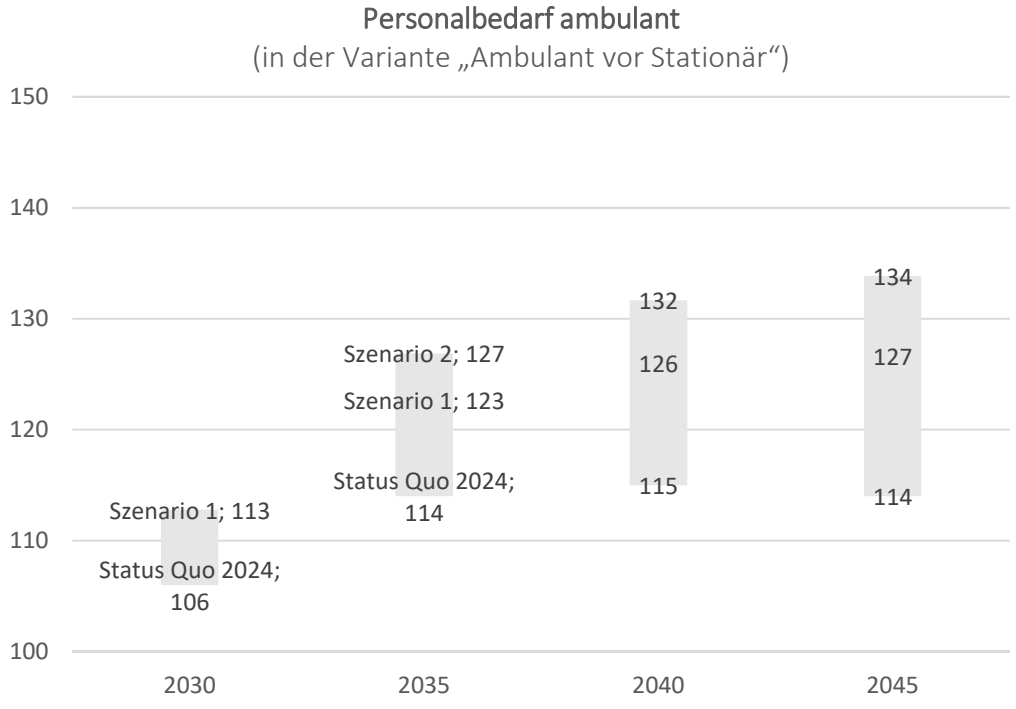
Der tendenziell gegenteilige Verlauf ist durch eine deutlich stärkere Zunahme der Pflegebedürftigen im **ambulanten Pflegebereich** (+ 98 % ggüber 2011) als im Dauerpflegebereich (+ 8 %) in den zurückliegenden Jahren zurückzuführen, sodass sich die Personalsituation im ambulanten Bereich nicht proportional zur Zunahme der Pflegebedürftigen entwickeln konnte.

Im ambulanten Pflegebereich existieren in Korntal-Münchingen aktuell 4 Pflegedienste, die pflegerische und hauswirtschaftliche Versorgungsdienstleistungen anbieten. Zu berücksichtigen ist, dass diese Leistungen ggf. auch außerhalb von Korntal-Münchingen erbringen.

7. PFLEGEBEDÜRFTIGKEIT UND PERSONALBEDARF
7.2 PERSONALBEDARF

Unter der Annahme, dass der „Personalschlüssel“ des Landkreises Ludwigsburg für Korntal-Münchingen angesetzt wird und über die Jahre konstant gehalten werden soll, kann auf Basis der Entwicklung der Pflegebedürftigen in den einzelnen Teilbereichen folgender Personalbedarf in der Dauerpflege und im ambulanten Bereich für Korntal-Münchingen abgeleitet werden. Aufgrund der dynamischen Entwicklung und der vereinfachten Annahmen sind die Ergebnisse jedoch nur als grobe Orientierungsgrößen zu interpretieren.





Der Personalbedarf in der Dauerpflege wie auch im ambulanten Bereich ist in Szenario 2 am höchsten. Ein deutlicherer Anstieg des Personalbedarfs ist in allen Szenarien insbesondere bis 2035 zu erwarten. Der Zusatzbedarf kann aufgrund fehlender Daten zum aktuellen Personalbestand nicht beziffert werden.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Nachfrage, Pflegebedürftigkeit und Personalbedarf

- Die Bevölkerung nimmt in Korntal-Münchingen laut kommunaler Bevölkerungsprognose stark bei Senioren und insbesondere den Hochbetagten zu. Aufgrund der demographischen Alterung (sinkende Geburtenrate) und höheren Lebenserwartung wird der Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung weiter zunehmen. Die Pflegequoten erreichen Werte von bis zu 5,9 % im Jahr 2045.

- Der steigende Pflegebedarf führt dazu, dass professionelle Angebote im stationären und verstärkt im ambulanten Bereich weiter ausgebaut werden müssen.

- Die Zunahme der Pflegebedürftigen führt zu einem höheren Personalbedarf in der Pflege. Ein deutlicherer Anstieg in Korntal-Münchingen ist insbesondere bis 2035 zu erwarten.

Versorgung und Bedarf bei Dauerpflegeplätzen

- Der aktuelle Versorgungsgrad (Verhältnis von Angebot zu Bedarf) bei Pflegeheimplätzen auf Gemeindeebene ist in Korntal-Münchingen bei 194 Plätzen noch ausreichend. Rechnerisch gibt es aktuell mit 107 % etwa so viele Plätze wie Bedarf. Damit liegt Korntal-Münchingen über dem Durchschnitt des Landkreises Ludwigsburg insgesamt.

- Der Bedarf kann jedoch zukünftig ohne Ausbau nicht gedeckt werden. Bei gleichbleibendem Anteil der stationären Versorgung liegt der Bedarf an Dauerpflegeplätzen bereits 2030 über dem Bestand. Mit zunehmenden Wohnbauprojekten wird auch der Bedarf an Dauerpflegeplätzen steigen. Bei einer Verschiebung zu mehr ambulanter Versorgung wird der Bedarf an Dauerpflegeplätzen geringer sein, aber auch hier mit neuen Wohnbauprojekten mitausgebaut werden müssen. Die Lücke beträgt 2045 bis zu 75 Plätze (bei Realisierung aller Wohnbauprojekte), was einem kleinen Pflegeheim entsprechen würde.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Versorgung und Bedarf bei Betreutem Wohnen

- Der aktuelle Versorgungsgrad bei Wohneinheiten des Betreuten Wohnens in Wohnanlagen zeigt in Korntal-Münchingen bei 139 Wohneinheiten eine Balance. Rechnerisch gibt es aktuell mit 97 % Versorgung etwa so viele Wohneinheiten wie Bedarf. Dabei liegt Korntal-Münchingen über dem Durchschnitt des Landkreises Ludwigsburg insgesamt.

- Der Bedarf kann jedoch auch hier zukünftig ohne Ausbau nicht gedeckt werden. In allen zukünftigen Bevölkerungsszenarien liegt der Bedarf über dem Bestand. Dabei ist die Lücke höher als bei Dauerpflegeplätzen. Mit zunehmenden Wohnbauprojekten wird auch der Bedarf an Wohneinheiten des Betreuten Wohnens steigen. Bei einer Lücke von 31 bis 41 Wohneinheiten bereits 2030 entspricht dies einer kleineren Wohnanlage.

Versorgung und Bedarf in weiteren (teil)stationären Bereichen

- Bei der Kurzzeitpflege ergibt sich ein rechnerischer Zusatzbedarf von bis zu 6 Kurzzeitpflegeplätzen (ganzjährig verfügbar) bis 2045 in Korntal-Münchingen. Aufgrund des dezentralen Charakters des Angebots (die Auswahl erfolgt v. a. aufgrund zeitlicher Verfügbarkeit, weniger aufgrund räumlicher Nähe) ist der Bedarf jedoch eher auf Kreisebene zu planen.

- Bei Tagespflegeplätzen ergibt sich bei einem aktuellen Angebot von 25 Plätzen kein rechnerischer Zusatzbedarf bis 2045. Für die Nachtpflege ist kein Bedarf absehbar / quantifizierbar.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Angebotssegmentierung

- Mit rd. 93 % lebt der weit überwiegende Teil der Haushalte mit Personen ab 65 Jahren in der eigenen Wohnung. Der Wunsch, auch im hohen Alter in der eigenen Wohnung oder zumindest in eigener Haushaltsführung zu leben, ist ausgeprägt. Die Angehörigen-Pflege stößt dabei durch die gestiegene gesellschaftliche Mobilität an Grenzen. Dadurch ergibt sich ein hohes Nachfragepotenzial insbesondere für **ambulante Betreuungsformen**.

- Gleichzeitig sind nur rd. 2 % des Wohnungsbestands in Deutschland barrierearm. Daher ist eine steigende Nachfrage nach **Wohnanlagen des Betreuten Wohnens** zu erwarten.

- Angebotsformen, die **Betreutes Wohnen mit einem Pflegeheimanschluss** kombinieren, können eine sehr breite Zielgruppe an Pflegebedürftigen abdecken und weisen Synergiepotenziale sowohl aus Bewohner- als auch aus Betreibersicht auf. Entsprechend reagiert der Markt mit einer zunehmenden Ergänzung des Pflegeheimbestands mit angeschlossenem Betreuten Wohnen, während die Zahl der Bauvorhaben im Betreuten Wohnen jene der vollstationären Pflege inzwischen übersteigt. Weiterhin besteht ein Trend zu **kleineren und spezialisierten Pflege- und Wohnkonzepten** mit Fokus auf bestimmte Bewohnergruppen sowie zu **alternativen Wohnkonzepten**.

- Die Bevölkerung ab 65 Jahre wird zukünftig zu einem größeren Anteil Leistungen der Grundsicherung beziehen müssen. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung zu sehen, dass viele Pflegeheimbewohner aufgrund gestiegener Eigenanteile bei den Pflegesätzen zukünftig stärker auf Sozialhilfe angewiesen sein werden, sodass ein zunehmender Teil der Kosten für die vollstationäre Dauerpflege von den Kommunen als Sozialhilfeträger übernommen werden müssen. Positiv ist dabei für Korntal-Münchingen zu werten, dass sich der Anteil der Bevölkerung in Altersarmut auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau befindet.

wohnen heißt
wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Im Auftrag :

Stadt Korntal-Münchingen
Saalplatz 4
70825 Korntal-Münchingen

Erstellt durch:

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Telefon 07141 9360 – 0
per Mail info@gma.biz

Erstellt durch:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
71638 Ludwigsburg

Telefon 07141 16 – 75100
per Mail info@whs-wuestenrot.de