



# Bauprojekte des Jahres

## Die aktivsten Betreiber

Die wachsende Zahl der Pflegebedürftigen, die spezifischen Heimgesetze und nicht zuletzt die älter werdende Bausubstanz kurbeln den Neubau von Heimen, Tagespflege, Wohngemeinschaften und Betreutem Wohnen an. Unsere Analyse wirft einen Blick auf die **aktuelle Baulandschaft** und fokussiert sich dabei auf die treibenden Kräfte hinter den neu entstehenden Pflegeplätzen.

Das enorme Wachstum des Pflegemarktes wurde auch im vergangenen Jahr 2021 zunehmend durch Bauaktivitäten untermauert. Von klassischen Pflegeeinrichtungen, über Betreutes Wohnen, Tagespflege und Wohngruppen bis hin zur Kombination verschiedener Angebote entstehen in den kommenden Jahren eine Vielzahl neuer Plattformen. Insgesamt befinden sich zum Zeitpunkt der Datenerhebung Ende Dezember 2021 fast 2.400 neue Pflegeangebote im Bau und in Planung.

Den Großteil der im Bau und in Planung befindlichen Einrichtungen stellen dabei die 415 bereits im Bau befindlichen Standorte für Betreutes Wohnen. Und auch in der Planungsphase zeigt sich das Betreute Wohnen als stärkstes Segment: Geplant sind etwa 450 weitere Anlagen, dicht gefolgt von Tages-

pflegen, hier befinden sich bereits 250 Standorte im Bau, weitere 310 sind in Vorbereitung. Vollstationäre Pflegeheime entstehen an 240 Standorten, in Planung sind zusätzliche 300, das alternative Wohnkonzept der Wohngemeinschaften kommt auf 410 Standorte in der Bau- oder Planungsphase.

### Neubauprojekte werden den wachsenden Bedarf nicht decken

Diese Neubauten sind nötig, wenngleich sie vermutlich auch nicht den entstehenden Bedarf werden decken können. Die Versorgung der zusätzlichen eine Million Pflegebedürftigen bis 2040 bundesweit bleibt eine erhebliche Herausforderung.

In den Bundesländern zeigen sich zum Teil erhebliche Unterschiede in der bestehenden Versorgungs-

### Die Top 5 der baufreudigsten Betreiber 2021

Rang	Betreiber	Art	Anzahl neuer Standorte (Städte)	Betreutes Wohnen im Bau	Pflegeheim im Bau	Tagespflege im Bau	Wohngruppe im Bau
1	Advita Pflegedienst GmbH	Privat	25	25	4	23	25
2	Schönes Leben Gruppe B.V. & Co.KG	Privat	11	9	11	5	12
3	Convivo Holding GmbH	Privat	9	8	2	8	12
4	Alloheim Senioren-Residenzen SE	Privat	7	6	5	-	-
5	Vidacura GmbH	Privat	7	4	4	3	-

Quelle: Pflegemarkt.com

Die baufreudigsten Betreiber gehören stets zu auch den größten Betreibern in ihrem Segment. Auffällig ist dabei auch die breite Streuung der unterschiedlichen Konzepte durch alle Angebotsstrukturen.

struktur und hinsichtlich der Ausrichtung künftiger Versorgungsformen. Der Ausbau alternativer und ambulanter Versorgungsformen als Kompensation oder Ergänzung stationärer Pflegeformen läuft teilweise nur schleppend. Auch der Sektor der vollstationären Pflege zeigt nur ein leichtes Wachstum. Insgesamt lässt sich festhalten, dass weder die aktuelle Anzahl der zur Verfügung stehenden Plätze, noch die zu erwartende Anzahl bis 2026 den entstehenden Bedarf decken wird.

Auf Basis der bisherigen Entwicklung der Pflegeheime und unter Berücksichtigung der aktuellen im Bau befindlichen Heime, sowie der Heimschließungen und dem Abbau von Pflegeplätzen, kann von einem prozentualen Wachstum der Standorte von rund drei Prozent zwischen 2021 (11.700 Pflegeheime) auf 2026 (12.089 Pflegeheime) ausgegangen werden. Ähnlich fällt auch die prozentuale Steigerung der vollstationären Plätze aus – von rund 913.600 Pflegeplätzen auf 942.700 Pflegeplätze in fünf Jahren.

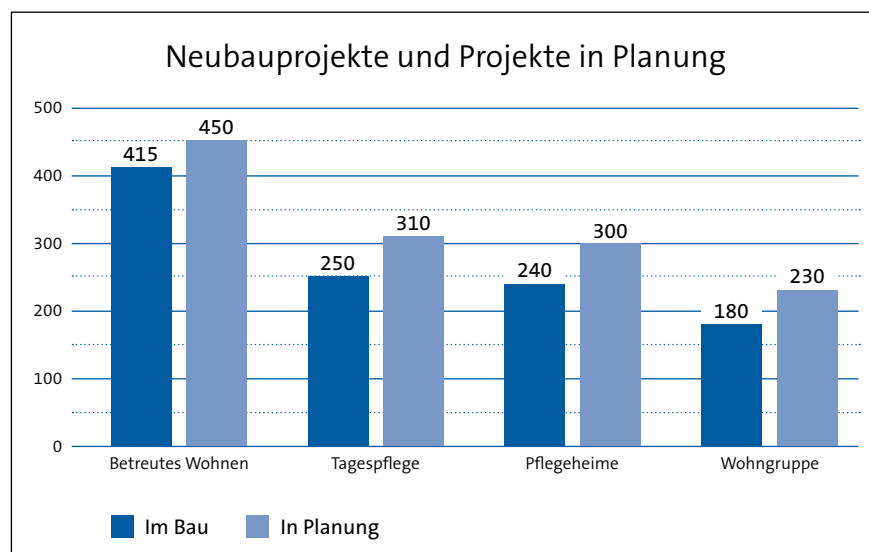
### Vollstationäre Angebote werden durch alternative Konzepte ergänzt

Erschwerend kommt die Überalterung der bestehenden Immobilien hinzu. Bei Betrachtung der Entwicklung des Portfolios von 2013 bis 2020 für Gesamtdeutschland zeigt sich deutlich, dass die meisten Pflegeheime bereits im Jahr 2020 älter als 40 Jahre waren (28,9 Prozent), die Alterskohorte zwischen elf und 20 Jahren spiegelt das zweithäufigste Alter wider (25,6 Prozent). Jünger als zehn Jahre ist heutzutage nur noch jedes zehnte Pflegeheim

Da daher in Zukunft rein vollstationäre Angebote nicht ausreichen werden, um den wachsenden Bedarf an Pflege abzudecken, sondern Kombinationen aus teil- und stationären Angeboten unumgänglich sind, verwundert es nicht, dass auch die baufreudigsten Betreiber vielerorts solche Konzepte planen und zudem fast durch die Bank Neubauten in allen Bereichen der Pflege vorweisen können.

Mit großem Abstand die meisten neuen Standorte entwickelt dabei die **Advita Pflegedienst GmbH** – welche aktuell bereits 25 neue Standorte mit einer großen Kombination von Betreutem Wohnen, Tagespflege, Wohngruppen und an einigen Standorten auch vollstationärer Pflege anbieten wird. Advita wurde erst im Juli vergangenen Jahres von der französischen Domus Vi Gruppe übernommen.

Direkt auf den zweiten Platz liegt mit der **Schönes Leben Gruppe** zwar ein Anbieter, der einen deutlich stärkeren Fokus auf den vollstationären Sektor legt und nicht umsonst zu den größten Betreibern in diesem Segment zählt, aber dennoch merklich viele Angebote in anderen, teilstationären Bereichen an seinen neuen Standorten einfließen lässt. Besonders



Quelle: Pflegemarkt.com

**Ein deutlicher Schwerpunkt bei Neubauten liegt dabei im Bereich der Anlagen für Betreutes Wohnen, die mit Abstand am häufigsten errichtet werden.**

häufig arbeitet die Schönes Leben dabei bei der Entwicklung neuer Projekte mit der **Cureus GmbH** zusammen.

Eben jene Cureus verkündete im November des vergangenen Jahres auch einen Pipelinevertrag über die Fertigstellung von elf neuen Seniorenresidenzen bis zum Jahresende 2025 mit der **Convivo Holding**, die den dritten Platz in diesem Ranking einnimmt. Entstehen sollen die Objekte mit zusammen mehr als 1.250 Pflegeplätzen, darunter auch Service-Wohnungen und Einheiten für Tagespflege, in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen.

Mit der **Alloheim** zeigt sich auch einer der größten Betreiber in Deutschland weiterhin mit deutlichen Wachstumsbestrebungen im organischen Wachstum – wenngleich der Betreiber auch vorwiegend seinen Fokus bei der stationären Pflege hält, wenn auch durch Betreutes Wohnen unterstützt.

Ebenso ein starkes organisches Wachstum plant die **Vidacura GmbH**, welche im vergangenen Jahr zusätzlich durch die Übernahme der WH Care Holding ein starkes Wachstum erlebte.

Insgesamt zeigt sich in der Struktur der baufreudigsten Betreiber nicht nur ein Spiegelbild der Neubauten insgesamt, sondern auch der immer weiter zunehmenden Ambulantisierung. Auch stationäre Konzepte werden dabei vermehrt durch teilstationäre und ambulante Modelle gestützt um die zu erwartende Anzahl an Pflegebedürftigen auch zukünftig noch adäquat versorgen zu können.

Autor des Artikels ist Yannic Borchert. Er arbeitet als Redakteur beim Unternehmen Pflegemarkt.com in Hamburg.