

Bestand, Bilanz, Bewusstsein:

Was Betreiber jetzt bewegen müssen

Zukunft Gutes Wohnen - Wiesbaden



Wir beraten unsere Kunden erfolgreich seit über 20 Jahren

Zahlen, Daten, Fakten

Spezialisierung
auf die Sozial- und
Gesundheits-
wirtschaft

> 20 Jahre
Erfahrung in der Beratung
**Gestalten. Planen.
Machen.**



Sozial und nachhaltig

>230
Analysen pro Jahr

>140
Kunden pro Jahr



> 30
Mitarbeiter*innen



**Sozial
Gestaltung
Online**

**100 Jahre
SozialBank**

Die SozialGestaltung GmbH ist ein
Schwesterunternehmen der SozialBank

- **Geschäftsführerin SozialGestaltung GmbH** - Expertin mit umfassender Vision und Leidenschaft für die Sozial- und Gesundheitswirtschaft
- **> 25 Jahre Erfahrung** in der Gesundheits- und Sozialwirtschaft - fundiertes Know-how und praxisorientierte Lösungsansätze
- ausgebildete Steuerberaterin und Wirtschaftsprüferin
- Fachautorin – regelmäßige Veröffentlichungen in renommierten Branchenzeitschriften

Die Zukunft kommt nicht plötzlich. Sie kündigt sich an.



Agenda

01 Bewusstsein Markt & Reformdruck



02 Bestand Immobilien als Aushängeschild



03 Bilanz Wirtschaftlichkeit & Finanzierung sichern

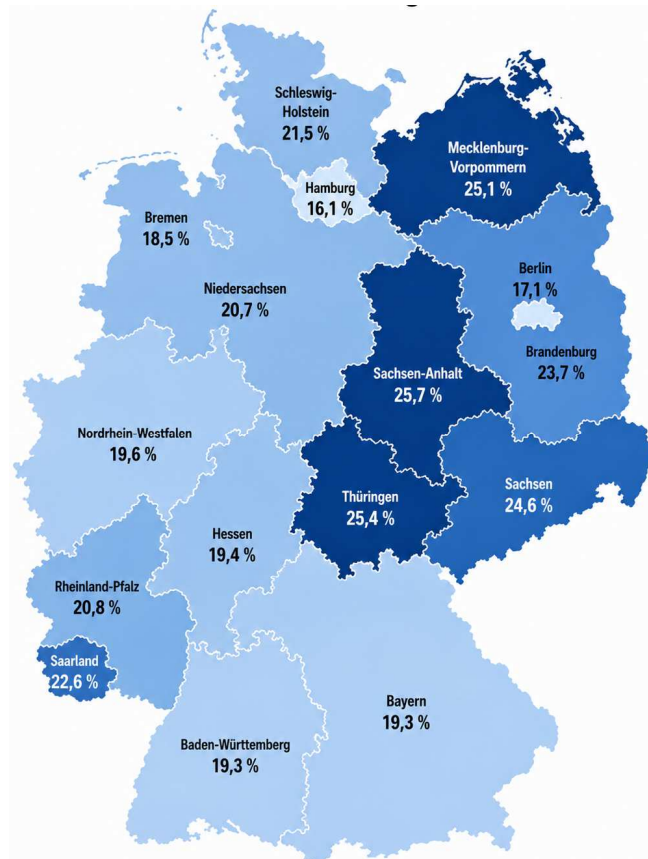


04 Fazit



Jeder Fünfte > 67 Jahre, Bevölkerungsrückgang insbesondere im Osten.

Anteil der Personen über 67 Jahre (2025)



Anteil 67+ in %
16,1% 25,7%

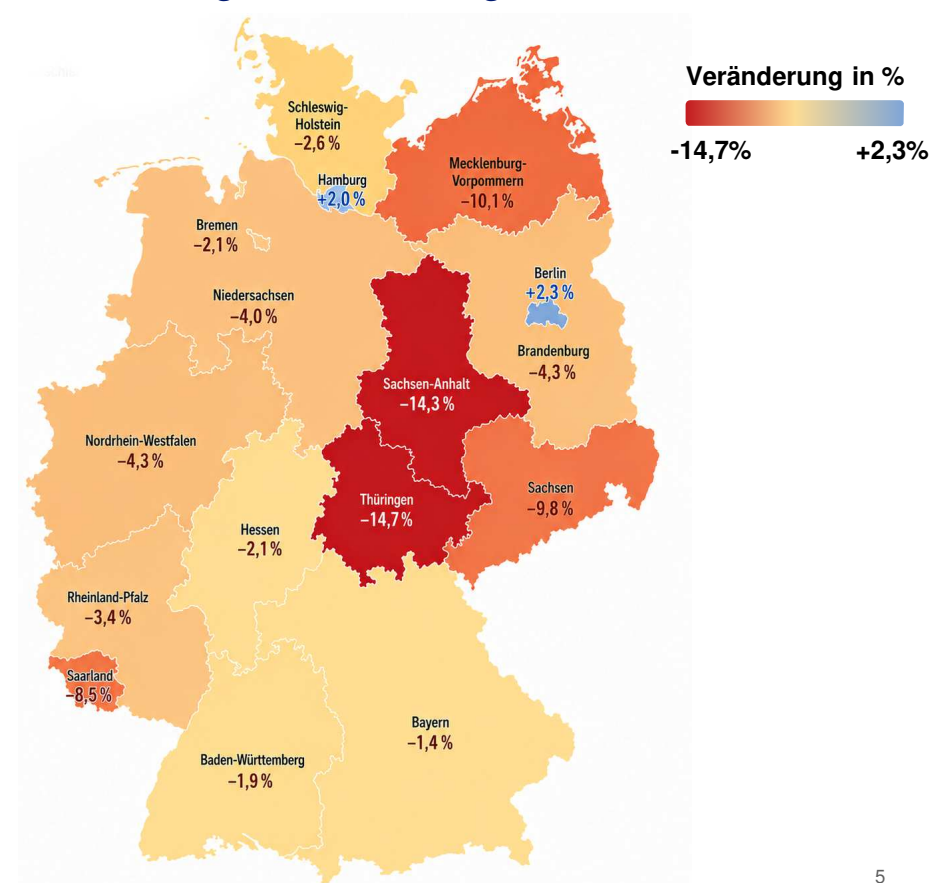
Bis 2045 sinkt die Bevölkerung in fast allen Bundesländern (Ausnahmen: HH, BE).

Ø DE: -3,7 %

Ø Ostdeutschland: -10,3%

Ø Westdeutschland: -2,9 %

Bevölkerungsentwicklung 2025 - 2045 in %



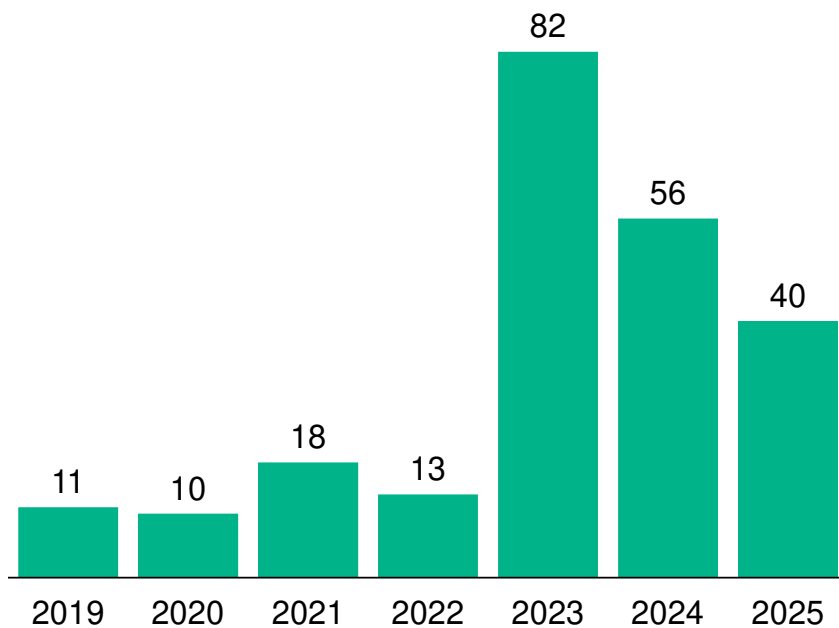
Veränderung in %
-14,7% +2,3%

Die Struktur und der Zustand der Immobilien, zusammen mit dem Personalmangel, sind wesentliche Insolvenzfactoren.

Insolvenzen und Insolvenzfactoren



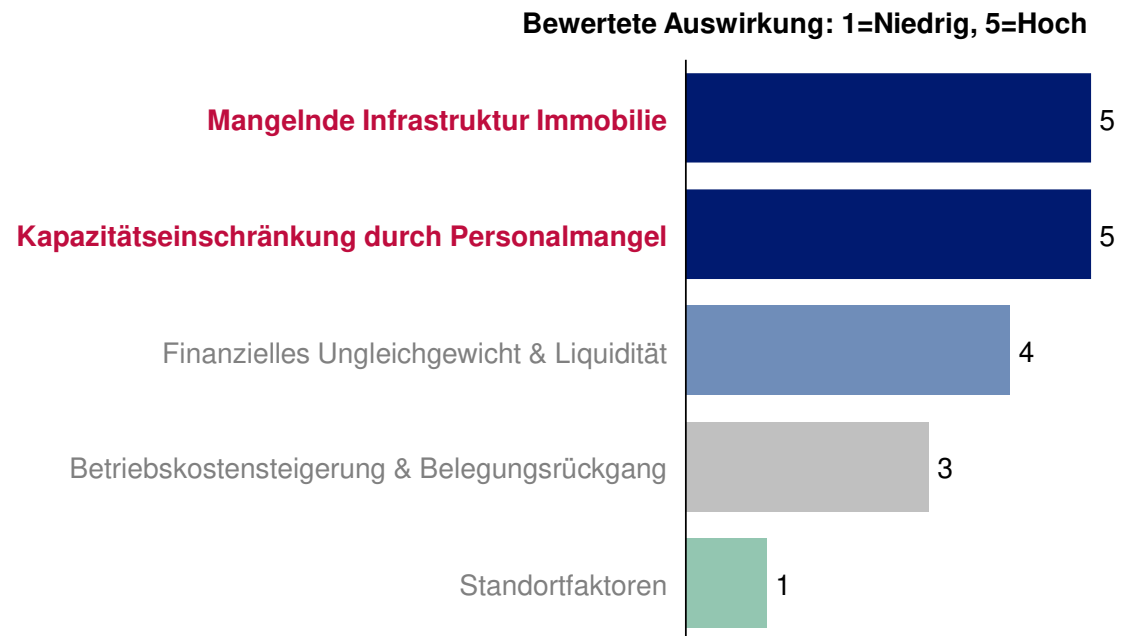
Anzahl Insolvenzen (Pflegeheime)



Quellen: Statistisches Bundesamt (2026)



Insolvenzfactoren

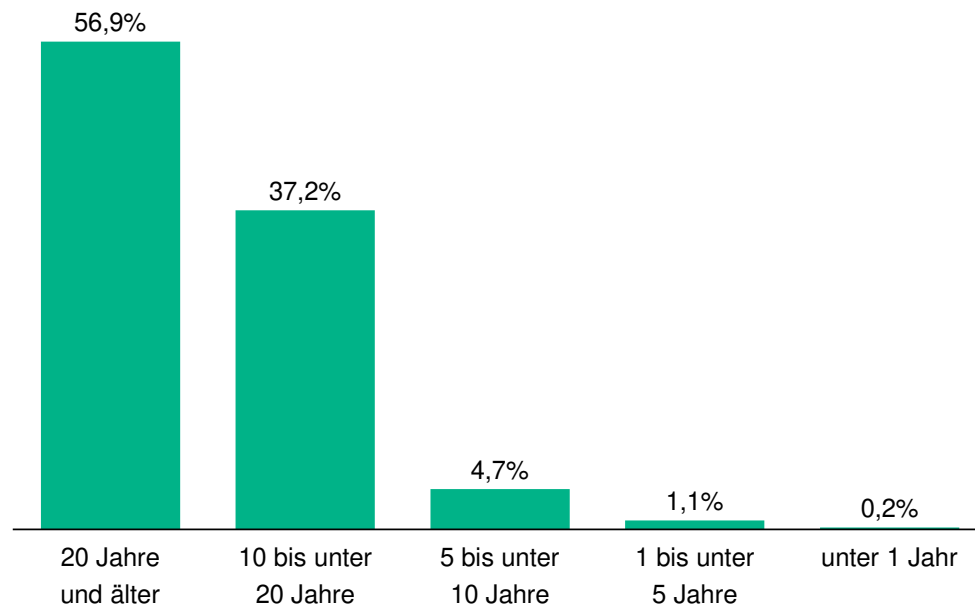


In die Jahre gekommen – das gilt für viele Pflegeimmobilien und betreute Seniorenwohnungen.

Bestandsbauten nach Baujahr bzw. Jahr der letzten Modernisierung



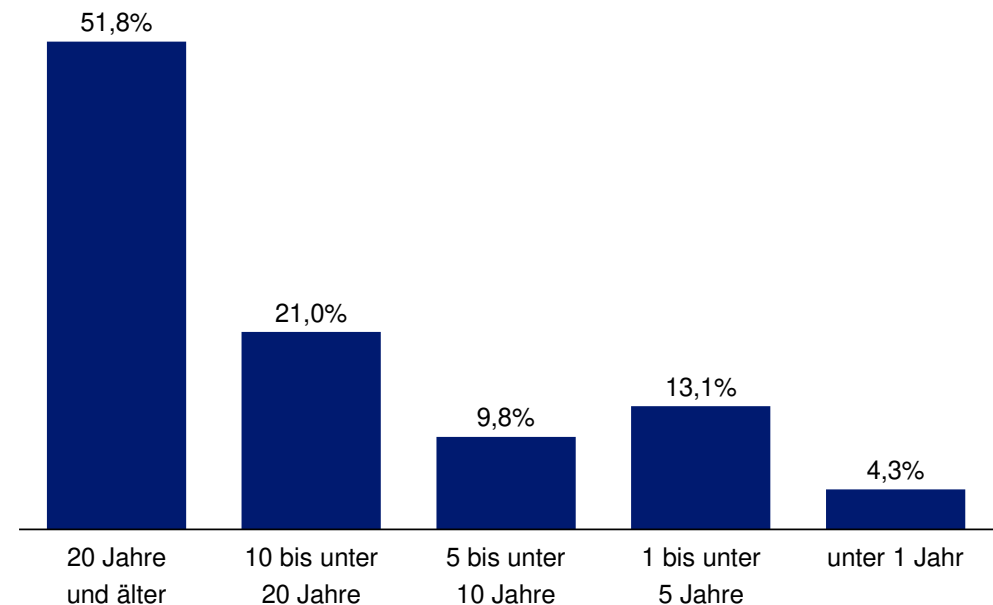
Stationäre Pflegeimmobilien



Quelle: SozialGestaltung – MapChart Datenbank (2025).



Betreutes Wohnen



Quelle: SozialGestaltung - Studien Betreutes Seniorenwohnen (2024).

Die Sozialwirtschaft verändert sich grundlegend

Transformationsrahmen

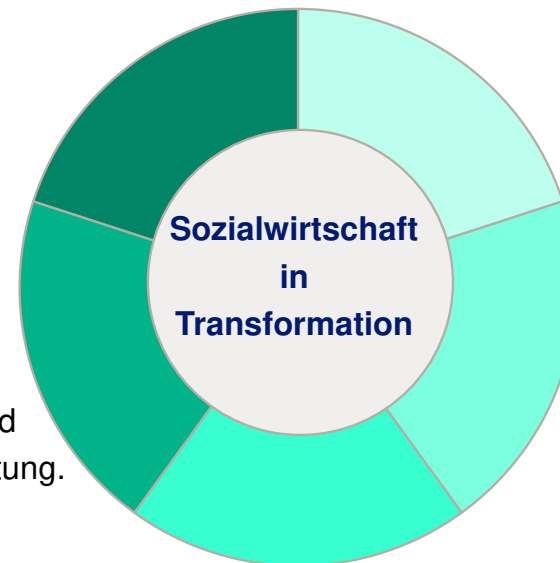
Nicht fünf isolierte Branchen, sondern ein gemeinsames Transformationsgeschehen.

05 Regulierung

Nachweis-, Transparenz- und Steuerungsanforderungen nehmen zu.

04 Finanzierung

Wirtschaftlichkeit, Tragfähigkeit und Datenqualität gewinnen an Bedeutung.



01 Demografie

Wachsender Bedarf trifft auf ein sinkendes Erwerbspersonenpotenzial.

02 Fachkräfte

Personalverfügbarkeit bestimmt zunehmend die Leistungskapazität.

03 Digitalisierung & KI

Daten und Technologie werden zu Hebeln für Produktivität, Qualität und neue Versorgungsmodelle.

Die fünf Kräfte verändern gemeinsam Geschäftsmodelle, Investitionsbedarfe und Finanzierungsentscheidungen.

Agenda

01 Bewusstsein Markt & Reformdruck



03 Bilanz Wirtschaftlichkeit & Finanzierung sichern



02 Bestand Immobilien als Aushängeschild

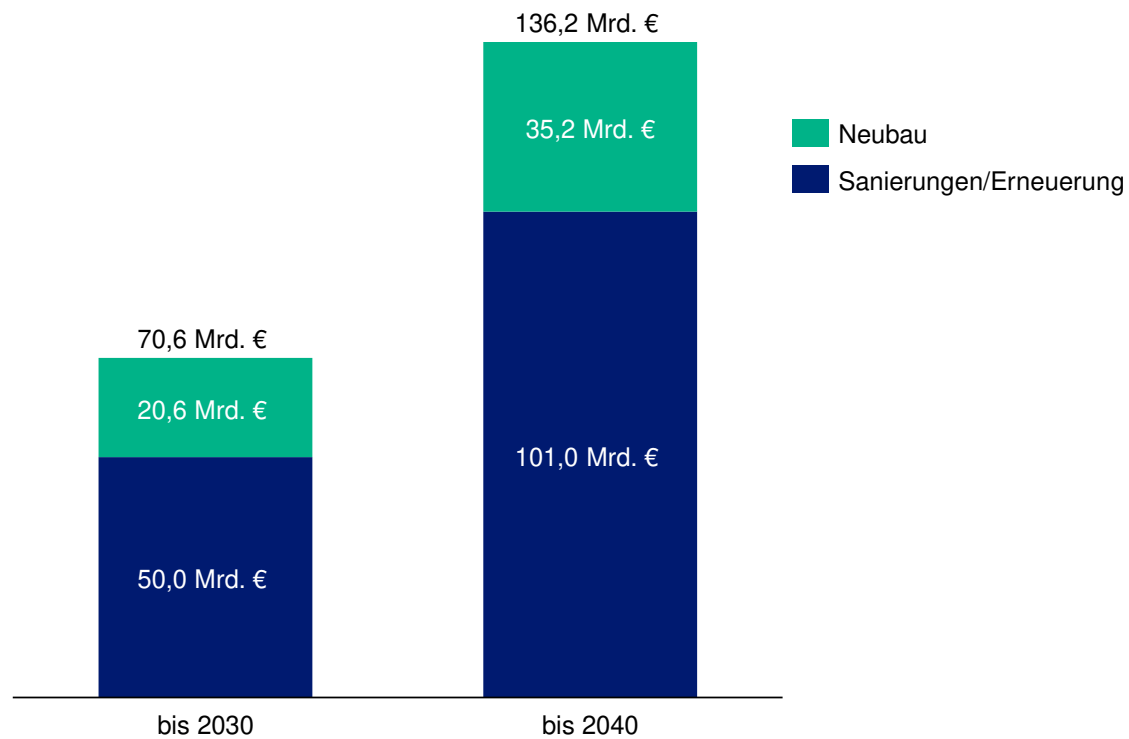


04 Fazit



Pflegemarkt unter hohem Investitionsdruck

Neu- und Reinvestitionen stationäre Pflegeplätze



Quelle: RWI (2024)



Zusätzlich:

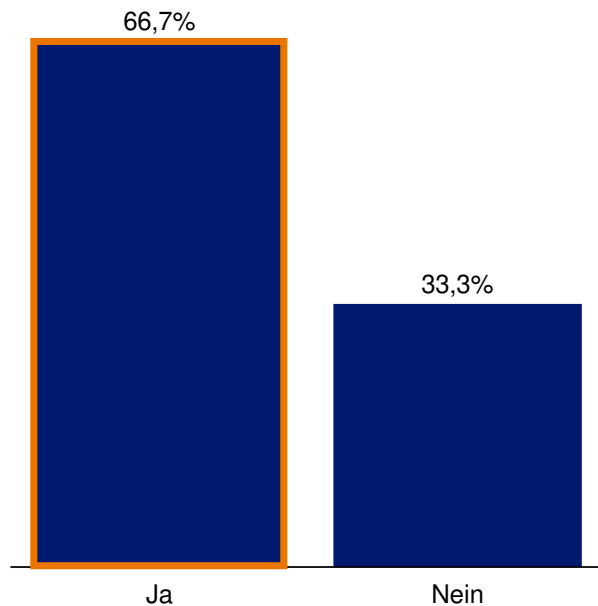
- Wachstumsfinanzierung
- Geschäftsmodellentwicklung
- Personalgewinnung/ -bindung
- Innovation
- Digitalisierung
- Nachhaltigkeit

Quelle: Freepik (2026)

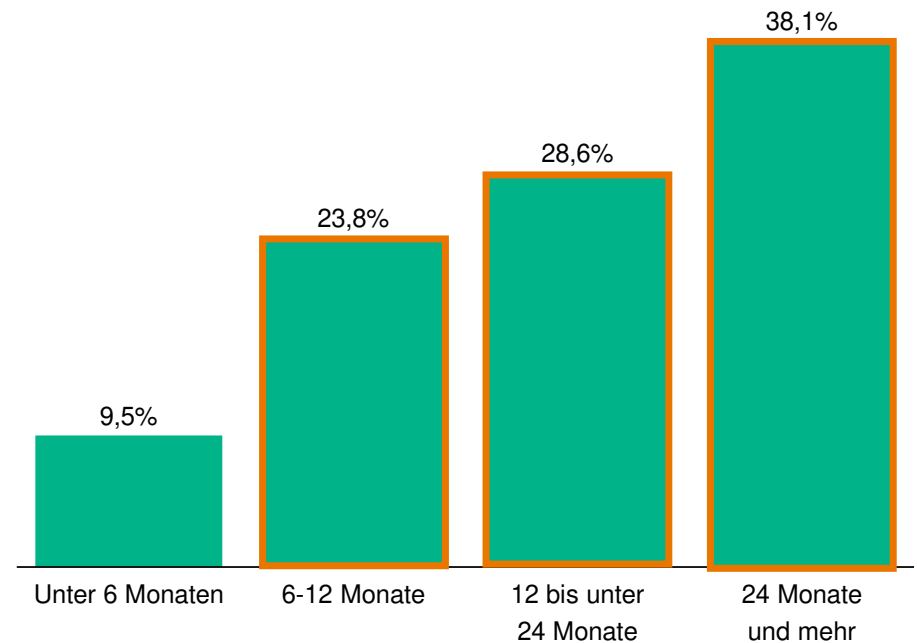
Betreutes Wohnen als Alternative zum Pflegeheim: Hohe Nachfrage führt zu langen Wartezeiten in Hessen.



Ist Ihrer Meinung nach das Betreute Wohnen in Hessen eine Alternative zum Pflegeheim?



Wie viele Monate betrug die durchschnittliche Wartezeit auf eine Wohnung in Hessen im Jahr 2023?



Quelle: SozialGestaltung - Studien Betreutes Seniorenwohnen (2024).

Wohnungsmarkt im Wiesbadener Umland: 529 Wohnungen mit Aufzug (Kaltmiete $\leq$ 1.500 €) für rund 1,4 Mio. Einwohner/innen.

Landkreis Rheingau-Taunus

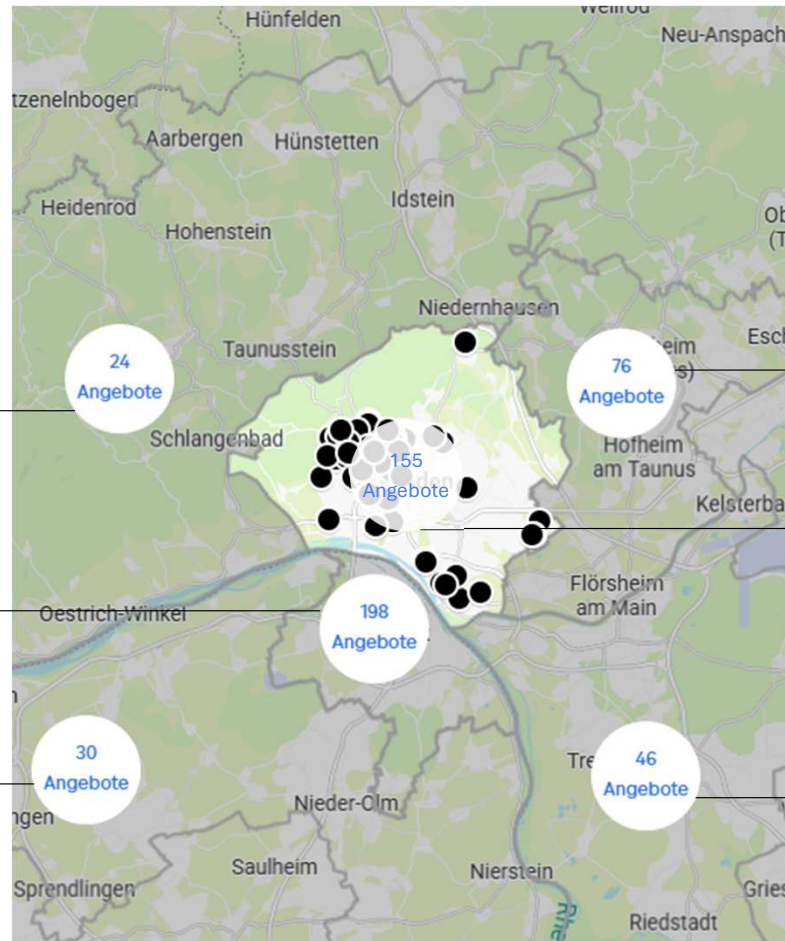
185.350 Einwohner/innen

Kreisfreie Stadt Mainz

224.680 Einwohner/innen

Landkreis Mainz-Bingen

206.740 Einwohner/innen



Landkreis Main-Taunus

238.780 Einwohner/innen

Kreisfreie Stadt Wiesbaden

288.580 Einwohner/innen

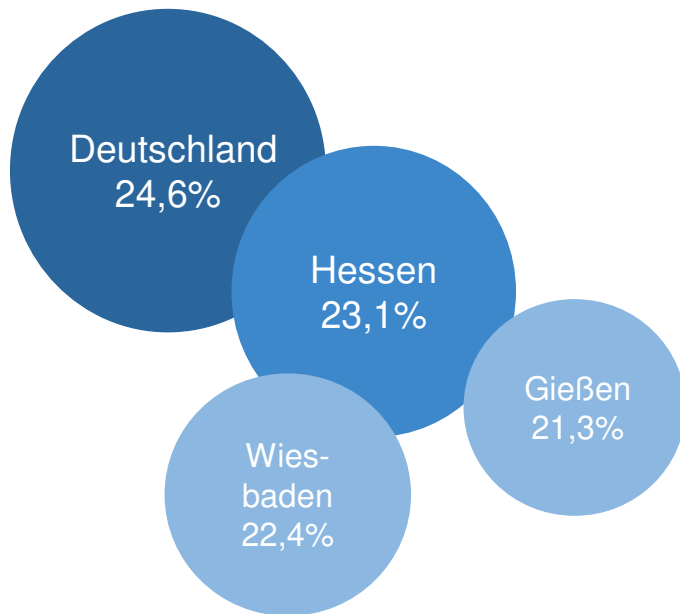
Landkreis Groß-Gerau

268.610 Einwohner/innen

* Einwohnerzahl
Quelle: ImmoScout24, abgerufen am 15. September 2026
SozialGestaltung Zukunft Gutes Wohnen | 29.09.2026

Die Zielgruppe 65+ verändert die Wohnungsnachfrage

Anteil an reinen Seniorenhaushalten*



Drei Folgen für die Immobilienwirtschaft

Mehr Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum

Barrierefreiheit und **kleinere Grundrisse** gewinnen an Bedeutung.

Lagequalität wird noch wichtiger

Zentrale Standorte mit **guter Versorgung** bleiben besonders gefragt.

Nicht angepasste Bestände geraten unter Druck

Vor allem in schwächeren ländlichen Lagen steigen **Leerstands-** und **Wertrisiken**.

Nahversorgung, Gesundheitsangebote und Mobilität werden zu zentralen Standortfaktoren.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022)

*Haushalte, in denen ausschließlich Personen leben, die 65 Jahre und älter sind

Agenda

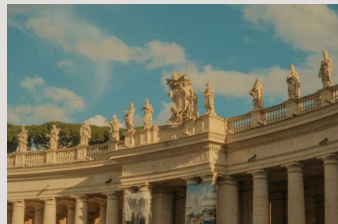
01 Bewusstsein Markt & Reformdruck



03 Bilanz Wirtschaftlichkeit & Finanzierung sichern



02 Bestand Immobilien als Aushängeschild



04 Fazit



Von der Reaktion zur Aktion

Hebel, die morgen zählen und heute vorbereitet werden müssen



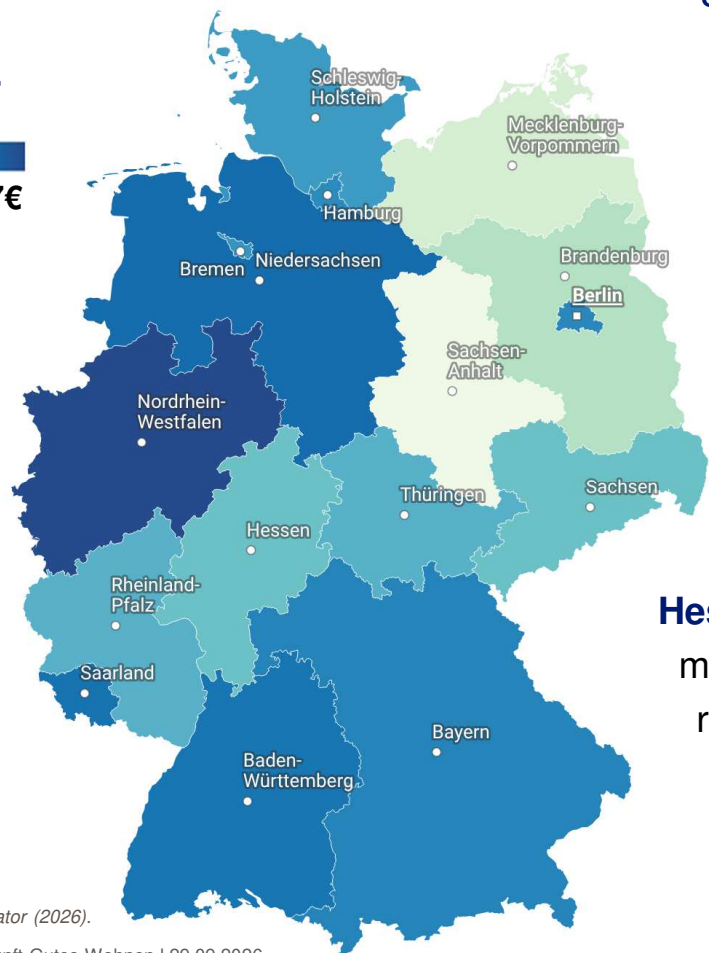
Quelle: Freepik (2025)

Hessen liegt bei den Investitionskosten im bundesweiten Mittelfeld.

Monatliche Investitionskosten stationäre Pflege | Stand 01.09.2026

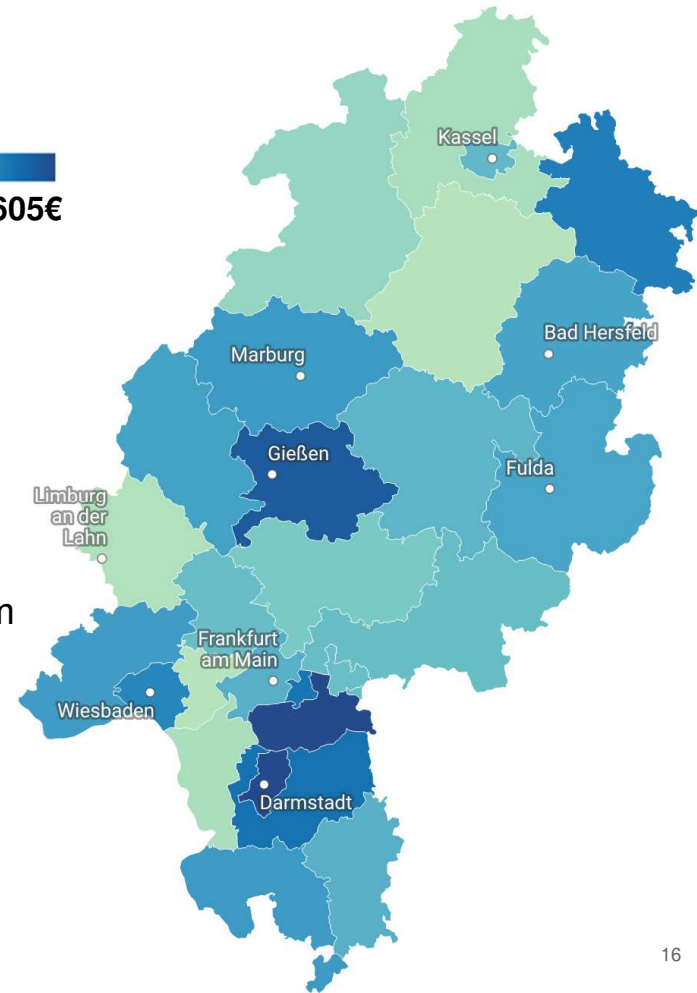
Bundesländer

353€ 677€



Hessen

471€ 605€



Hessen: Investitionskosten im mittleren Niveau, jedoch mit regionalen Unterschieden



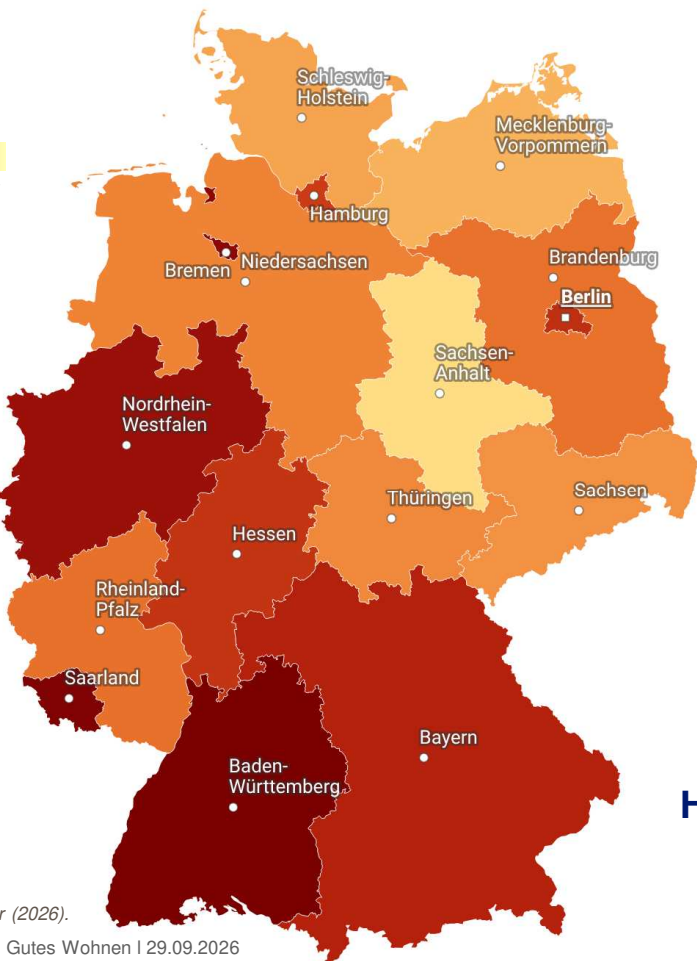
Standortbezogene Finanzierungsstrategie

Quelle: AOK-Pflegenavigator (2026).
 SozialGestaltung Zukunft Gutes Wohnen | 29.09.2026

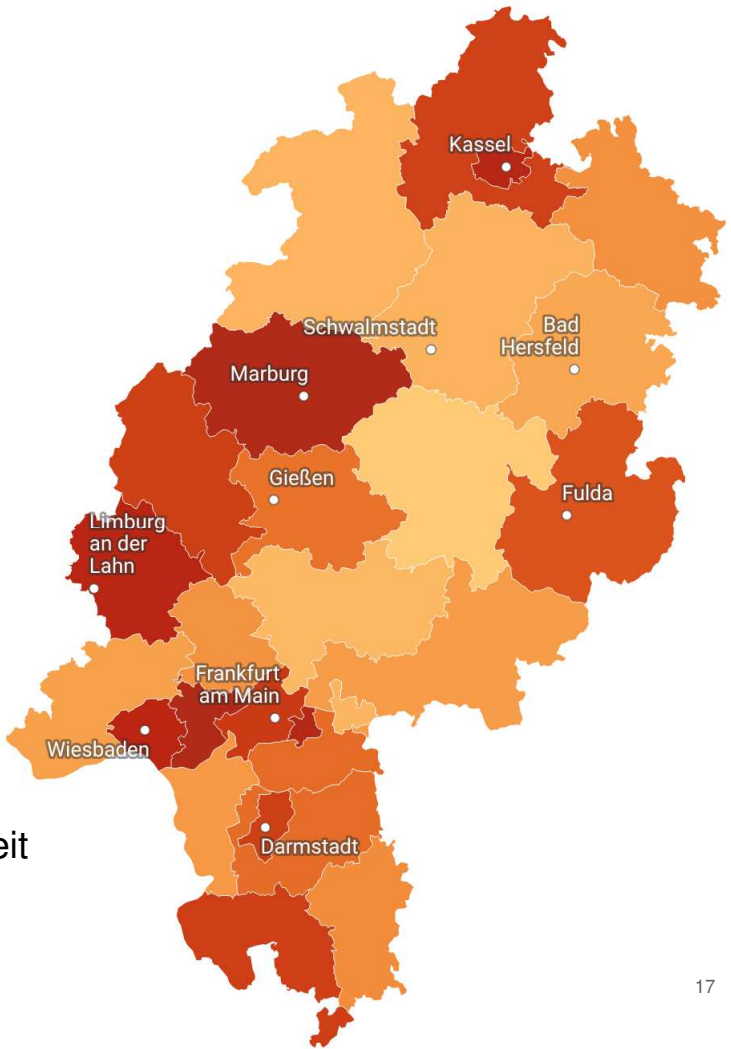
Auch bei den Eigenanteilen liegt Hessen im Durchschnitt.

Monatliche Eigenanteile stationäre Pflege | Stand 01.09.2026

Bundesländer



Hessen

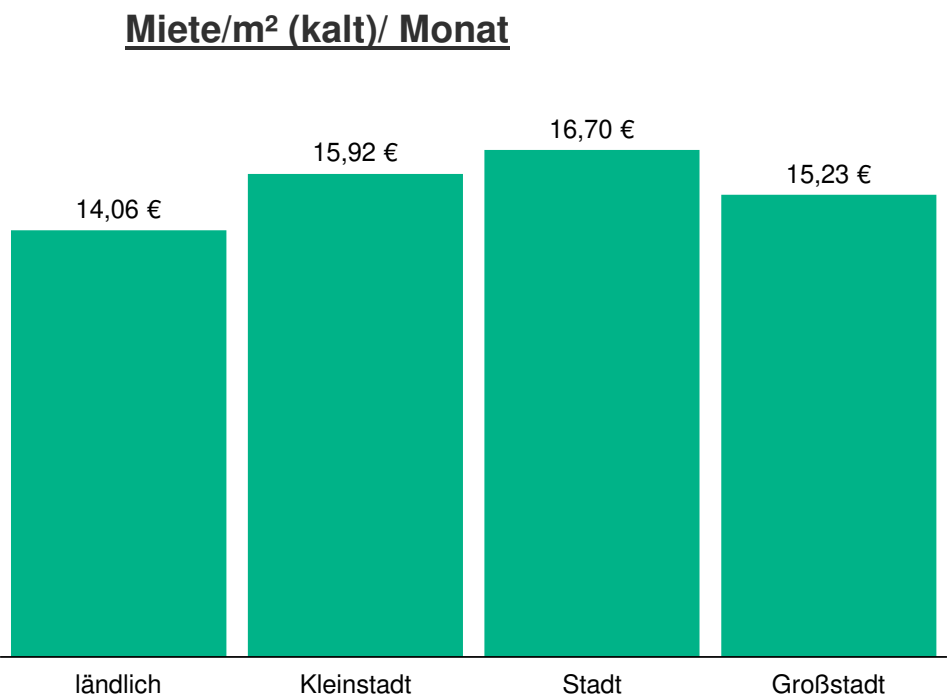


Quelle: AOK-Pflegenavigator (2026).
 SozialGestaltung Zukunft Gutes Wohnen | 29.09.2026

Hessen: Wirtschaftlichkeit muss standortbezogen gesteuert werden.

Auftragsdatenbank der SozialGestaltung zeigt Preissteigerungen im Neubaubereich auf niedrigem Niveau.

Exkurs: Miete/m² (kalt) bei Neubauvorhaben

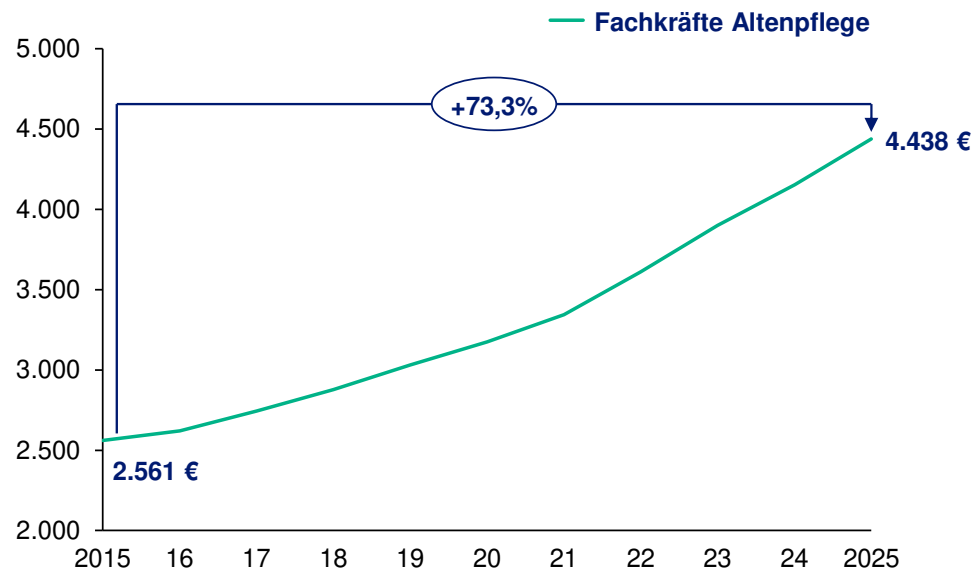


Quelle: SozialGestaltung - Studien Betreutes Seniorenwohnen (2024).

Höhere Löhne stärken Attraktivität und Anerkennung. Gleichzeitig steigen Personalaufwand und Refinanzierungsbedarf.

Lohnentwicklung Pflegekräfte

Entwicklung von Median-Bruttomonatsentgelten in der Altenpflege



Was hinter der Lohnentwicklung steht

Tarifbindung/
Tarifsteigerungen

Pflegemindestentgelte

Erhöhung von Zuschlägen, Rufbereitschaftspauschalen,
Freizeitausgleich und Urlaubstagen

Verkürzung der Stufenlaufzeit/ höhere Stufenzuordnung bei
Neueinstellungen

Fachkräfteknappheit & Wettbewerb um Personal

GuV-Stabilität entsteht aus dem Zusammenspiel von Personal, Erlösen und Prozessen.

Drei Hebel zur Stabilisierung der GuV



Personal stabilisieren

- Leiharbeit reduzieren
- Stammebelegschaft stärken
- internen Personalpool aufbauen



Erlöse aktiv sichern

- Pflegesätze regelmäßig verhandeln
- Zahlungsrisiken aktiv managen
- Belegung/ Auslastung stabilisieren
- Zusatzleistungen ausbauen



Steuerung / Prozesse

- Regelmäßiges, zeitnahes, aussagekräftiges Reporting
- Abläufe digitalisieren
- Prozess optimieren

Die Anforderungen der Banken gegenüber den sozialen Unternehmen nehmen zu.

Finanzierungsvoraussetzungen



Geschäftshistorie & Jahresabschlüsse



Valide Businessplanung



Kreditwürdigkeit (Bonität)



Erhöhte Eigenkapitalanforderungen
(25% - 35%) / Sicherheiten



Aktive Einbindung von Zuschüssen und Fördermitteln



Abbildung der gesamten Versorgungswertschöpfungskette



Nachhaltige Immobilienstrategie



Wirtschaftliche Lage und Branchenumfeld

Ein strukturierter Businessplan erhöht Finanzierbarkeit und Steuerungsfähigkeit.

Kernbausteine und Prüfkriterien im Businessplan

Inhalte des Businessplans

- Markt und Angebot
- Vertrieb und Positionierung
- Management und Organisation
- Finanz- und Investitionsplanung

Schafft Finanzierbarkeit
und Transparenz

Fokus im Businessplan

- realistische Finanzprognosen
- transparentes und nachvollziehbares Modell
- Detaillierte Markt- und Standortanalyse
- klare Risikoanalyse
- nachweisbare Managementkompetenz

Für Finanzierung zählt nicht Vollständigkeit allein, sondern Plausibilität und Steuerbarkeit.

Agenda

01 Bewusstsein Markt & Reformdruck



03 Bilanz Wirtschaftlichkeit & Finanzierung sichern



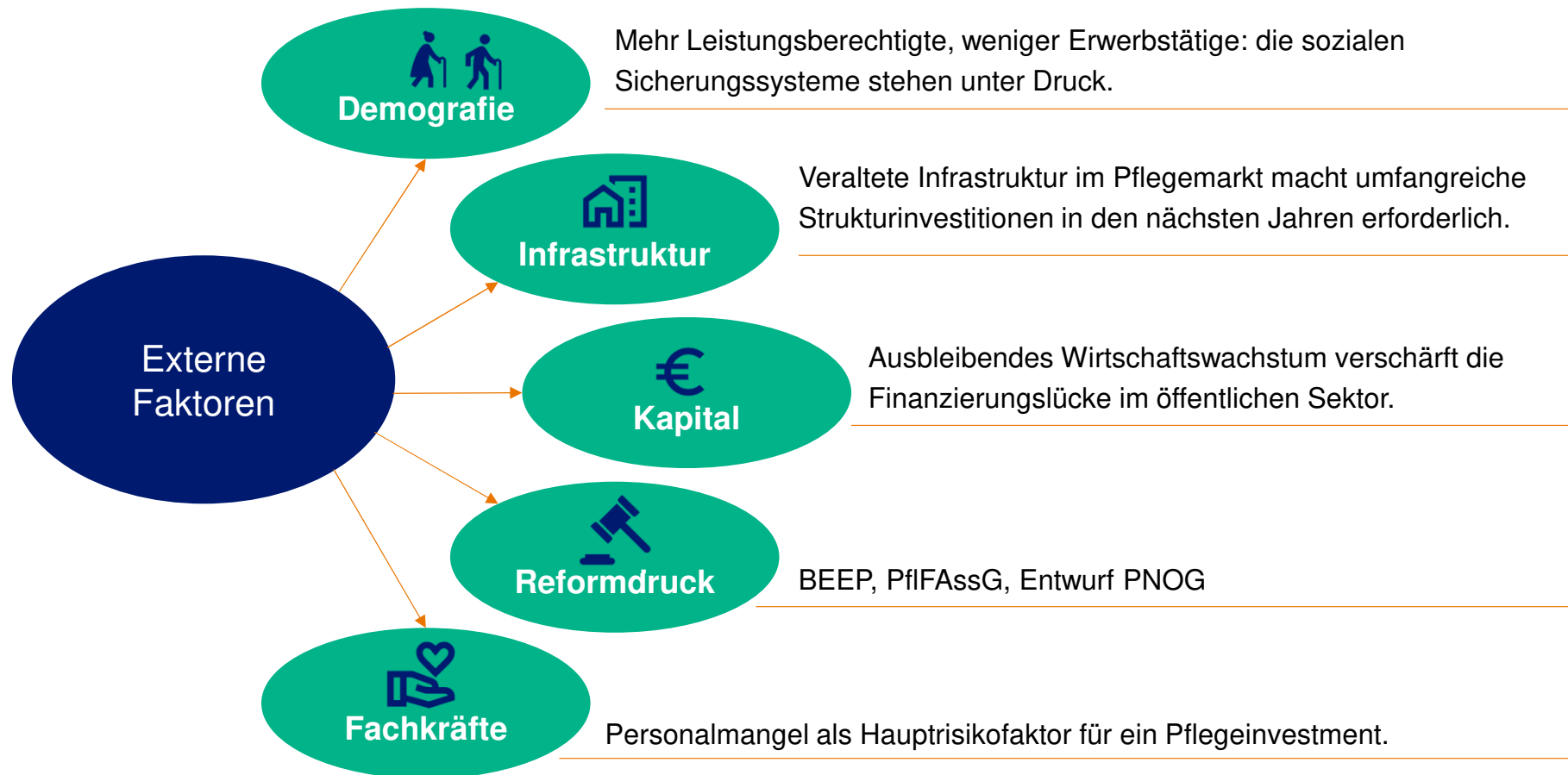
02 Bestand Immobilien als Aushängeschild



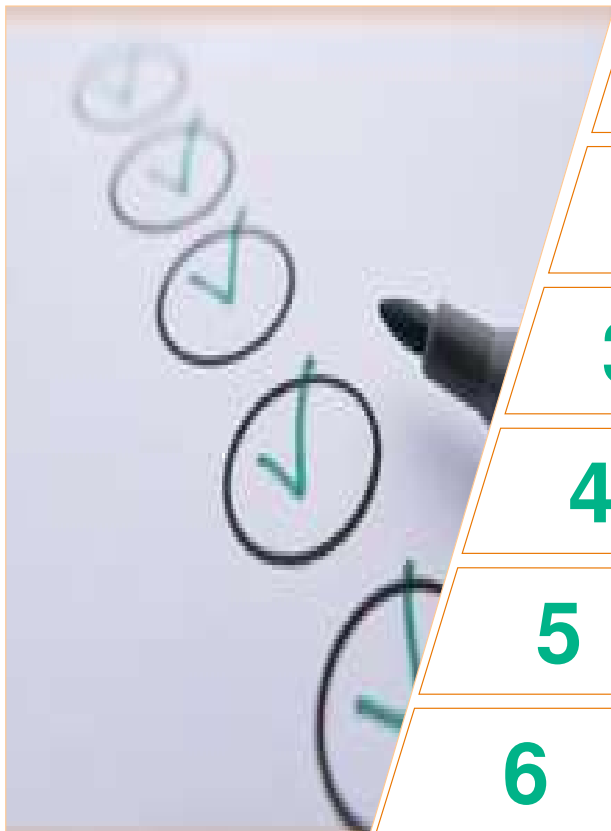
04 Fazit



Warum der Druck auf Betreiber steigt:



Sechs Prioritäten für Betreiber:



1	Markt, Demografie und Personal realistisch einschätzen Anstieg 67+/80+, regionale Unterschiede, Verfügbarkeit und Lohnentwicklung einbeziehen
2	Bestand, Investitionsbedarf und Zukunftsfähigkeit prüfen Ist-Zustand, Investitionsstau und Marktfähigkeit in 10–15 Jahren bewerten
3	Auslastung und Wirtschaftlichkeit aktiv steuern kritische Belegungsschwelle kennen, GuV aktiv steuern und Ertragspotenziale nutzen
4	Kosten und Prozesse optimieren Leiharbeit reduzieren, Abläufe verbessern und Digitalisierung nutzen
5	Liquidität und Finanzierungsfähigkeit sichern Liquiditätsplanung belastbar aufsetzen und Bankanforderungen erfüllen
6	Fördermittel systematisch einbinden Förderprogramme frühzeitig prüfen und in die Finanzierung einbinden

Kongress Betreutes Wohnen

Zukunftsfähiges Seniorenwohnen – wirtschaftlich, wirksam, wohnortnah



Der 5. Kongress Betreutes Seniorenwohnen bringt Akteur*innen aus Sozialwirtschaft, Wohnungswirtschaft, Finanzierung und Kommunen zusammen.

Im Mittelpunkt stehen tragfähige Investitions- und Versorgungskonzepte, die wirtschaftliche Stabilität, soziale Wirkung und wohnortnahe Versorgung verbinden.

Der Kongress Betreutes Wohnen ist jährlich im Wechsel mit den Kongress der Sozialwirtschaft ein wichtiger Termin, um sich über aktuelle Themen und Entwicklungen zu informieren und die relevanten Experten der Branche zu treffen.

Key Facts

- **26. November 2026** in Frankfurt a.M.
- Mischung aus **Vorträgen** und **Podiumsdiskussion**
- **Zentrale Lage** und gute Erreichbarkeit in den Räumen der **EVANGELISCHEN AKADEMIE**
- **Ca. 150 Teilnehmende**



Ziel und Nutzen

- **Branchenplattform** für Akteure des Sozialwesens und der Wohnungswirtschaft, Finanzierung, Investoren und Kommunen zur Entwicklung tragfähiger Wohn- und Betreuungskonzepte für ältere Menschen.

Schwerpunkte

- Strategie und Transformation
- Neue Wohn-/Betreuungskonzepte
- Pflegefähigkeit und Versorgungsstrukturen
- Digitalisierung & Innovation
- Finanzierung und Wirkung

Programmhighlights

- **Keynote:** Vom Kosten- zum Wirkungsfaktor
- Fachvorträge & **Best Practices**
- Vorstellung **Studie „Betreutes Wohnen“**
- **Podiumsdiskussion & Networking**



Ihre Ansprechpartnerin

Susanne Leciejewski

Geschäftsführerin

SozialGestaltung GmbH

Wörthstraße 15-17

50668 Köln

Telefon +49 162 63 17 496

E-Mail s.leciejewski@sozialgestaltung.de

www.sozialgestaltung.de | www.sozial-nachhaltig.de



Impressum



SozialGestaltung GmbH
Im Zollhafen 5 (Halle 11)
50678 Köln

Geschäftsführung

Susanne Leciejewski
Daniel Baier

Kontakt

Telefon 0221 98816-800
E-Mail info@sozialgestaltung.de

Registereintrag

Handelsregister des Amtsgerichts Köln
Registernummer HRB 113968
Steuernummer Organträger
Ust.-IdNr. DE 136634199