



## Köln braucht 50 neue Pflegeheime bis 2040

**Köln, 4. Oktober 2019. In Köln droht in den nächsten Jahren ein massives Versorgungsproblem mit Pflegeplätzen. Um das aktuelle Versorgungsniveau zu halten, müssen bis 2040 rund 3.900 neue Plätze geschaffen werden. Derzeit ist der dafür erforderliche Zubau nicht annähernd in Reichweite.**

„Die Versorgungslage für Pflegebedürftige in Köln ist schon jetzt außerordentlich angespannt. Viele Pflegebedürftige finden keinen Platz und müssen sich im Kölner Umland einen Pflegeplatz suchen“, sagt Markus Bienentreu, Geschäftsführer der Kölner Pflegeheim-Beratung TERRANUS. Gleichzeitig wächst laut der Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamts die Altersgruppe 65+ in Köln bis 2040 um fast 50 Prozent. „Wenn in Köln nicht massiv in den Neubau von Pflegeheimen investiert wird, steuern wir dort auf eine dramatische Unterversorgung zu.“

Mit 97,8 Prozent liegt die Auslastung der Kölner Pflegeeinrichtungen bereits deutlich über dem Bundesdurchschnitt (92,4 Prozent). Rechnet man noch die Betten hinzu, die aufgrund des akuten Personalmangels nicht belegbar sind, ergibt sich sogar schon jetzt in vielen Stadtteilen eine Unterversorgung. Zur Verschärfung beigetragen hat auch die seit August 2018 geltende Einbettzimmerquote: In Bestandsimmobilien beträgt sie seitdem 80 Prozent, in Neubauten 100 Prozent. Damit sank die Zahl der Betten pro Einrichtung erheblich.

Der Versorgungsgrad, d.h. dem Anteil der über 65-Jährigen, der in Pflegeheimen versorgt wird, liegt in Köln mit 4,27 Prozent noch im unteren Mittelfeld. In anderen Großstädten, etwa Berlin (4,84 Prozent) und Hamburg (5,28 Prozent) ist er zum Teil deutlich höher – ebenfalls ein klarer Hinweis darauf, dass in Köln nicht genügend Pflegeplätze zur Verfügung stehen. Insgesamt ist damit zu rechnen, dass der Versorgungsgrad künftig eher steigt. Grund ist, dass die alternde Babyboomer-Generation weniger Kinder hat. Konstellationen, in denen Senioren zu Hause von Familienmitgliedern gepflegt werden, dürften daher in Zukunft weiter rückläufig sein.

Allein um das aktuelle Versorgungsniveau zu halten, müssen in Köln bis zum Jahr 2040 rund 47,6 Prozent zusätzliche Pflegeplätze geschaffen werden. Bei einer aktuellen Bettenzahl von rund 8.200 entspricht dies einem Zubau von über 3.900 Plätzen. „Konkret bedeutet das, in Köln müssten in den nächsten 20 Jahren über 50 neue Pflegeheime gebaut werden“, so Bienentreu. „Es gibt aber kaum geeignetes Bauland, und die Grundstückspreise sind im Betrieb nicht refinanzierbar.“

Das Problem sei, dass Pflegeheime im Wettbewerb um knappes innerstädtisches Bauland nicht mehr konkurrenzfähig sind. „Senioren- und Pflegeheime brauchen idealerweise Innenstadt- oder Stadtteillagen mit guter Verkehrsanbindung und fußläufiger Infrastruktur“, so der TERRANUS-Geschäftsführer. „Bei Quadratmeterpreisen in Köln von 1.330 Euro in Top-Lagen wird aber natürlich gebaut, was am lukrativsten ist.“ Im Zweifel seien dies eher Eigentumswohnungen im gehobenen Preissegment als das dringend benötigte Seniorenheim.



Köln müsse deshalb dringend Grundstücke für Pflegeheime zur Verfügung stellen, um die Versorgung der Stadtbevölkerung in Zukunft zu sichern. Denkbar sei z.B., Grundstücke speziell für diese Nutzung auszuweisen. Auch eine Verbesserung der gesetzlichen Refinanzierungsbedingungen für Pflegeheime sei dringend geboten. „Die Situation ist ernst“, betonte Bientreu. „Wenn sich die Knappheit an Pflegeplätzen weiter zuspitzt, drohen erhebliche soziale und finanzielle Kosten.“

Die Pflegeheim-Beratung TERRANUS veröffentlicht seit Anfang 2019 den „Bedarfskompass“, ein Prognosetool zur Bestimmung des Pflegeheim-Bedarfs in deutschen Großstädten. Auf Grundlage detaillierter Daten zur demografischen Bevölkerungsentwicklung, dem stationären Pflegeangebot (verfügbare Plätze, Auslastung, Ein-/Mehrbettzimmeranteil) sowie zu Versorgungsgrad und Kaufkraft lässt sich damit der zu erwartende Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen bestimmen. Die Prognosen für die Städte Hamburg, Berlin, München und Köln liegen bereits vor, sukzessive wird der Bedarfskompass die zehn größten Städte Deutschlands abdecken.

#### **Über Terranus:**

TERRANUS gehört zu den führenden Spezialmaklern und Beratungsgesellschaften für Sozialimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren berät das Unternehmen Investoren und Betreiber in allen Fragen um den wirtschaftlichen Betrieb von Sozialimmobilien.

[www.terranus.de](http://www.terranus.de)

#### **Pressekontakt:**

Sebastian Glaser

Fon: 0221 / 80 10 87 - 80

Mail: [sg@moeller-pr.de](mailto:sg@moeller-pr.de)

Web: [www.moeller-pr.de](http://www.moeller-pr.de)