



## Bedarfskompass München: Mia san voll belegt!

Wirtschaftskraft, Lebensqualität und der Fußball: Die Metropole an der Isar führt die deutschen Ranglisten an. Das gilt leider auch für die hohe Auslastung der Münchner Pflegeheime, denn die Bevölkerung in der Altersgruppe 65+ bis 2040 wächst stark, wie der TERRANUS Bedarfskompass zeigt.



München bietet die höchste Lebensqualität aller deutschen Städte urteilen die weltweiten Rankings. Und selbst im internationalen Vergleich glänzt die bayrische Landeshauptstadt mit Platz drei, nur noch übertroffen von Wien und Zürich. Exzellente Freizeitmöglichkeiten, eine gute städtische Infrastruktur, Bildungs- und Verkehrsangebote – die Juroren zeigen sich Jahr für Jahr begeistert. Soviel Lob hat seinen Preis: München ist auch Spitze, wenn es um die deutsche Stadt mit den teuersten Wohnungspreisen und höchsten Mieten geht. Die Bodenrichtwerte explodieren seit Jahren und in Vierteln wie Altbogenhausen oder im Herzogpark liegen sie inzwischen bereits bei über 5.000 Euro je Quadratmeter. Und das ist einer der Gründe dafür, warum in München nicht mehr Pflegeheime neu gebaut werden.

## Neubauten im Umland reichen nicht aus

Derzeit liegt der Versorgungsgrad der Generation 65+ mit 2,9 Prozent schon weit unter dem von Berlin mit 4,84 und Hamburg mit 5,28 Prozent. Die hohen Grundstückspreise und die reglementierte Refinanzierung über die Investitionsfolgekosten haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass neue Pflegeheime eher im Speckgürtel Münchens entstanden sind, über die fehlende Plätze in der Stadt kompensiert werden sollen. Ein schwacher Trost für alle pflegebedürftigen Münchner.

## Münchner Pflegeheime: Hohe Auslastungsquote

Dabei wären erhebliche Investitionen in Neubau und Pflegepersonal auch in der Innenstadt dringend geboten: In der Bayernmetropole vermelden die Pflegeheime meistens „mia san voll belegt“ und kündigen lange Wartezeiten an. Ende 2017 waren die vollstationären Pflegeplätze, so die aktuellsten Statistiken, zu 95,4 Prozent belegt. Rechnet man noch jene Betten hinzu, die meist aufgrund fehlender Pflegekräfte nicht belegbar waren, so ergibt sich sogar eine Auslastungsquote von rund 97,1 Prozent.

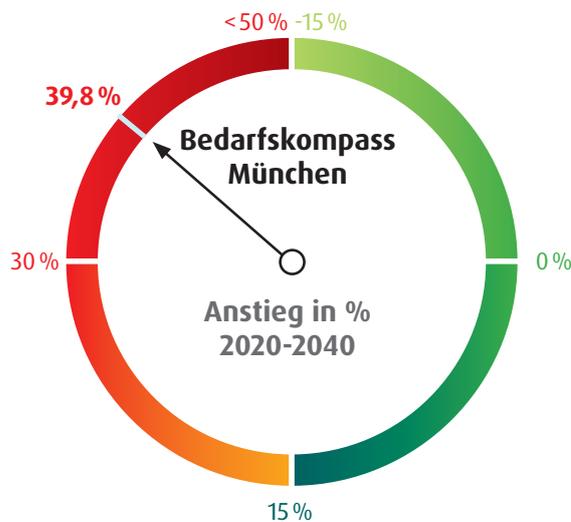
Mit diesem Wert nimmt München die Spitzenposition im TERRANUS Bedarfskompass ein. Stadt für Stadt analysiert TERRANUS dabei nicht nur, wie die aktuelle Situation aussieht, sondern auch wie sich der Bedarf an Pflegeplätzen bis zum Jahr 2040 in den deutschen Metropolen und Ballungszentren entwickeln wird. Damit liefert der TERRANUS Bedarfskompass ein verlässliches Instrument dafür, wo Investitionen in professionelles Pflegepersonal und bauliche Infrastruktur besonders dringend benötigt wird. Neben dem Bedarfskompass für München veröffentlichte Deutschlands führende Managementberatung für den Betrieb von Pflege- und Sozialimmobilien bereits die Zahlen für Berlin und Hamburg, weitere sieben Städte folgen.

## Platz schaffen, in Neubauten investieren

Für München jedenfalls steht der Bedarfskompass auf „rot“. Konkret bedeutet das: Bis 2040 werden sage und schreibe 39,8 Prozent zusätzliche Pflegeplätze benötigt. Und das obwohl die Prognose auf der letzten, sehr zurückhaltenden Einschätzung des Bevölkerungswachstums durch das Statistische Bundesamt (2017) basiert, die von der aktuellen Entwicklung bereits eingeholt wurde. Der Bedarf dürfte also noch höher ausfallen. „Die Pflegeheime in München laufen längst voll“, resümiert auch TERRANUS Geschäftsführer Markus Bienentreu, „Schritt für Schritt wird es in den nächsten 2 bis 20 Jahren zu erheblichen Engpässen kommen. Eine fatale Entwicklung, zumal in München kaum bezahlbare Grundstücke für die Errichtung neuer Pflegeimmobilien zu haben sind.“

Ein Lichtblick: Der Kaufkraftindex in München liegt mit 135 Prozent weit über dem Bundesdurchschnitt (100 Prozent), selbst bei der Generation der Rentner im Alter von 72+ sind es immer noch 125 Prozent. Ein Teil der Bevölkerung an der Isar ist also finanziell in der Lage, private Alternativen zum Pflegeheim zu finanzieren. „Das aber bleibt die Ausnahme, deshalb benötigen wir dringend Investitionen. Wer jetzt in den Neubau von Pflegeheimen investiert, darf sich der Nachfrage sicher sein.“

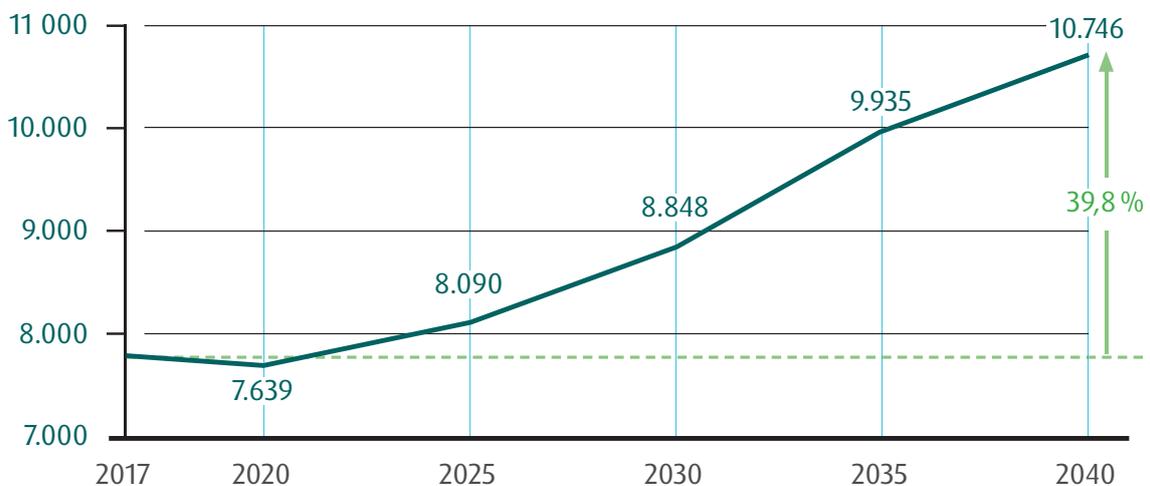
## BEDARFSKOMPASS MÜNCHEN



*In den Süden investieren: Bis 2014 werden in München 39,8 Prozent zusätzliche Pflegeplätze benötigt. Das erfordert hohe Investitionen in die bauliche Infrastruktur sowie in qualifiziertes Pflegepersonal – und das kontinuierlich.*

## Pflegebedarf in München (65+)

bei einem Versorgungsgrad von linear 2,90 %



*Handeln gefragt: Selbst wenn der Versorgungsgrad in München bei mageren 2,9 Prozent bliebe, steigt der Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen um üppige 39,8 Prozent. Die Renovierung oder gar Schließung veralteter Immobilien nicht einberechnet.*