



Bedarfskompass Stuttgart: Lücken im Ländle

Es wird eng zwischen Stuttgarter Talkessel und dem Birkenkopf: Die Landeshauptstadt bietet kaum noch freie Pflegeplätze, die Wartelisten der Pflegeheime sind prall gefüllt. Dabei wächst die Bevölkerung in der Altersgruppe 65+ bis 2040 um rund 50 Prozent, wie der TERRANUS Bedarfskompass zeigt.



Sie zählt zu den reichsten Städten Deutschlands, in der noch immer das Herz der Automobilindustrie schlägt. Vier Prozent des deutschen Bruttoinlandsprodukts werden allein in der Metropolregion Stuttgart erwirtschaftet. Kein Wunder also, dass die Preise für Wohneigentum und Grundstücke nach München und Berlin zur den teuersten der Republik gehören. Daran ändert auch die Pandemie wenig, die Preise für Baugrundstücke blieben bislang stabil, die für Wohneigentum stiegen selbst 2020 weiter an.

Seit Jahren übersteigt die Nachfrage nach Grundstücken in der schwäbischen Metropole das Angebot. Und so sind geeignete Bauflächen für Pflegeheime nicht nur teuer, sondern auch rar. Konkret bedeutet dies: Ein Quadratmeter Bauland kostet in der Innenstadt leicht 2.000 Euro und mehr, in der Nähe des Schlossgartens liegt der Preis sogar bei rund 3.000 Euro. In den umliegenden Bezirken pendelte er sich immer noch auf beachtliche 1.500 bis 2.000 Euro ein. „So finden sich kaum geeignete Bauflächen für Pflegeheime“, erklärt TERRANUS-Geschäftsführer Markus Bientreu, „noch zudem sind die aufgerufenen Preise, wie in vielen Großstädten, nicht refinanzierbar.“

Generationswechsel: 2040 jeder vierte Stuttgarter älter als 65 Jahre

Ein Dilemma für die Pflegebedürftigen und ihre Angehörigen in der Landeshauptstadt, in der dringend in den Neubau von Pflegeeinrichtungen investiert werden müsste. „Die Stadt weiß, dass sie den Bedarf an Pflegeplätzen aktuell nicht decken kann“, berichtet etwa die Stuttgarter Zeitung, „und in Zukunft erst recht nicht.“ Bereits heute werden pflegebedürftige Stuttgarter auf der Suche nach stationärer Pflege häufig abgewiesen, in Zukunft dürfte sie meist aussichtslos bleiben.

Zum einen resultiert dieser Mehrbedarf aus der demografischen Veränderung, jeder fünfte Stuttgarter wird 2030 älter als 65 Jahre alt sein, 2040 wird dies sogar für jeden Vierten gelten. Verstärkt wird der Mangel noch durch die Umwandlung von Doppel- in Einzelzimmer, die sich aus der Umsetzung der veränderten Landesheimbauverordnung ergibt und wodurch sich die Zahl der bereits bestehenden Plätze weiter verringert. Selbst ein Ausweichen auf ambulante Pflege scheint derzeit keine Option, es sei „schwierig, freie Kapazitäten bei Pflegediensten aufzutun“, so die Stuttgarter Grünen, „Angehörige und Krankenhaussozialdienste finden nur mit großer Mühe eine ambulante Anschlussversorgung nach einem Krankenhausaufenthalt.“

Analyse belegt: Mangel herrscht bereits bei mittlerem Versorgungsgrad

Dabei liegt der Versorgungsgrad mit stationären Pflegeplätzen für Stuttgarter über 65 mit 4,89 Prozent ohnehin im bescheidenen Mittelfeld, etwa gleichauf mit Berlin und deutlich hinter Hamburg mit 5,28 und Hannover mit 6,17 Prozent. Stadt für Stadt analysiert TERRANUS 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 Bedarfskompass ein verlässliches Instrument dafür, wo Investitionen in professionelles Pflegepersonal und bauliche Infrastruktur besonders dringend benötigt wird. Neben der Analyse für Stuttgart veröffentlichte Deutschlands führende Managementberatung für den Betrieb von Pflege- und Sozialimmobilien bereits die Zahlen für München, Berlin, Hamburg, Köln und Hannover, weitere sechs Städte folgen.

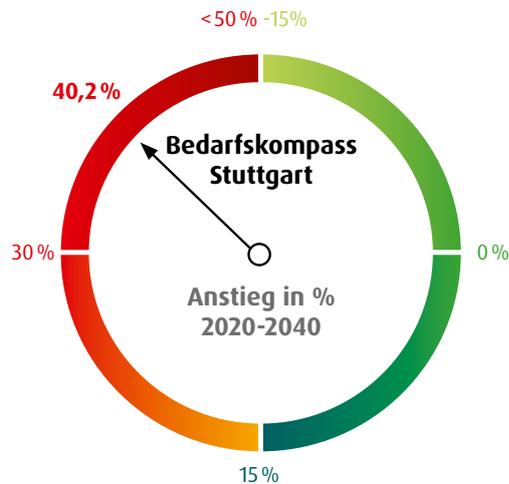
Noch mag die Landeshauptstadt mit einem Durchschnittsalter von 42 Jahren recht jung wirken, während das Durchschnittsalter in Deutschland bereits bei 44,5 Jahren liegt. Dafür holt Stuttgart aber rasch auf: Bis 2040 steigt der Anteil der über 65-Jährigen, so die Prognose des Statistischen Bundesamts, von derzeit 18,4 auf dann 24,9 Prozent an. Bei gleichbleibendem Versorgungsgrad benötigt die Stadt insgesamt mindestens 7.557 Pflegeplätze. Klettert dieser Wert jedoch weiter nach oben, weil die alternde Babyboo-

mer-Generation ohnehin weniger Kinder hat und somit seltener zu Hause von Familienmitgliedern gepflegt werden kann, dürften noch deutlich mehr stationäre Pflegeplätze benötigt werden als bislang berechnet.

Da der Kaufkraftindex mit 111,5 in Stuttgart deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100) liegt, könnten sich gerade in der Landeshauptstadt auch Investitionen in hochwertigere Seniorenresidenzen rechnen. „Aber auch für diese Alternativen bedarf es dringend geeigneter Grundstücke“, erklärt Bientreu, „damit die Versorgung der Stadtbevölkerung in Zukunft gesichert ist. Denn wenn nicht bald investiert wird, werden wir dramatische Engpässe sehen.“

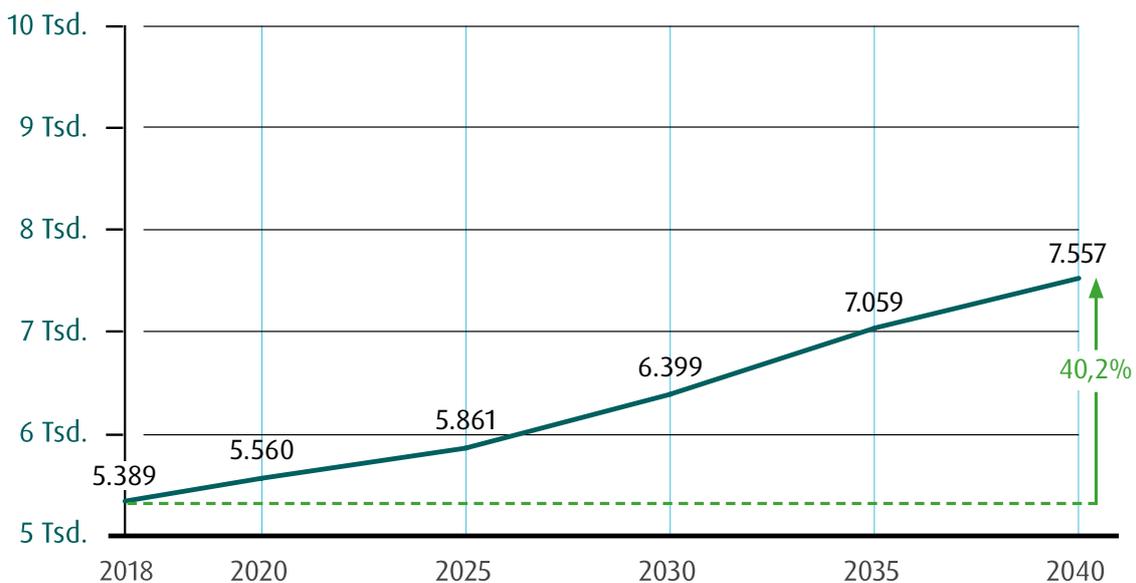
BEDARFSKOMPASS STUTTGART

Rasch Platz schaffen: Der Bedarfskompass für Stuttgart steht auf „rot“. Bis 2040 steigt der Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen um 40,2 Prozent und damit auch die benötigten Investitionen in bauliche Infrastruktur sowie in qualifiziertes Fachpersonal.



Pflegebedarf in Stuttgart (65+)

bei einem Versorgungsgrad von linear 4,89%



Neu bauen, zügig investieren: Bei gleichbleibendem Versorgungsgrad steigt der Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen in Stuttgart um 40,2 Prozent. Zudem stehen Investitionen in Ersatz- und Umbauten für jene Pflegeheime an, die in die Jahre gekommen sind oder nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.