



## TERRANUS Pflege Report 2022

### **Demografischer Wandel: Die Kommunen haben es in der Hand!**

**Köln, 5. April 2022. Klein- und Mittelstädte können bei der Bewältigung des demografischen Wandels eine Vorreiterrolle einnehmen. Darauf weist der Sozialimmobilien- und Betriebsberatungs-Experte TERRANUS in seinem aktuellen Pflege Report hin. Mit integrierter Stadtentwicklung können sie dringend benötigte Wohn- und Versorgungskapazität für ältere Menschen schaffen und zugleich ihre Attraktivität als Standort erhöhen.**

„Städte und Kommunen stehen angesichts der alternden Bevölkerung nicht nur vor enormen Herausforderungen, sondern sie haben auch den Schlüssel für die Lösung“, betonte TERRANUS-Geschäftsführerin Anja Sakwe Nakonji. „Voraussetzung dafür ist, dass sie ihre Rolle als Gestalter stärker wahrnehmen und die jetzt schon vorhandenen rechtlichen Instrumente und Gestaltungsmöglichkeiten stärker nutzen.“

Die Überalterung der Gesellschaft setzt vor allem Klein- und Mittelstädte unter Druck. Sie brauchen dringend Wohn- und Versorgungskapazitäten für ihre alternde Bevölkerung. Gleichzeitig soll die Stadt in Zeiten von Ladensterben und der Abwanderung jüngerer Menschen attraktiv und lebenswert bleiben. „Diesen Spagat erreicht man nicht mit dem punktuellen Zubau von Pflegeheimen“, so Sakwe Nakonji. „Gefordert sind integrierte Konzepte, die Quartiere oder Stadtteile als Ganzes betrachten und fragen: Was kann hier eigentlich entstehen? Viele Kommunen haben das erkannt, in der Umsetzung fehlt aber häufig noch die ganzheitliche Herangehensweise oder auch das Know-how.“

Ein Grund ist, dass „die Alten“ und „die Jungen“ häufig getrennt betrachtet werden. Dabei gibt es bei den Bedürfnissen nach Erholung, Freizeit, Gesundheit und bezahlbarem Wohnraum über alle Generationen hinweg viele Überschneidungen. Moderne, integrierte Quartiers-Konzepte tragen dem Rechnung: „Durchmischte Quartiere mit barrierefreien Wohnungen, Betreutem Wohnen, Pflege, Dienstleistungs- und Naherholungs-Angeboten schaffen städtische Räume, die für alle lebenswert sind“, so Sakwe Nakonji.

Ein ganz wesentlicher Hinderungsgrund für solche Projekte ist allerdings auch der knappe und teure Baugrund. Wenn Grundstücke zur Verfügung stehen, wird häufig gebaut, was sich am meisten rechnet. Immobilien oder Konzepte für Seniorinnen und Senioren sind dann am Markt gegenüber anderen, renditeträchtigeren Immobilienklassen häufig nicht konkurrenzfähig.

TERRANUS weist darauf hin, dass auch hier den Kommunen bereits jetzt wirksame Steuerungsmechanismen zur Verfügung stehen. So eröffnet z.B. die 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommene neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ neue Spielräume zur Nachverdichtung und Nutzungsmischung im Bestand. „Bei einer entsprechenden Ausweisung können auch Gebiete beplant und genutzt werden, die bisher nicht zur Verfügung standen“, sagte TERRANUS-Geschäftsführer Markus Bienentreu. Darüber



TERRANUS

hinaus können Städte und Kommunen schon heute im Rahmen der Bebauungsplanung und Baunutzungsverordnung Flächen für bestimmte Nutzungen ausweisen. Auch der An- bzw. Rückkauf von Grundstücken durch die Städte, um sie zweckgebunden für Investoren zur Verfügung zu stellen, sei eine Option. „Das klingt auf den ersten Blick teuer, ist aber langfristig günstiger als Wohnraumförderung über 40 Jahre und mehr, wie sie viele Städte praktizieren“, so Bientreu.

Worauf es bei der Standortanalyse, Planung und Projektentwicklung ankommt, welche Konzepte es gibt und wie aktuelle Leuchtturmprojekte aussehen, erläutert TERRANUS in der aktuellen Ausgabe des Pflege Reports. Der Pflege Report wird am 5. April 2022 veröffentlicht und kann unter [www.terranus.de/publikationen](http://www.terranus.de/publikationen) kostenlos angefordert werden.

#### **Über Terranus:**

TERRANUS gehört zu den führenden Immobilien- und Betriebsberatern im Gesundheitswesen in Deutschland. Seit über 20 Jahren berät das Unternehmen Investoren und Betreiber in allen Fragen um den wirtschaftlichen Betrieb von Gesundheitsimmobilien.

[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)