



## **Demografischer Wandel**

*Herausforderung und Chance für die Gesundheitswirtschaft  
aus Sicht eines Bauträgers und Betreibers seniorengerechter  
Immobilien*



*Medical Valley Talk*

*Klaus-Jürgen Sontowski*

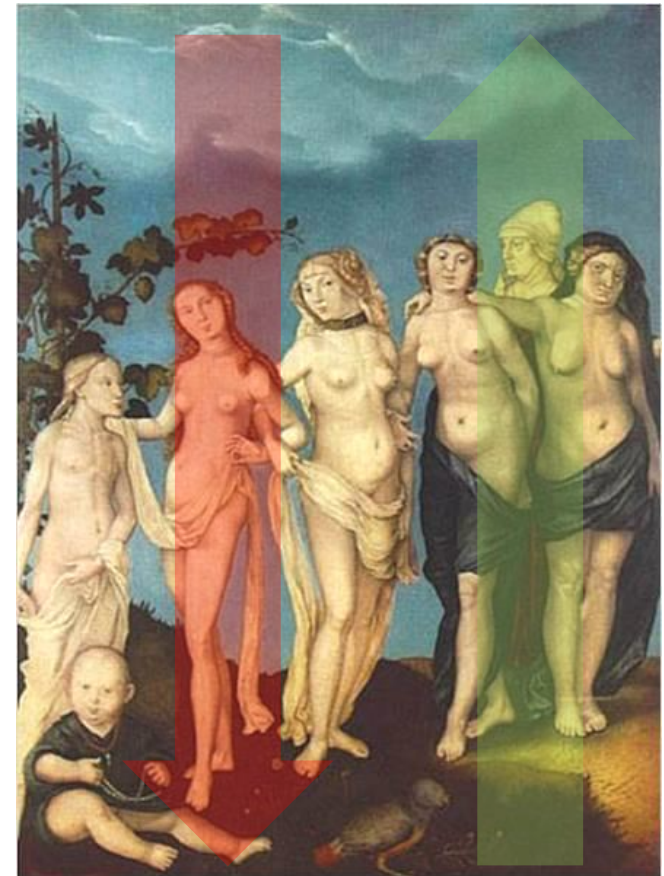
- Sontowski & Partner realisiert komplexe Projekte in den Segmenten Handels-, Büro-, Gewerbe-, Senioren- und Wohnimmobilien.
- Seit 1995 wurden 29 Seniorenwohnanlagen mit 742 Seniorenwohnungen sowie 1.606 Pflegeplätze realisiert. Aktuell entstehen in Erlangen und Unterhaching 61 weitere Wohnungen und 210 Pflegeplätze.
- Präferiertes Geschäftsmodell: Kombination betreutes Wohnen und Pflegestift (Verbundkonzept) – Senioren Wohnungen und ergänzende Pflegeeinrichtungen.
- Betreiber von 9 Seniorenwohn- und Pflegezentren ist die BayernCare-Schwester BayernStift GmbH mit über 400 Mitarbeitern. Weitere 180 Arbeitsplätze werden durch die aktuellen Projekte geschaffen.

BayernCare<sup>®</sup>



# Alle wollen alt werden, aber keiner will es sein!

- **Wir werden älter** - alle 10 Jahre steigt die Lebenserwartung um ca. 3 Jahre.
- **Wir werden weniger** - nach aktuellen Prognosen wird die Bevölkerungszahl in Deutschland bis zum Jahr 2030 um fünf Millionen schrumpfen, während der Anteil der Älteren zunimmt. (Bevölkerung heute: 81,8 Mio. davon ca. 20% 65 Jahre und älter; in 2050 wird der Anteil etwa 33% betragen.)
- **Wir werden anders leben** – Netzwerker, Patchworker, Individualisten, „Junge Alte“ transformieren das traditionelle Familienbild.

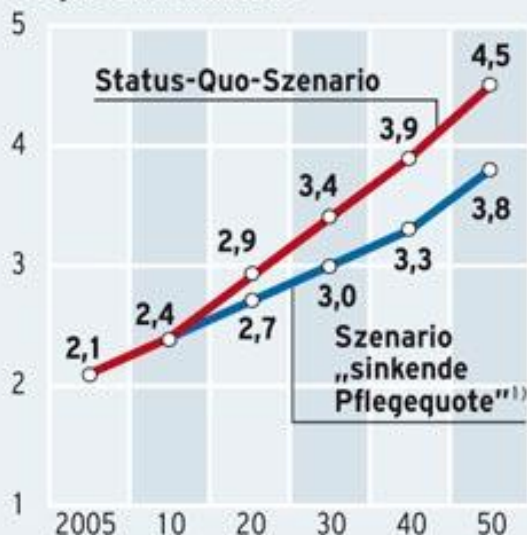


Hans Baldung: Die sieben Lebensalter des Weibes, 1544  
Museum der bildenden Künste, Leipzig

## Die Zukunft muss gepflegt werden

### Mehr Pflegebedürftige

Prognosen in Millionen



1) Annahme: Die Pflegebedürftigkeit wird sich mit der steigenden Lebenserwartung in ein höheres Alter verlagern.  
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Statistisches Bundesamt, Unternehmen/F.A.Z.-Grafik Niebel

### Die Aufteilung des Pflegegeschäfts

Anteile nach Anzahl der Pflegeplätze

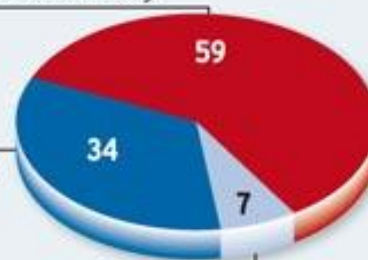
Caritas, Diakonie, Johanniter, AWO und andere Freigemeinnützige

in Prozent

Private  
Pflegeträger



Kommunale Träger



Ein Trend mit Ansage - die Zahl der Pflegebedürftigen wird steigen.

Im Jahr 2030 gibt es eine Million mehr Pflegebedürftige in Deutschland.

Es gilt Strategien zu entwickeln, die ein selbstbestimmtes Leben im Alter sichern.

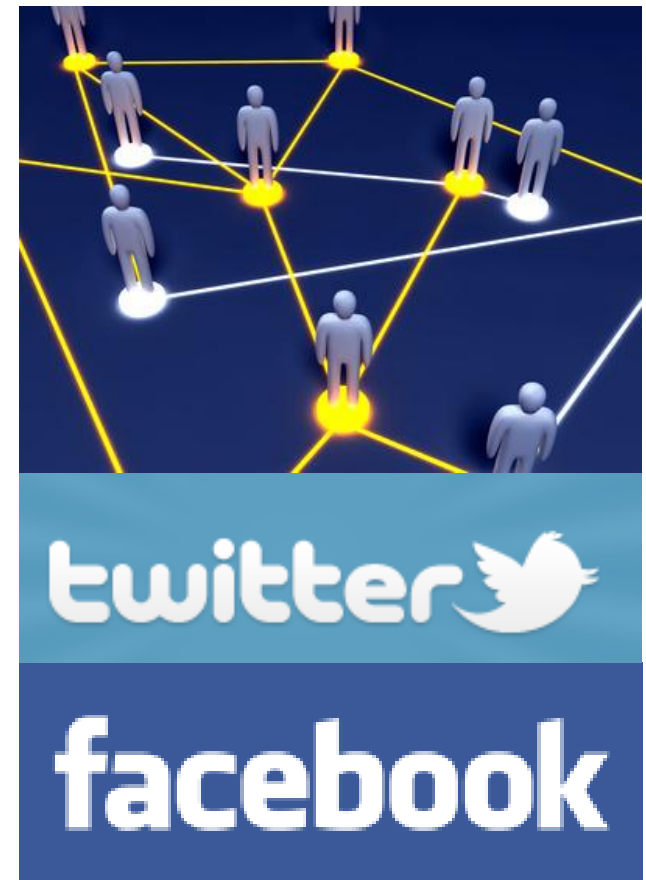
# Geschäft mit alten Menschen?

- Die Pflege- und Gesundheitswirtschaft ist ein Wachstumsmarkt.
- Altern ist kein „lästiges Übel“, das es zu verwalten gilt. Wir gestalten bewusst den Umgang mit der älteren Generation aus Eigenverantwortung.
- Trotz hoher Regulierung setzen sich marktwirtschaftlich orientierte Unternehmen mehr und mehr durch.
- Private Anbieter sind qualitativ besser, wirtschaftlicher und innovationsfreudiger (z.B. Kooperation BayernStift - Siemens).
- *Exkurs Kliniken: In Deutschland ist die Zahl privater Krankenhäuser von 1996 bis 2007 um knapp 42 Prozent gestiegen. Fast jede dritte der insgesamt rund 2.000 Kliniken wird von privaten Klinikketten betrieben.*



# Wer wird gepflegt?

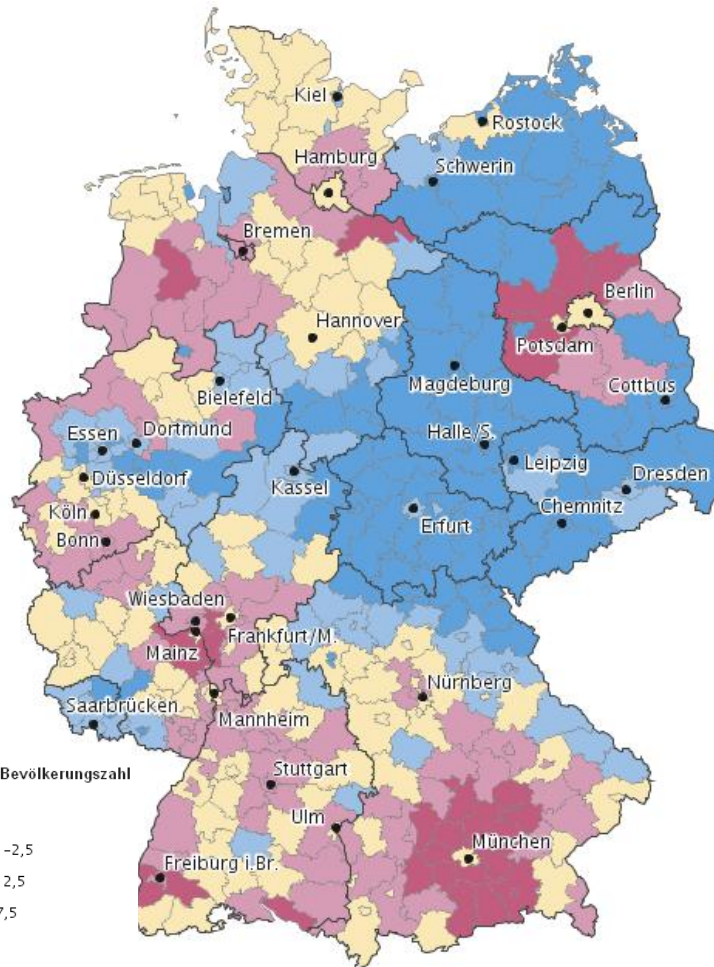
- Die Pflege erstreckt sich nicht nur auf die Alten, die möglichst lange gesund und unabhängig bleiben wollen und hohe Ansprüche an Komfort und Bequemlichkeit stellen.
- Die Familie wird mit betreut – sie will die optimale Versorgung sicherstellen und wird professionell entlastet (Demenz).
- Der demografische Wandel ist Top-Thema der öffentlichen Agenda (Fachkräftemangel).
- Die kommende Generation der Pflegebedürftigen ist technikaffin, vernetzt und weiß um ihre Marktmacht.





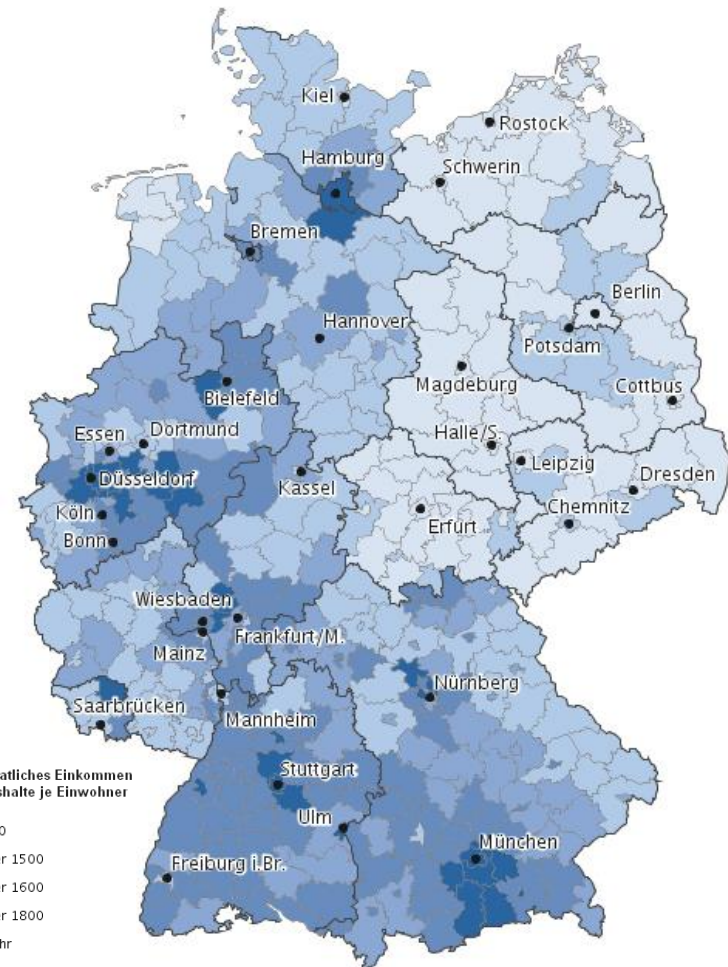
# Wo wird gepflegt?

## Bevölkerungsentwicklung 2008 - 2025



© BBSR Bonn 2011

## Haushaltseinkommen 2007



© BBSR Bonn 2011

# Betreiberimmobilie – Wie wird gepflegt?

## Investition

- Bedarf
- Lage/Standort/Infrastruktur
- Konzeption/  
Anforderungen Betrieb
- Erstausstattung
- Investoren
- Finanzierung/Kapitalsammlung
- langfristige Entwicklung (Megatrends)



## Betrieb

- Organisation & Management
- Personal Pflege/  
medizinische Betreuung
- Auslastung
- Verpflegung (pro servitio)
- Reinigung
- Kosten/Regulierung
- Reinvestitionen



# Senioren-Wohnen und Pflegestift

## Beispiel Palmenhof in Nürnberg

- Kombination Betreutes Wohnen (individuelle Leistungen) und Pflege.
- Senioren Wohnungen sind stets zuerst verkauft.
- Konzept ermöglicht Kennenlernen der Bewohner untereinander und baut Vertrauen zur Pflegeleitung auf.



- Von der Wohnung in die vorläufige Pflege und zurück
- Die Alten sind mobil auf kleinem Raum.
- Immobilien determinieren diese Mobilität langfristig (Barrierefreiheit, Flächenpotenzial, (Gebäude-) Infrastruktur, Innenstadtlage).
- „Technische Helfer“ sind aufgrund kürzerer Lebensdauer möglichst „mobil“ auszugestalten.
- Qualifikation und Verhalten der Pflegefachkräfte bleiben nach wie vor der Schlüssel einer guten Betreuung.







