

Seniorenwohngemeinschaft in Hohenleuben Landkreis Greiz Standort- und Wettbewerbsanalyse

Stand: 22. Januar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Standort
 - 1.1. Grafische Darstellung der Gemeinde
 - 1.2. Mikrostandort und Infrastruktur
2. Bevölkerung, demografische Entwicklung in Thüringen
3. Gebietsbetrachtung
 - 3.1. Einrichtungen im Gebiet
 - 3.2. Konkurrenzsituation / Mitbewerber
 - 3.3. Einzugsgebiet
 - 3.4. Fazit | Berechnung
4. Wettbewerbsanalyse
 - 4.1. Darstellung der vorhandenen Pflegeheime im Umkreis bis 15 KM
 - 4.2. Vergleich der Kostenstrukturen
 - 4.3. Einordnung der neuen Einrichtung im Markt
5. Zusammenfassung | Schlussbemerkung
6. Beurteilung des Vorhabens
7. Rechtliches ©

1. Standort

Hohenleuben ist eine der kleinsten Städte im Osten Thüringens. Zum Stadtgebiet gehört auch das Dorf Brückla. Erfüllende Gemeinde für Hohenleuben ist Langenwetzendorf. Infolge seiner kleinen Einwohnerzahl (1.388 2020) ist Hohenleuben eine Landstadt. Das zum Landkreis Greiz gehörende Hohenleuben liegt auf einer Anhöhe im Thüringer Schiefergebirge, dem Bergaer Sattel, in der Nähe des Flusses Leuba, der zur Leubatalsperrre angestaut wurde.



1.1. Grafische Darstellung der Gemeinde



1.2. Mikrostandort und Infrastruktur

Durch Hohenleuben läuft die Landstraße L1083 die von Nord nach Süden Richtung Zeulenroda-Triebs verläuft. Die Kreisstraße K118 kommt von Norden und endet in Hohenleuben. Die BAB 9 ist in ca. 20 KM Entfernung zu erreichen.

Der ÖPNV wird im Wesentlichen durch die PRG Personen- und Reiseverkehr GmbH Greiz bedient. Hierdurch sind alle größeren Städte in alle Richtungen schnell erreichbar. Der Bahnhof Hohenleuben ist ca. 800 m vom Stadtkern entfernt. Zugverbindungen finden in allen Richtungen statt.

In Hohenleuben gibt es einen Kindergarten „Leubazwerge“, eine Staatliche Grundschule, einen Zahnarzt, Arztpraxen, eine Apotheke, einen Einkaufsmarkt, Pensionen sowie Eiskaffee und Bäckereien. Ebenfalls gibt es verschiedene Gewerbebetriebe wie Brennstoffhandel, Baustoffhandel, Agrargenossenschaft, Autohaus, Autolackiererei, Baugeschäfte, Bäckereien, und Pensionen etc.

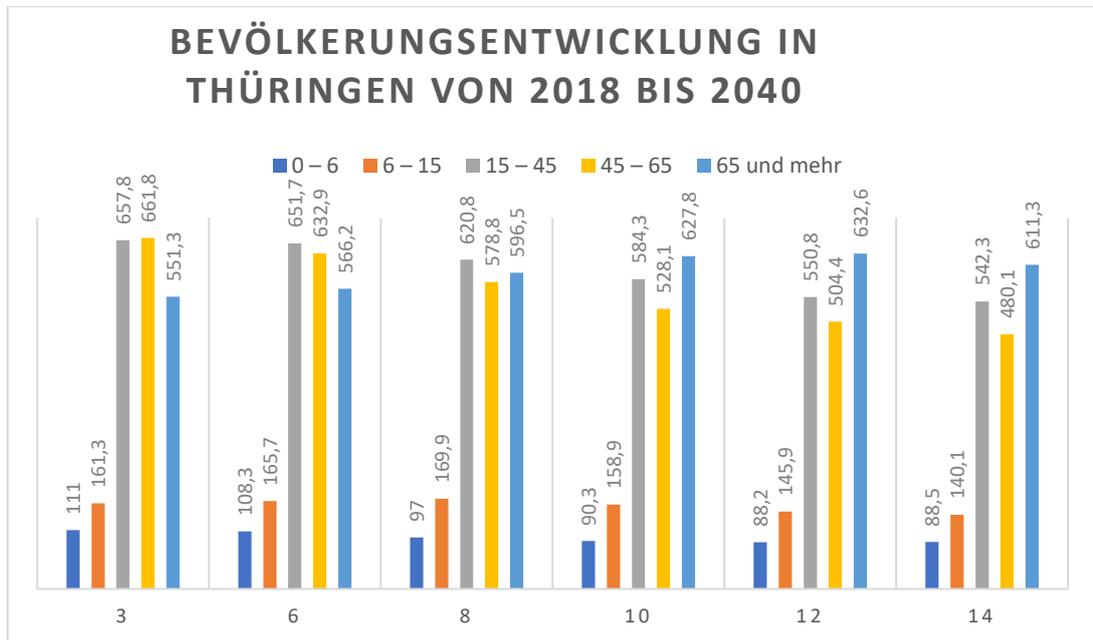
2. Bevölkerung, demografische Entwicklung in Thüringen

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2018^{*)} bis 2040 nach ausgewählten Altersgruppen und Geschlecht in Thüringen

Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (rBv)
 Bei allen Berechnungen wurden Rundungsdifferenzen nicht ausgeglichen.
 Gebietsstand: 1.1.2019

Jahr (jeweils 31.12.) ----- Geschlecht	Bevölkerung					
	insgesamt	Alter von ... bis unter ... Jahren				
		0 – 6	6 – 15	15 – 45	45 – 65	65 und mehr
1 000 Personen						
<i>aktueller Bevölkerungsstand</i>						
2018 insgesamt	2143,1	111	161	657,8	661,8	551
<i>Vorausberechnungsjahre</i>						
2020 insgesamt	2124,8	108	166	651,7	632,9	566
2025 insgesamt	2063	97	170	620,8	578,8	597
2030 insgesamt	1989,5	90,3	159	584,3	528,1	628
2035 insgesamt	1921,9	88,2	146	550,8	504,4	633
2040 insgesamt	1862,2	88,5	140	542,3	480,1	611

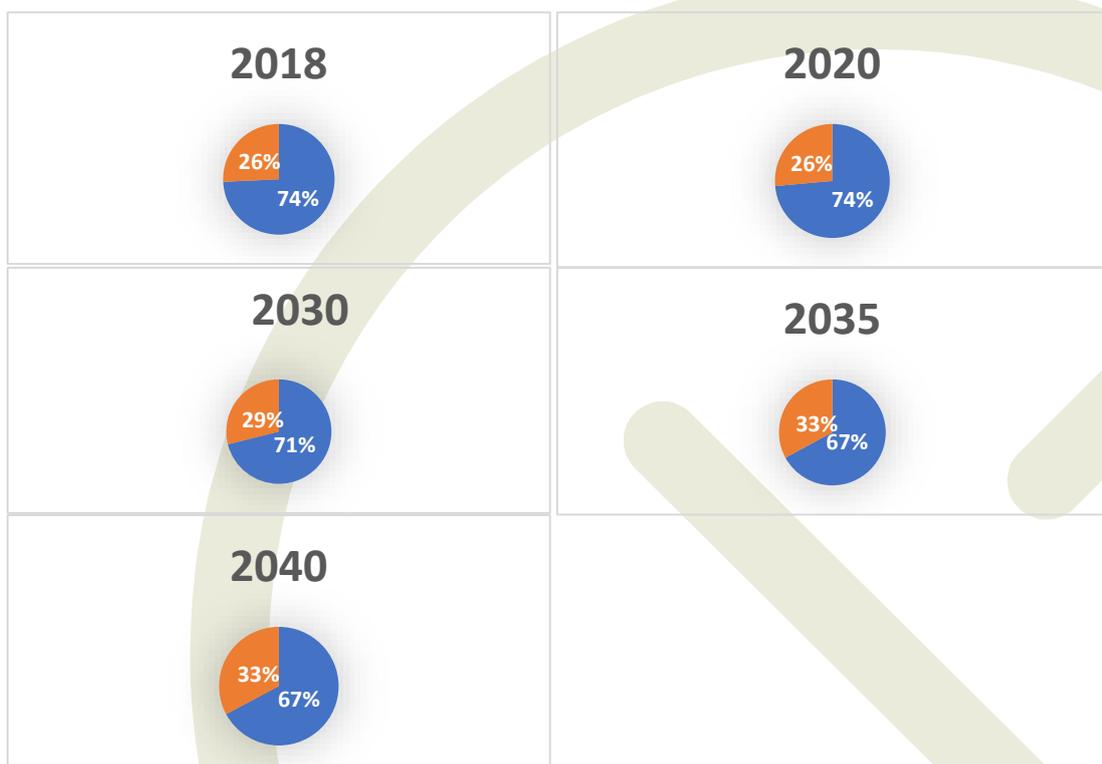
Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt



Wie den vorstehenden Tabellen und Grafiken zu entnehmen ist, liegt der prozentuale Anteil der über 65-Jährigen bei 26% oder 551.300 Bewohner im Jahr 2018.

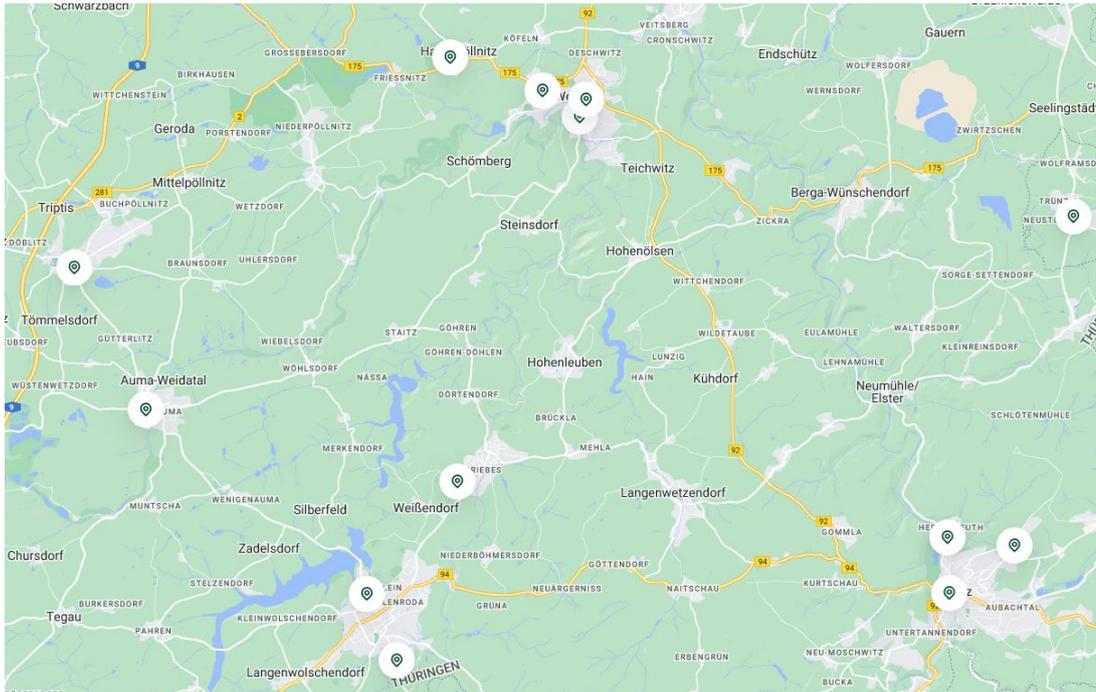
Nach der Vorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik wird sich der Anteil der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2035 auf 33% erhöhen. Erst im Jahr 2040 geht man von einem Rückgang der Bevölkerung der über 65-Jährigen auf 33% aus, das entspricht immer noch 33% zur Gesamtbevölkerung.

Nachfolgend werden diese Zahlen grafisch dargestellt.



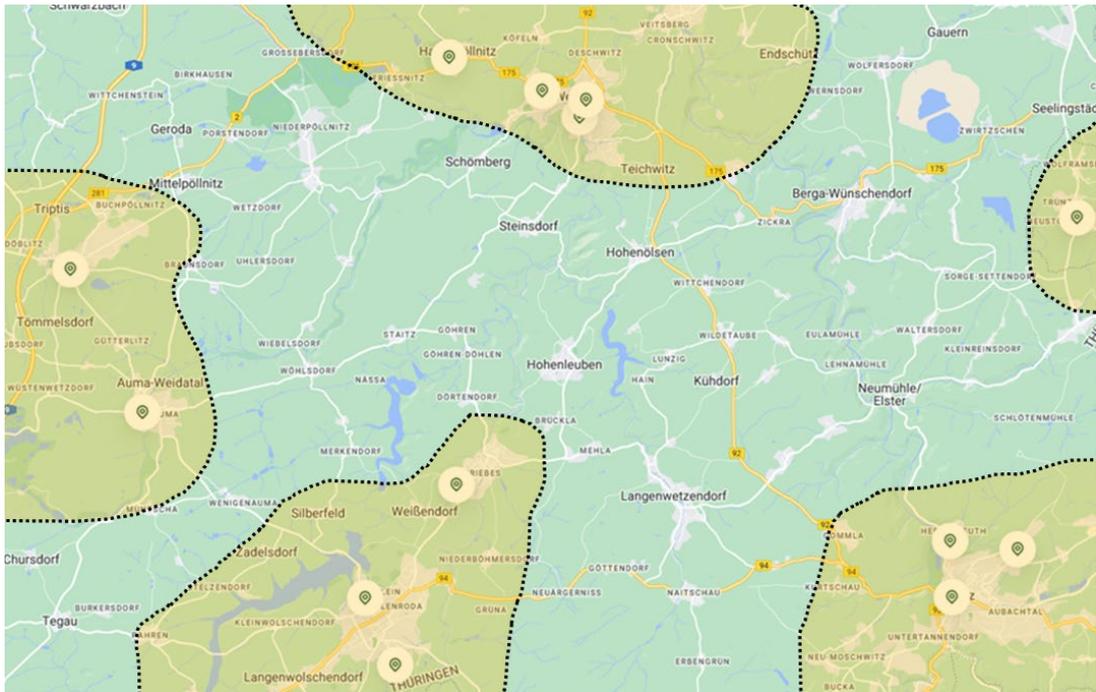
- 3. Gebietsbetrachtung
- 3.1. Einrichtungen im Gebiet

Betrachtet wird das Gebiet im Umkreis von 15 KM um Hohenleuben
(AOK-Pflegeheimnavigator)



3.2. Konkurrenzsituation / Mitbewerber

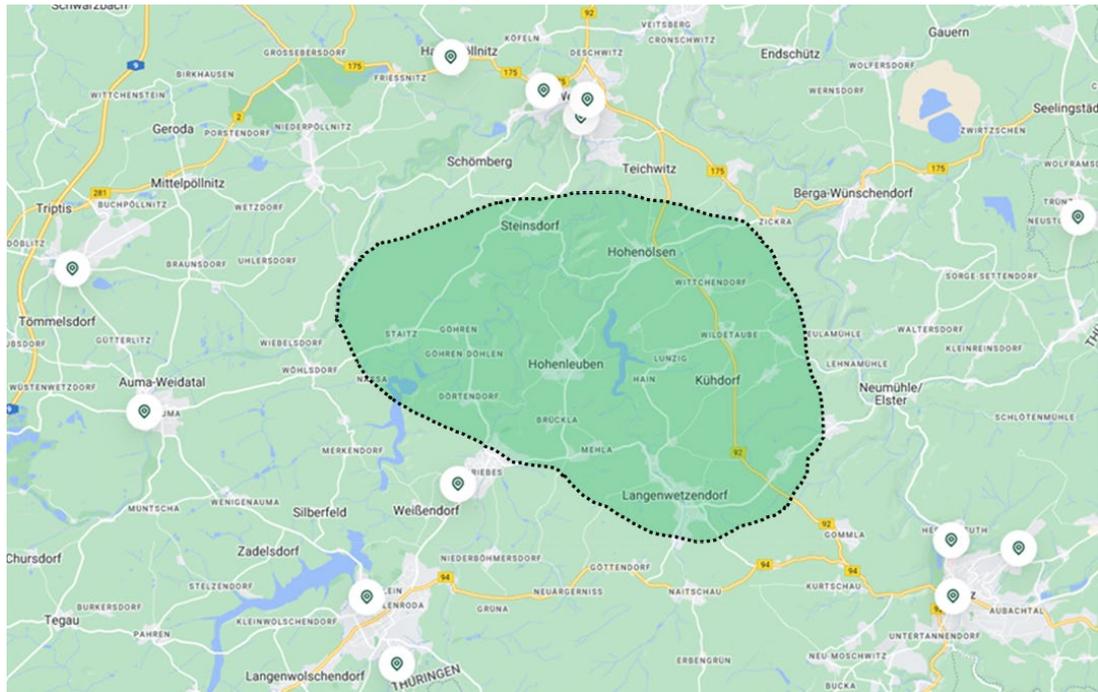
Die nachfolgende Grafik zeigt ein Bild der Pflegeheime im Umkreis bis 15 KM und deren unmittelbare Einzugsgebiete.



Das nächste Pflegeheim ist in 11 Straßenkilometern erreichbar. Die nächsten Pflegeheime sind in Greiz, Zeulenroda-Triebs und Weida.

3.3. Einzugsgebiet

Da es im nahem Umfeld von Hohenleuben kein weiteres Pflegeheim gibt, stellt sich das Einzugsgebiet wie in der folgenden Grafik dar.



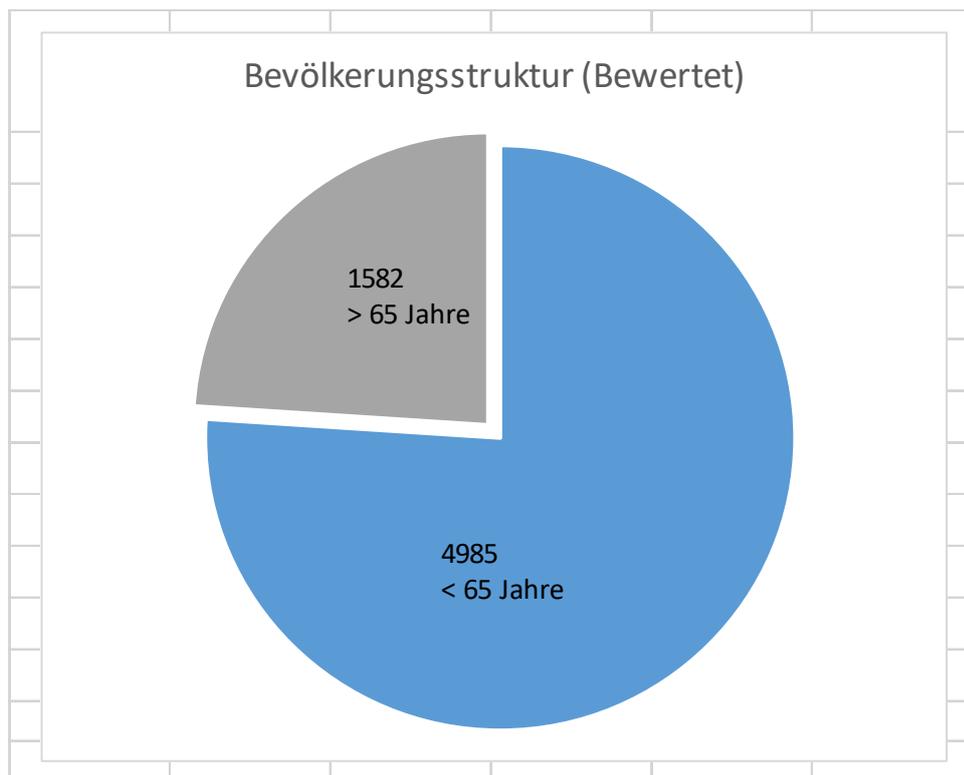
Im betrachteten Einzugsgebiet gibt es kein weiteres Pflegeheim. Die nächst gelegenen Pflegeheime befinden sich in Greiz, Zeulenroda und Weida.

3.4. Fazit | Berechnung

Der Neubau eines Pflegeheimes mit ca. 50 Pflegeplätzen im Ort Hohenleuben am vorgesehenen Standort kann unserer Einschätzung nach nur positiv betrachtet werden. Dies bezieht sich zum einen auf den Standort an sich, zum anderen durch die zentrale gute Lage im Ort. Ein neues funktional und zeitgemäß gebautes Pflegeheim bringt gerade am Standort Hohenleuben große Vorteile. Die Wegstrecken der zukünftigen Heimbewohner und deren Angehörigen werden erheblich verkürzt. Ein Leben im Alter ist dann auch in der Heimat möglich.

Nachfolgende Tabelle liefert zur Bewertung des Bedarfes, Daten vom Thüringer Landesamt für Statistik der Gemeinde Langenwetzendorf und des Landkreises Greiz.

Hohenleuben Umkreis ca. 15 KM mit Gemeinde Langenwetzdorf		Bewertung wegen anderer Pflegeheimen	Bevölkerung Gesamt	Bevölkerung Gesamt Bewertet	Bevölkerung über 65 Jahre	Bevölkerung über 65 Jahre Bewertet
Hohenleuben		100%	1403	1403	378	378
Hohenölsen		60%	450	270	75	45
Brückla		100%	250	250	70	70
Mehla		100%	306	306	85	85
Triebis		60%	3024	1814	505	303
Steinsdorf		100%	678	678	189	189
Hirschbach		100%	53	53	15	15
Lunzig		100%	159	159	44	44
Langenwetzdorf		40%	4086	1634	1134	454
Gesamt			10409	6568	2495	1582
Stand: 16.08.2021						
Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre in Prozent			(laut Statistik.Thüringen)		27,84%	



Faktorenermittlung		Faktor	Rechenweg
Gesamtbevölkerung Deutschland	84.300.000	1,10	Belegte Pflegeplätze / Gesamtbevölkerung *100
Bevölkerung über 65 Jahre	18.436.000	5,05	Belegte Pflegeplätze / Bevölkerung über 65 Jahre *100
Belegte Pflegeplätze stationär	930.970		
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023 Stand: 19.01.2023			

Bei der Berechnung geht man von folgender Annahme aus:

Von der gesamten Bevölkerung werden im Durchschnitt 1,10% stationär Pflegebedürftig und von der Bevölkerung über 65 Jahre werden im Durchschnitt 5,05% stationär Pflegebedürftig.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung. (Bewertete Zahlen für den Standort)

Gesamt Bevölkerung im umrissenen Gebiet bewertet -> 6.568
 Berechnung: $6.568 * 1,10\% = 72,25 \sim 73$ stationäre Pflegeplätze

Bevölkerung über 65 Jahre im umrissenen Gebiet bewertet 1.582
 Berechnung: $1.582 * 5,05\% = 79,89 \sim 80$ stationäre Pflegeplätze

Berechnung des gemittelten Bedarfes, *Sicherheitsberechnung*
 $73 + 80 = 153 / 2 = 76,50 \sim 77$ stationäre Pflegeplätze

In einer weiteren Sicherheitsberechnung soll bewertet werden, dass sich auch Pflegebedürftige aus dem Einzugsgebiet andere Pflegeformen aussuchen werden. Hier würden wir vom ermittelten Bedarf weitere 10% abziehen.

Berechnung: $77 - 10\% = 69,3 \sim 69$

Für den Standort Hohenleuben ist mit einem sicheren rechnerischen Bedarf von 69 Pflegeplätzen zu rechnen.

4. Wettbewerbsanalyse

4.1. Darstellung der Kostenstrukturen der vorhandenen Pflegeheime bis 15 KM

Kostenstrukturen im Umfeld von 15 KM					Quelle Pflegelotse Stand: 22.01.2024 und AOK Pflegeheimnavigator			
Bestehende Einrichtungen					Angaben AOK-Pflegeheimnavigator			
Ort	Betreiber	Plätze	Baujahr	Name	eeE	UKV	Invest Kosten	Eigenanteil
Zeulenroda -Triebis	AWO	48		Pflegeheim am Wiesensteig	1.341,83 €	915,34 €	168,53 €	2.425,70 €
Weida	AWO	14		AWO Hausgemeinschaft	1.236,57 €	873,66 €	250,97 €	2.361,20 €
Weida	SENOWA	59	2016	Am Markt	758,37 €	754,42 €	501,93 €	2.014,72 €
Weida	ASB	20	1998	August Fröhlich	1.572,11 €	675,32 €	108,90 €	2.356,33 €
Burkersdorf	AWO	122	1996	Burkersdorf	1.040,36 €	894,04 €	87,00 €	2.021,40 €
Zeulenroda -Triebis	AWO	127	K.A.	Zum Stausee	919,29 €	924,16 €	104,95 €	1.948,40 €
Zeulenroda	AWO	90	K.A.	Am Birkenwäldchen	1.090,86 €	954,58 €	145,71 €	2.191,15 €
Auma Weidatal	AWO	72	K.A.	Zum alten Kraftwerk	1.245,70 €	661,33 €	340,70 €	2.247,73 €
Greiz	Greizer Pflegeheime	76	K.A.	Anna Seghers Haus an der	1.351,86 €	837,77 €	128,98 €	2.318,61 €
Greiz	Korian	96	2005	Schlossbrücke	1.272,16 €	719,74 €	273,78 €	2.265,68 €
Greiz	Greizer Pflegeheime Altenpflegeheime	136	<1990	Haus Kolin Altenpflegeheim	1.670,06 €	947,28 €	77,88 €	2.695,22 €
Pausa	Pausa	48	K.A.	Pausa	1.581,54 €	803,09 €	221,15 €	2.605,78 €
Langenbernsdorf	Diakonie Westsachsen	48	2004	Haus Elisabeth	1.636,60 €	806,74 €	197,73 €	2.641,07 €

4.2. Vergleich der Kostenstrukturen

Wie in der vorstehenden Tabelle dargestellt gibt es eine Preisspanne von 1.948,40 € bis 2.695,22 € in den Pflegeheimen im umrissenen Gebiet.

Die Interne Preisgestaltung des neuen Betreibers lässt sich hier nur abschätzen, wird sich aber sicher gut im Markt integrieren.

Eine neue Pflegeeinrichtung bietet den Bewohnern mehr Komfort als Pflegeeinrichtungen die bereits älter als 20 Jahre sind.

Die Platzierung im Markt kann somit nach Nachfrage und Angebot geregelt werden.

4.3. Einordnung der neuen Pflegeeinrichtung im Markt

Da das neue Pflegeheim keine Konkurrenz aus dem nahen Umfeld erwarten muss, ist es für die Ortschaft Hohenleuben eine perfekte Ergänzung für die Angebote der älteren Menschen.

5. Zusammenfassung | Schlussbemerkung

Das geplante Pflegeheim soll direkt am Stadtkernrand gebaut werden in der Nähe befindet sich ein kleiner Einkaufsladen, Kaffee, Bäckerei, Eisdielen, Ärztehaus etc. sowie das Stadtzentrum. Das Grundstück liegt Landschaftlich direkt am Stadtrand mit herrlichem Blick

Richtung Süden, aber auch so Stadt nah, dass die Bewohner auch einen Ausflug ins grüne oder das Stadtzentrum unternehmen können.

Da es im nahen Umfeld kein Angebot für stationäre Pflege gibt wird das Pflegeheim eine gute Prognose für die Zukunft haben. Die Menschen vor Ort können ihren letzten Lebensabschnitt in der vertrauten Umgebung leben ohne auf ihre Heimat verzichten zu müssen. Aber auch für die Angehörigen ist es leichter einen Besuch zu machen als weite Wege in Kauf nehmen zu müssen.





6. Beurteilung des Vorhabens

Das Vorhaben wird insgesamt
als positiv bewertet.

7. Rechtliches

Haftungsausschluss

Diese Auswertung wird ausschließlich für Ihre internen Zwecke erstellt. Die Daten entsprechen dem aktuellen Informationsstand zum Erstellungszeitpunkt. Sie sind auf Basis der allgemein verfügbaren Informationen und Unterlagen gewissenhaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zusammengestellt. Es wird keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit der Informationen übernommen.

Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit der Daten, da sich diese unterjährig aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse überholen können. Sollten Ihnen Veränderungen bekannt sein oder werden, freuen wir uns auf Ihren Hinweis.

Die Weitergabe (ganz oder zum Teil) an einen Dritten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Der Empfänger verpflichtet sich, dass seine Organe und Mitarbeiter die in dieser Auswertung enthaltenen Informationen vertraulich behandeln.

Erfurt, den 22.01.2024



Sascha Zwinscher



Lutz Schuchard