

Erläuterungen zum Wohnraumbedarf „Baumhofquartier“

1. Einleitung

Das geplante Baumhofquartier in Marktheidenfeld bietet eine zentrale Gelegenheit, dringend benötigten Wohnraum für Mitarbeitende des Klinikum Main-Spessart (Krankenhaus und Seniorenzentren) zu schaffen. Angesichts steigender Bedarfe insbesondere durch den Neubau des Zentralklinikums Main-Spessart aber auch die geplanten Neubauten der Senioreneinrichtungen in Marktheidenfeld und Gemünden, regionaler demografischer Entwicklungen und der dynamischen Entwicklung des Immobilienmarkts ist die Realisierung dieses Projekts und insbesondere die Schaffung von 150 Wohnungen von besonderer Relevanz.

2. Bedarfsanalyse: Mitarbeiterstruktur des Klinikums

2.1 Entwicklung der Mitarbeiterzahlen

Das Klinikum Main-Spessart und dessen Seniorenzentren werden derzeit mit ca. 906 Mitarbeitenden (Stand August 2024) betrieben. Die Struktur der Beschäftigten hat sich in den vergangenen vier Jahren wie folgt entwickelt:

| Stand Daten 20.08.2024 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Berufsgruppen | Kopfzahl | Kopfzahl | Kopfzahl | Kopfzahl |
| 00 Ärztlicher Dienst | 94 | 93 | 83 | 74 |
| 01 Pflege | 345 | 354 | 350 | 343 |
| 02 Med. technischer Dienst | 106 | 106 | 95 | 88 |
| 03 Funktionsdienst | 97 | 84 | 79 | 80 |
| 05 Wirtschafts- und Versorgungsdienst | 128 | 128 | 131 | 178 |
| 06 Haustechnik | 10 | 14 | 17 | 15 |
| 07 Verwaltung | 91 | 94 | 109 | 95 |
| 08 Sonderdienst | 13 | 13 | 13 | 14 |
| 10 Bildungszentrum | 18 | 22 | 25 | 28 |
| 11 Auszubildende | 4 | 2 | 2 | 3 |
| Gesamt | 906 | 910 | 904 | 918 |

| Eintritte | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 (bis 27.08.) | Summe |
|-----------|------|------|------|------|-------------------|-------|
| Gesamt | 181 | 143 | 155 | 188 | 133 | 800 |

| Austritte | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 (bis 27.08.) | Summe |
|-----------|------|------|------|------|-------------------|-------|
| Gesamt | 194 | 211 | 183 | 198 | 102 | 888 |

2.2 Interpretation

Ärztlicher Dienst: Wachstum durch neue Fachbereiche

Seit 2021 hat der ärztliche Dienst einen Zuwachs von 27 % verzeichnet. Diese Entwicklung spiegelt den Ausbau neuer medizinischer Fachbereiche wider und wird sich mit der Inbetriebnahme des neuen Zentralklinikums weiter verstärken. Besonders zu Beginn ihrer Tätigkeit treten viele Mediziner ihre Stellen zunächst ohne ihre Familien an, da sie sich in der Einarbeitungsphase voll auf die beruflichen Herausforderungen konzentrieren möchten. Dieser Umstand führt zu einem hohen Bedarf an flexiblen Übergangswohnungen, die es den Ärztinnen und Ärzten ermöglichen, sich zunächst in der neuen Umgebung einzuleben, bevor sie längerfristige Wohnlösungen finden.

Geplanter Bedarf: 30 Wohnungen

Diese Wohnungen sollten möbliert, modern ausgestattet und nahe dem Klinikum gelegen sein, um einen schnellen Arbeitsweg zu gewährleisten.

Pflegekräfte: Die größte Berufsgruppe im Klinikum

Mit 345 Pflegekräften stellt diese Berufsgruppe 38 % der Gesamtbelegschaft (2024: 906 Personen). Pflegekräfte sind das Rückgrat des Klinikums und der Seniorenzentren und spielen eine zentrale Rolle in der Patienten- und Bewohnerversorgung. Der Bau des Zentralklinikums und der Neubau der Seniorenzentren wird zu einer Zunahme des Pflegepersonals führen, da zusätzliche Kapazitäten und Funktionsbereiche geschaffen werden. Derzeit pendeln viele Pflegekräfte von außerhalb, da der regionale Wohnungsmarkt nicht genügend bezahlbaren Wohnraum bietet. Besonders für Pflegekräfte im Schichtdienst ist eine wohnortnahe Unterkunft essenziell, um unnötige Zeit- und Kostenaufwände zu vermeiden.

Geplanter Bedarf: 60 Wohnungen

Diese Wohnungen sollten sowohl für Einzelpersonen als auch für kleine Familien geeignet sein und sich durch erschwingliche Mietpreise auszeichnen, um den finanziellen Spielraum dieser Berufsgruppe zu berücksichtigen.

Internationale Fachkräfte: Erfolgreiche Rekrutierungsstrategien erfordern passenden Wohnraum

Ein weiterer entscheidender Faktor, der den Wohnraumbedarf intensiviert, ist die verstärkte Rekrutierung internationaler Fachkräfte. Diese Fachkräfte benötigen vor allem möblierte und bezahlbare Wohnungen. Derzeit läuft ein erfolgreiches Projekt, bei dem 10 internationale Pflegekräfte für das Klinikum Main-Spessart und 10 internationale Pflegekräfte für die beiden Seniorenzentren gewonnen wurden. Mit Blick auf die positive Entwicklung dieses Projekts ist eine Erweiterung denkbar. Dies stellt jedoch auch eine Herausforderung für den Wohnungsmarkt dar. Der steigende Bedarf an geeignetem Wohnraum für diese Fachkräfte muss berücksichtigt werden. Um den Erfolg dieser Rekrutierungsstrategie sicherzustellen, muss das Klinikum den Pflegekräften aktiv und schnell Wohnraum vermitteln. Ohne die Verfügbarkeit von ausreichend geeignetem und bezahlbarem Wohnraum können internationale Fachkräfte ihre Arbeit nicht aufnehmen.

Geplanter Bedarf: 20 Wohnungen

Diese Wohnungen sollten flexibel verfügbar sein und speziell auf die Bedürfnisse

internationaler Mitarbeitender zugeschnitten sein, einschließlich einer zentralen Lage, einfacher Ausstattung und kurzen Kündigungsfristen.

Wirtschafts- und Versorgungsdienst: Essenzielle Arbeitskräfte im Niedriglohnsektor

Die Berufsgruppe des Wirtschafts- und Versorgungsdienstes stellt mit 128 Mitarbeitenden rund 14 % der gesamten Belegschaft des Klinikums (906 Mitarbeitende) und bildet damit eine wesentliche Säule des Betriebs. Diese Mitarbeitenden sind in essenziellen Bereichen wie Reinigung, Verpflegung, Logistik und Wäscheversorgung tätig und tragen maßgeblich dazu bei, dass der Klinikalltag sowie der Alltag in den Seniorenzentren reibungslos funktioniert. Viele Beschäftigte dieser Berufsgruppe gehören dem Niedriglohnsektor an, was sie besonders anfällig für die Herausforderungen eines angespannten Wohnungsmarkts macht. Bezahlbarer Wohnraum ist für diese Mitarbeitenden von entscheidender Bedeutung, da hohe Mietkosten oder weite Arbeitswege die ohnehin begrenzten finanziellen Ressourcen zusätzlich belasten. Die Bereitstellung von günstigem Wohnraum wäre nicht nur ein wesentlicher Schritt zur Unterstützung dieser Mitarbeitenden, sondern auch ein strategischer Vorteil.

Geplanter Bedarf: 20 Wohnungen

Auszubildende: Zunehmender Bedarf durch Ausbildungsoffensive

Der Datenstand zum 20.08.2024 gibt nur eingeschränkte Einblicke in die Anzahl der **Auszubildenden**, da das Ausbildungsjahr erst zum 01.09. beginnt. Dies führt dazu, dass die Zahl der Auszubildenden zu diesem Zeitpunkt nicht den realen Bedarf widerspiegelt, was für die Prognose des Wohnraumbedarfs problematisch ist. Das Klinikum plant, jährlich 30 Auszubildende im Bereich Pflegefachmann/-frau auszubilden, was zu einer Gesamtzahl von 90 Auszubildenden führen wird. Zudem ist vorgesehen, jedes Jahr 10 Auszubildende als Pflegefachhelfer/innen zu gewinnen. Diese Entwicklungen verdeutlichen den steigenden Bedarf an geeignetem Wohnraum für diese Gruppe, insbesondere angesichts der Zunahme von internationalen Fachkräften. Insbesondere für internationale Auszubildende ist der Bedarf an bezahlbarem und wohnortnahem Wohnraum besonders hoch. Sie sind auf eine gute Anbindung an den Arbeitsort angewiesen, da unregelmäßige Arbeitszeiten und Schichtdienste häufig keinen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglichen. Dies erfordert flexible und schnell erreichbare Wohnmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Angesichts eines Anstiegs der Auszubildendenzahlen wird der Wohnraumbedarf weiter steigen. Ein Projekt, das internationale Auszubildende zum Pflegefachmann bzw. zur Pflegefachfrau anwerben soll, unterstreicht diesen Trend. Zu Beginn werden fünf internationale Auszubildende aufgenommen, mit der Perspektive, diese Zahl in Zukunft deutlich zu erhöhen. Diese Entwicklung zeigt, wie wichtig es ist, geeignete Wohnlösungen für diese wachsende Zielgruppe zu schaffen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, ist es notwendig, Wohnraum anzubieten, der den spezifischen Anforderungen dieser Auszubildenden gerecht wird. Der Wohnraum muss nicht nur für die zunehmende Zahl an Auszubildenden ausreichen, sondern auch den Anforderungen durch unregelmäßige Arbeitszeiten und der Notwendigkeit eines schnellen Zugangs zum Arbeitsplatz entsprechen. Sollte das Projekt erfolgreich ausgebaut werden, ist eine Anpassung der Wohnraumbereitstellung erforderlich. Für diese Zielgruppe werden **30 Wohnungen** benötigt.

Fluktuation und Wohnraumbedarf im Klinikum: Ein entscheidender Zusammenhang

Die Analyse der Ein- und Austritte in den Jahren 2020 bis 2024 verdeutlicht eine hohe personelle Fluktuation im Klinikum. Diese Dynamik hat erhebliche Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf, da wechselnde Mitarbeitende nicht nur schnell verfügbaren Wohnraum benötigen, sondern die Rekrutierungs- und Bindungsstrategien des Klinikums auch maßgeblich beeinflussen. Die durchschnittliche Fluktuationsrate von ca. 21 % jährlich unterstreicht, dass die Personalgewinnung und -bindung eine zentrale Herausforderung bleibt. Diese Dynamik hat nicht nur Auswirkungen auf den Personalbestand, sondern verstärkt auch den Druck auf die Wohnraumbereitstellung.

Um die Personalfuktuation zu verringern und die Zufriedenheit der Mitarbeitenden zu steigern, ist die Bereitstellung von 150 Wohnungen ein zentraler Ansatz. Dabei sollte der Fokus auf bezahlbarem Wohnraum für Pflegekräfte und Auszubildende gelegt werden.

Fazit:

Der Neubau des Zentralklinikums und die damit einhergehende Erweiterung des medizinischen Leistungsspektrums sowie der Neubau der beiden Seniorenzentren in Marktheidenfeld und Gemünden machen die Bereitstellung von Wohnraum zu einem entscheidenden strategischen Faktor. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer alternden Belegschaft mit einem hohen Durchschnittsalter und der Aussicht auf bevorstehende Pensionierungen in den kommenden Jahren von Bedeutung. Um den langfristigen Bedarf an Fachkräften zu decken und die zukünftige Versorgungssicherheit im Klinikum zu gewährleisten, wird die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für die Mitarbeitenden immer wichtiger. Die Bereitstellung von modernen und gut angelegten Wohnungen für das Personal, insbesondere für Pflegekräfte, Auszubildende und internationale Fachkräfte, ist von zentraler Bedeutung, um die Anwerbung und langfristige Bindung von qualifizierten Mitarbeitenden zu sichern. Ohne eine adäquate Wohnraumversorgung wird es zunehmend schwieriger, Fachkräfte zu gewinnen und zu halten.

3. Regionale Immobilienmarkttrends

3.1 Entwicklung der Immobilienpreise

Die Immobilienpreise in Main-Spessart haben sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

| Jahr | Wohnungen (€/m ²) | Häuser (€/m ²) |
|------|-------------------------------|----------------------------|
| 2017 | 1.665 | 1.474 |
| 2018 | 1.850 | 1.644 |
| 2019 | 1.981 | 1.746 |
| 2020 | 2.303 | 1.941 |
| 2021 | 2.514 | 2.103 |
| 2022 | 2.378 | 2.141 |
| 2023 | 2.154 | 2.018 |
| 2024 | 2.276 | 2.040 |

3.2 Erkenntnisse

Die enormen Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt, die bei Wohnungen einen Anstieg von 37 % und bei Häusern von 38 % seit 2017 zeigen, haben gravierende Auswirkungen auf die finanzielle Lage vieler Arbeitnehmer. Besonders Mitarbeitende mit geringen Einkommen, die oft in unterstützenden oder administrativen Bereichen tätig sind, können die hohen Mietpreise und Immobilienkosten kaum noch stemmen. Die Quadratmeterpreise sind im Zeitraum von 2017 bis 2024 von 1.665 € auf 2.276 € für Wohnungen und von 1.474 € auf 2.040 € für Häuser gestiegen, was für viele Beschäftigte im Klinikum eine unüberbrückbare Hürde darstellt.

Mitarbeitende mit geringen Einkommen, die in der Regel ein Monatsgehalt im unteren oder mittleren Bereich erhalten, sind durch die steigenden Lebenshaltungskosten besonders betroffen. Auch wenn viele Klinikmitarbeitende einen festen Arbeitsplatz haben, reicht das Gehalt häufig nicht aus, um in Städten mit hohen Mietpreisen eine adäquate Wohnung zu finden. Für viele Mitarbeitende mit geringen Einkommen im Klinikum wird es zunehmend schwierig, in städtischen Gebieten zu wohnen, da die Mietpreise dort in den letzten Jahren stark angestiegen sind. Oft sind sie gezwungen, in Randgebieten oder ländlicheren Regionen zu wohnen, was längere Pendelzeiten und höhere Transportkosten zur Folge hat. Diese zusätzlichen Belastungen verringern die Lebensqualität und führen zu einer erhöhten Erschöpfung und Unzufriedenheit am Arbeitsplatz. Die Bereitstellung von günstigem Wohnraum in der Nähe des Klinikums könnte diese Probleme erheblich lindern und zu einer besseren Work-Life-Balance beitragen. Mitarbeitende mit geringen Einkommen haben oft die Möglichkeit, zwischen verschiedenen Arbeitsplätzen zu wechseln, um eine bessere Lebensqualität oder günstigeren Wohnraum zu finden. Kliniken, die ihren Mitarbeitenden mit niedrigem Einkommen bezahlbare und attraktive Wohnmöglichkeiten bieten, haben einen Wettbewerbsvorteil bei der Rekrutierung und Bindung von Arbeitskräften. Günstiger Wohnraum wird somit zu einem entscheidenden Faktor für die langfristige Zufriedenheit und

Loyalität von Mitarbeitenden. Die Bereitstellung von günstigem Wohnraum ist eine Maßnahme, die nicht nur die finanzielle Belastung der Mitarbeitenden verringert, sondern auch das soziale Engagement der Klinik fördert. Kliniken, die auf die Bedürfnisse ihrer Mitarbeitenden eingehen und ihnen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ermöglichen, zeigen Verantwortung und Engagement für das Wohl ihrer Belegschaft. Dies stärkt das Vertrauen und die Bindung der Mitarbeitenden an die Klinik, was sich langfristig auch positiv auf die Arbeitsqualität und das Betriebsklima auswirkt.

4. Demografische und gesellschaftliche Entwicklungen (seniorengerechtes Wohnen)

Angesichts der demografischen Entwicklungen im Landkreis Main-Spessart, die in den kommenden Jahren zu einem signifikanten Anstieg des Anteils älterer Menschen führen werden, wird die Schaffung von 90 Seniorenwohnungen zunehmend erforderlich. Diese Wohnungen sind nicht nur für die künftige Versorgung der älteren Bevölkerung wichtig, sondern auch ein unverzichtbarer Baustein für eine nachhaltige, zukunftsorientierte Regionalentwicklung.

4.1 Demografischer Wandel und steigende Nachfrage nach Seniorenwohnungen

Laut den Prognosen des Landkreises Main-Spessart wird der Anteil der über 65-Jährigen bis 2035 auf mehr als 30% der Gesamtbevölkerung steigen. Diese demografische Veränderung wird die gesamte Region betreffen, insbesondere in ländlichen Gebieten wie Main-Spessart, wo die ältere Bevölkerung überproportional wächst. Dies wird 400 – 500 zusätzliche Pflegefälle in den bis 2040 im Landkreis generieren, sodass eine gestufte und integrierte Betreuung von altersgerechtem Wohnen, ambulanter und stationärer Pflege überaus sinnvoll ist. Dies führt zu einem deutlich steigenden Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum, der flexibel an die Pflegebedürftigkeit und Unterstützungsbedarfe der älteren Generation angepasst werden kann.

Ältere Menschen benötigen oft barrierefreie und altersgerechte Wohnmöglichkeiten, die ihren veränderten Bedürfnissen gerecht werden. Der Bedarf an Wohnungen, die sowohl barrierefrei als auch pflegefreundlich sind, wird in den nächsten Jahren stark zunehmen. Dies umfasst nicht nur den Zugang ohne Stufen oder Treppen, sondern auch die Möglichkeit, Unterstützung im Alltag zu erhalten, etwa durch betreutes Wohnen oder ambulante Pflegedienste. Der Mangel an solchen Wohnmöglichkeiten führt dazu, dass viele ältere Menschen in unangemessenen oder unsicheren Wohnverhältnissen leben, was ihre Lebensqualität stark einschränken kann.

4.2 Entlastung des bestehenden Marktes und Verbesserung der Lebensqualität

Der Landkreis wird die beiden bestehenden stationären Pflegeeinrichtungen in Marktheidenfeld und Gemünden erneuern und hat dafür Fördermittel bewilligt bekommen. In der immobilenseitigen Umsetzung werden sich die stationären Platzzahlen dadurch etwas reduzieren, sodass die ambulanten Angebote umso mehr an Bedeutung gewinnen.

Die Bereitstellung von 90 Seniorenwohnungen kann die stationäre Pflegeinfrastruktur erheblich entlasten. Derzeit sind in vielen ländlichen Regionen wie Main-Spessart die bestehenden Angebote an seniorengerechtem Wohnraum unzureichend oder schwer zugänglich, was zu einer hohen Nachfrage führt. Ältere Menschen müssen oft in größere Städte oder Ballungsräume abwandern, um Zugang zu geeigneten Wohnmöglichkeiten zu erhalten. Dies führt nicht nur zu einer Abwanderung der Bevölkerung, sondern kann auch das

soziale Gefüge der Region schwächen. Die Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum direkt vor Ort trägt dazu bei, dass ältere Menschen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können. Sie erhalten die Möglichkeit, weiterhin in der Nähe von Freunden, Familie und vertrauten sozialen Netzwerken zu wohnen, was ihre Lebensqualität und soziale Integration fördert. Zudem kann die Nähe zu örtlichen Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen die gesundheitliche Versorgung und die Mobilität im Alter verbessern.