

## Kurorte als Wohnstandorte: Möglichkeiten im Kontext des demographischen Wandels? Das Beispiel Bad Kissingen

Ante, Ulrich

Veröffentlichungsversion / Published Version

Sammelwerksbeitrag / collection article

**Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:**

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Ante, U. (2010). Kurorte als Wohnstandorte: Möglichkeiten im Kontext des demographischen Wandels? Das Beispiel Bad Kissingen. In C. Breu (Hrsg.), *Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels: T. 12, Demographischer Wandel und Raumentwicklung in Bayern* (S. 108-126). Hannover: Verl. d. ARL. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-355851>

### Nutzungsbedingungen:

*Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.*

*Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.*

### Terms of use:

*This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.*

*By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.*

*Ulrich Ante*

**Kurorte als Wohnstandorte:  
Möglichkeiten im Kontext des demographischen Wandels?  
Das Beispiel Bad Kissingen**

S. 108 bis 126

Aus:

Christian Breu (Hrsg.)

**Demographischer Wandel  
und Raumentwicklung in Bayern**

Arbeitsmaterial der ARL 356

Hannover 2010

Ulrich Ante

# **Kurorte als Wohnstandorte: Möglichkeiten im Kontext des demographischen Wandels? Das Beispiel Bad Kissingen**

## **Gliederung**

- 1 Einleitung
- 2 Die Anpassung der Wohnfunktionen an den demographischen Wandel
- 3 Skizze des Kurortes Bad Kissingen
- 4 Einstellungen der Senioren zum Wohnen in Bad Kissingen – Beurteilung der Stadt als Wohnsitz
- 5 Anpassungen der Stadt Bad Kissingen an den demographischen Wandel
- 6 Anpassungen der Wohnungsanbieter an den demographischen Wandel
- 7 Folgerungen

Literatur

## **1 Einleitung**

Der demographische Wandel, in dem sich die Gesellschaft befindet, verlangt in unterschiedlicher Weise eine Auseinandersetzung, Anpassung oder einen Gestaltungswillen. Allerdings wird es kaum einheitliche Strategien im Umgang mit diesen Veränderungen geben können. Dies schon deswegen nicht, weil der demographische Wandel die Gesellschaft und ihre Lebensräume in sehr unterschiedlicher Weise erfasst. Einmal mehr soll auch hier daran erinnert werden, dass dieser Prozess mit seiner verkürzenden Kennzeichnung des „Älter“, „Weniger“ und „Bunter“ regional sehr unterschiedlich wirksam ist und weiterhin werden wird.

Es scheint naheliegend, dass in diesem Gefüge von Bevölkerungsumschichtungen jeder Standort, jede Gemeinde ihre – spezifische – Position suchen und finden muss. Und es scheint durchaus die Annahme vertraut – und das heißt: wenig überraschend –, dass Kurorte als Wohnstandorte für die „Best Ager“ von Interesse sein könnten. Eine generalisierende Antwort mag darin gefunden werden, dass sie entwickelte Ausstattungen und Angebote bereits im Grundsatz haben, die ältere Menschen zum Wohlfühlen brauchen: Café, Restaurant, Geschäfte, Natur, Park, Ruhe oder Rehamöglichkeiten. Und diese sind zumeist in recht kompakter Zuordnung und damit auf kurzen Wegen erreichbar.

So darf hier angenommen werden, dass der demographische Wandel zumindest bezüglich seiner Ausprägung „älter“ bereits in den Kurorten angekommen ist. Diese mögen sogar schneller altern als der Osten Deutschlands. Insofern geben diese punktuell zumindest jenes Labor ab, in dem die Gesellschaft – sicherlich ansatzweise, etwas größer und durchaus unvollkommen – in die eigene Zukunft schauen mag.

In den folgenden Ausführungen wird der Text die Betroffenheit durch den demographischen Wandel nicht in der gesamten Breite des Geschehens aufnehmen. Insbesondere

re bleibt das für die Zukunft überaus spannende Verhältnis von Alten und Jungen außer Betracht – spannend dürfte dies angesichts der Frage sein, wer sich von beiden besser auf den anderen einzustellen vermag oder ob die zukünftige Mehrheit jener die notwendige Toleranz der Minderheit entgegenbringen wird. Im Zentrum dieses Beitrages wird der Umgang mit dem Wohnstandort Kurort stehen und dies am Beispiel der Stadt Bad Kissingen. Namentlich erfolgt diese Sicht aus der Perspektive jener Seniorinnen und Senioren – weiterhin vereinfachend als Senioren bezeichnet – die ihren Wohnsitz erst im Alter in diese Stadt verlegt haben. Zugleich soll auch ein Beitrag zur These gegeben werden, wonach die Mobilität „der Alten“ eher kein Massenphänomen wird, sondern als eine jeweils sehr individuelle Entscheidung zu begreifen ist.

## **2 Die Anpassung der Wohnfunktionen an den demographischen Wandel**

Es ist angezeigt, die Vielfalt der Aspekte, die mit der Anpassung des Wohnens an den demographischen Wandel im Zusammenhang stehen, zu begrenzen. Hierzu mögen neben dem Rückbau von Wohnraum – vor allem in Schrumpfungsregionen in Verbindung mit dem Stadtumbau Ost – auch die quantitativen Aspekte des Wohnens sowie die Abschätzung des zu erwartenden Wohnflächenbedarfs angesichts der Entkopplung von Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf rechnen (u. a. BBR 2007; vgl. auch Waltersbacher 2006). Allerdings ist es berechtigt, nicht nur die Wohnverhältnisse (qua Wohnung) zu sehen, sondern das Wohnumfeld einzubeziehen. „Wer heute vom Wohnen spricht, meint nicht nur das Gehäuse der Wohnung, sondern auch die privaten und öffentlichen Dienstleistungen, Verkehrsanbindungen, soziale und technische Infrastruktur und die Qualität der Freiräume“ (Siebel 2007: 13; vgl. BMFSFJ 1998). Diese Sichtweise gilt freilich nicht nur für die Senioren, sondern für alle Bevölkerungsgruppen.

Damit wird angedeutet, dass die seniorengerechte Ausstattung der Wohnung und auch altersgerechte Wohnformen einerseits hier nicht intensiver verfolgt werden, obwohl sie andererseits als eine Voraussetzung dafür erscheinen, selbstständiges Leben möglichst lange gewährleisten zu können. Und nur ergänzend sei angemerkt, dass die Wirkungen demographischer Alterung auf den Funktionsbereich „Wohnen“ auch über sektorale und regionale Bezugsebenen einzubeziehen sind (als nur ein Hinweis hierzu vgl. Gans/Schmitz-Veltin 2006). Freilich zeichnet sich immer deutlicher ab, dass ergänzend zu diesen Perspektiven die spezielle Betrachtung einzelner Kommunen mit ihren Individualitäten nicht übergangen werden kann, verlaufen doch die demographischen Prozesse in vielfältigen Ausprägungen und Stärken, woraus sich unterschiedliche Anpassungshandlungen ergeben.

Auch für die mögliche Anpassung der Wohnfunktion an den demographischen Wandel gilt, den Alterungsprozess differenziert zu sehen. Zwar mögen die prognostizierten Zahlenangaben den unaufhaltsamen Anstieg älterer Menschen unterstreichen (vgl. Statistisches Bundesamt 2006): So wird beispielhaft mit einer Verdoppelung des Altersquotienten zu rechnen sein. Kamen im Jahr 2005 noch 32 der über 65-Jährigen auf 100 Personen im Erwerbsalter, so soll sich dieses Verhältnis bis 2050 auf 65 verändern. Wichtiger aber dürfte sein, dass neben dieser quantitativen Verschiebung zugunsten der Älteren sich deren Struktur ändert. Vor allem wird der Anteil der Hochaltrigen (Personen im Alter von 80 Jahren und älter) in dieser Zeitspanne kontinuierlich ansteigen und 2050 etwa 40% der Senioren stellen. Der Anteil der „jüngeren Alten“ (65 bis 80 Jahre) wird wohl bis 2030 auf rund 16 Mio. Menschen anwachsen, aber bis 2050 auf etwa 12 Mio. leicht zurückgehen, sobald die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er die Hochaltrigkeit erreicht haben.



Allgemein wird dabei erwartet, dass die Gruppe der „jüngeren Alten“ Verhaltensweisen zeigt, die nicht mit den bisherigen Senioren zu vergleichen sind. Diese „Heterogenisierung“ oder die „bunter werdenden Alten“ dürften nicht zuletzt auch mit einer höheren Mobilitätsbereitschaft auffallen.

Mithin kann Unternehmensfreudigkeit – im Alltag wie auf Reisen – ein Merkmal zumal der jüngeren Senioren sein, während sich der Kreis der Hochaltrigen tendenziell stärker auf ein weniger eigenständiges und mobiles Leben – mit entsprechender Nachfrage nach spezifischen Versorgungsstrukturen – einzurichten hätte. Folglich ist es nicht unbillig anzunehmen, dass die Mobilitätsbereitschaft künftiger Seniorengenerationen wachsen wird. Teilt Friedrich (1995: 103) für die zurückliegende Zeit noch mit, dass im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung die über 60-Jährigen dreimal seltener an Binnenwanderung beteiligt waren, erwartet der Zweite Altenbericht (BMFSJF 1998: 203) von den künftigen Senioren eine deutlich höhere Mobilitätsbereitschaft, wobei eine positive Korrelation zwischen dieser und dem Einkommen bzw. dem Mobilitätsgrad in jüngeren Jahren angenommen wird. So kann die Erwartung nicht überraschen, dass die Zahl der in der Nacherwerbsphase mobilen Personen zunimmt, mit Rückwirkungen auf die zahlenmäßige wie altersstrukturelle Einwohnerentwicklung der Kommunen (vgl. Janich 1991).

Aufgrund der weitgehenden Entkopplung von ökonomisch-arbeitsmarktlich bestimmten Notwendigkeiten dürfte eine große zeitliche Beständigkeit mit dieser Mobilitätsform verbunden sein. Bislang war sie bevorzugt aus großen und mittleren Großstädten sowie aus Kernräumen von Agglomerationen in Umlandgemeinden gerichtet. Aber auch Gemeinden in landschaftlich attraktiven Lagen, die zugleich als Tourismus- oder Kurorte bekannt sind oder die in Naherholungsgebieten gelegen sind, tauchen als Wanderungsziele auf, so dass diese Seniorenwanderungen zugleich für eine frühzeitige Alterung dieser Zielgemeinden verantwortlich sind (vgl. auch Bucher/Kocks/Siedhoff 1998, 18; Janich 1991). Dabei scheint deren selektive Wirkung sich auch auf regionaler Ebene der Bundesländer auszuwirken, wenn Friedrich (2001) Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt oder die Stadtstaaten als ausgeprägte Abwanderungsregionen und in besonderer Weise – wenngleich nicht alleinig – Bayern als Zuwanderungsregion der Seniorenmigration ausweist.

Zusammenfassend kann der Hinweis auf vor allem „weiche“ Faktoren, die die Wohnortentscheidung wandernder Senioren beeinflussen, gegeben werden. Nestmann (1989: 56-60) stellt denn als gewichtige Motive heraus:

- Lage- und Umweltqualität (Klima, Luftqualität, landschaftliches Milieu, eher untergeordnet ebenes Relief);
- die in Kurorten vorfindliche und gut erreichbare Infrastrukturausstattung bezüglich Versorgung, Sport- und Freizeitaktivitäten, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen;
- eine auf Flair, Image und Symbolik gestützte örtliche Anziehungskraft sowie
- persönliche Gründe.

Hingegen werden wohnungsbezogene Motive – unpassende Größe oder Ausstattung, Lage, zu wenig soziale Kontakte oder kaum noch gesicherte Versorgung im Wohnumfeld – bei intrakommunalen Umzügen genannt (vgl. auch Heinze/Eichener/Naegele et al. 1997: 43 ff.).

### 3 Skizze des Kurortes Bad Kissingen

Die unterfränkische Stadt Bad Kissingen liegt im durch die Ausläufer der Südrhön bestimmten ländlichen Raum zentral im Länderdreieck Bayern-Hessen-Thüringen. Die Entfernungen zu den benachbarten Großstädten und Agglomerationsräumen Frankfurt am Main, Kassel, Erfurt und Nürnberg betragen jeweils etwa 150 km, nach Würzburg etwa 70 km. Dabei ist die Erreichbarkeit dieses Mittelzentrums bestimmt durch die Lage zwischen den Bundesautobahnen A 7 und A 71 und hat über Linie Gemünden-Schweinfurt eine Anbindung an das Eisenbahnnetz.

Mit der Gebietsreform (1972) wurde Bad Kissingen „Große Kreisstadt“, da acht umliegende, aber sehr unterschiedlich strukturierte Gemeinden, in die ehemals kreisfreie Stadt eingemeindet wurden. Die Stadt ist Sitz des gleichnamigen Landkreises, der im Zuge der Gebietsreform um die zuvor selbstständigen Kreise Bad Brückenau und Hammelburg erweitert wurde (vgl. u. a. Eberth 2001).

Die Lage im Naturraum der Südrhön prägt die natürlichen Gegebenheiten von Relief und Klima einerseits, andererseits erstreckt sich das südöstliche Stadtgebiet auf die naturräumliche Haupteinheit der Wern-Lauer-Platte, die der Großlandschaft der mainfränkischen Platten zugeordnet wird. Die mit dieser Situation verbundenen stark variierenden geologischen und tektonischen Verhältnisse auch im Stadtgebiet beeinflussen dessen wechselnde Oberflächengestaltung und sind auch für das Vorhandensein der Mineralquellen verantwortlich. Sie brachten seit der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts Kissingen neue Funktionen, deren Salze aber schon im frühen Mittelalter genutzt wurden. Mit der (fränkischen) Saale, die das Stadtgebiet etwa in Nord-Süd-Richtung durchfließt, ist ein weiteres Landschaftselement gegeben. Neben dem Kurort Bad Kissingen liegen zwei weitere Stadtteile im Tal, während die übrigen sich in den Seitentälern oder auf den umliegenden Hochflächen befinden. Die ozeanische Prägung des Klimas erfährt durch die Leelage gegenüber Rhön und Taunus eine deutliche Abschwächung, wiewohl es als mittelgebirgstypisches Klima im Vergleich zu dem des kontinentaler geprägten mainfränkischen Kernraum eine Sonderstellung einnimmt.

Die heute für Bad Kissingen dominante Kurfunktion entwickelte sich in der Stadt mit dem Verlust des Salzmonopols (1868). Zuvor lebte die städtische Ökonomie sehr deutlich von der Salzgewinnung aus den lokalen solehaltigen Quellen. Allerdings konnte sich schon seit der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts allmählich ein Kurbetrieb etablieren, sodass die zur Salzproduktion notwendigen Einrichtungen für Therapiezwecke eingesetzt wurden. Diese Ausrichtung auf das Gesundheitswesen intensivierte sich zu Anfang des 19. Jahrhunderts und war nicht ohne ein „innovatives Milieu“ denkbar, das durch Wirtschaftsförderungsmaßnahmen des bayerischen Königshauses angeregt wurde und den Ausbau attraktivitätssteigernder Maßnahmen initiierte. Vor allem trug es zu Investitionen in bauliche Kureinrichtungen bei und erfuhr schließlich durch die Tätigkeit des Architekten Friedrich Gärtner einen städtebaulichen Umbau mit einer neuen städtischen Hauptachse und einem nun zusammenhängenden Kurviertel. Dies soll freilich nicht die Aktivitäten und Initiativen verschiedener Privatpersonen mindern, die als Hoteliers, Betreiber von Kurhäusern, als Badeärzte oder Kurpächter (vgl. Winkler 1984: 364) tätig wurden. Das damit verbundene Wachstum der Gästezahlen – etwa 100 Gäste 1832, 7.408 Gäste in 1867, etwa 20.000 Gäste in 1900 (vgl. Mahr 1959: 140 und 171) – gab zugleich positive Impulse in die lokale Stadtwirtschaft und für eine Modernisierung städtischer Infrastrukturen<sup>1</sup>. Kissingen wandelte sich von einer Ackerbürgerstadt zu

<sup>1</sup> Telegraphennetz (1853), Gasbeleuchtung (1876), Schwemmkanalisation (1886 -1889), Eisenbahnlinie (1871), zentrales Elektrizitätswerk (1905)

einem Dienstleistungsstandort, was nicht zuletzt Rückschlüsse auf die Finanzkraft der zahlreichen Gäste aus Europa zulässt und dem Ort auch das Etikett „Weltbad“ bzw. „Diplomatenbad“ eintrug (vgl. Weidisch 1998: L-LI). Andererseits akzentuierte dies aber auch die ökonomische Einseitigkeit. Bereits in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde Kissingen als eine Gegenmaßnahme Garnisonstadt – eine Funktion, die nach dem Zweiten Weltkrieg US-amerikanische Streitkräfte fortführten. Weitere Diversifizierungsbemühungen der Wirtschaftsbasis schlugen fehl, fanden aber im Rahmen der Konversion der ehemaligen Kasernen (Anfang der 1990er Jahre) mit dem Aufbau des Rhön-Saale-Gründer- und Innovationszentrums und anderer Gewerbe und Dienstleistungen eine neuerliche Basis. Dennoch bleibt die „Kur“ die stadtökonomische Basis.

Allerdings erfordert dies infolge markanter Veränderung von Rahmenbedingungen – u. a. sozialer Wandel oder Sozialgesetzgebung mit Gesundheitsreform (ab 1996) (vgl. u. a. Janetzek 1997) – das Bemühen, für unterschiedliche Gruppen attraktiv zu bleiben und sich veränderten Besucherzahlen wie -strukturen der Gäste zu öffnen. Als eine Anpassungsmaßnahme an die veränderten Rahmenbedingungen kann die „Heilbadelandschaft“ KisSalisTherme angesehen werden (vgl. Russ 1997; Schober 1997), die zumal den Wellnessaspekt betont und auch den Tagesgast ansprechen soll.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung insgesamt und nach ausgewählten Altersklassen für Stadt und Landkreis Bad Kissingen, Regierungsbezirk Unterfranken und Bayern 1970-2006

		1970	1987	1996	2006	Veränderung 2006 zu 1970 in %
<b>Stadt Bad Kissingen</b>	< 18 Jahre	5.125	3.146	3.474	2.960	- 42,24
	≥ 65 Jahre	3.771	5.568	5.962	6.682	77,19
	gesamt	21.505	20.455	21.867	21.092	- 1,92
<b>Lkr. Bad Kissingen</b>	< 18 Jahre	31.851	20.384	23.231	19.809	- 37,81
	≥ 65 Jahre	13.656	16.890	19.481	23.523	72,25
	gesamt	102.859	99.022	109.662	107.267	4,29
<b>Reg.-Bez. Unterfranken</b>	< 18 Jahre	362.981	245.061	276.328	245.914	- 32,25
	≥ 65 Jahre	145.680	174.224	206.324	259.255	77,96
	gesamt	1.181.309	1.202.711	1.323.132	1.337.876	13,25
<b>Bayern</b>	< 18 Jahre	2.893.521	2.096.027	2.372.199	2.281.962	- 21,14
	≥ 65 Jahre	1.358.413	1.638.208	1.872.884	2.361.403	73,84
	gesamt	10.479.386	10.902.643	12.043.869	12.492.658	19,21

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Knopf (2008)

In der Bevölkerungsentwicklung Bad Kissingsens (vgl. Tab. 1) spiegelt sich die Entwicklung der Stadt wieder, die über lange Zeit eine kurabhängige Entwicklung blieb; aufgrund der Beschäftigung von Saisonkräften war zwischen Sommer- und Winterzei-

ten zu unterscheiden (vgl. auch Mahr 1959: 145 und 171). Deutlichere kurunabhängige Bevölkerungszuwächse ergaben sich in jüngerer Zeit zum einen durch die Zuwanderung von Flüchtlingen nach dem Zweiten Weltkrieg, wiewohl diese wegen fehlender Arbeitsplätze nur einen vorübergehenden Aufenthalt nahmen. Schließlich erbrachte die Eingemeindung nach Bad Kissingen (1972) der Stadt einen Bevölkerungszuwachs von etwa 10.000 Einwohnern. Die Bevölkerungszahlen für den Zeitraum von 1970 bis Anfang des 21. Jahrhunderts geben freilich auch den ablaufenden demographischen Wandel zu erkennen.

Die Abnahme der jüngeren Bevölkerung – wiewohl mit Schwankungen – hat sich in den verschiedenen Raumeinheiten ebenso verfestigt wie die Zunahme der älteren Menschen. Beide Gruppen weisen gegenüber der jeweiligen Gesamtbevölkerung überproportionale Veränderungen auf (die Bevölkerungsabnahme von Stadt und Landkreis Bad Kissingen in 1987 ist im Zusammenhang mit der peripheren Lage im ehemals geteilten Deutschland zu sehen). Der Prozess der Alterung der Bevölkerung begrenzt sich aber nicht nur auf die Stadt Bad Kissingen, sondern hat auch den Landkreis erfasst. Dessen Altenanteile an der Gesamtbevölkerung liegen im Jahre 2006 bei knapp 22 % (Regierungsbezirk Unterfranken 19,4 %, Land Bayern fast 19 %).

Bezüglich der Ursachen für diese Entwicklung genügen hier die folgenden Hinweise: Mit Beginn der 1970er Jahre übersteigt die Sterberate in der Großen Kreisstadt Bad Kissingen die Geburtenrate; mit einigen Schwankungen setzt sich dieser Trend bis in die Gegenwart fort, wobei die Sterberate einen leicht ansteigenden, die Geburtenrate einen absteigenden Trend aufweist. Dabei hat sich das Geburtendefizit in etwa drei Dekaden annähernd verdreifacht. Die Alterung der Bad Kissinger Bevölkerung hat als eine Ursache mithin die sinkenden Geburtenzahlen.

Die Migrationen hatten wegen nahezu ausgeglichener Zu- und Fortzüge lange Zeit kaum einen Einfluss auf die Einwohnerentwicklung. Mit einem deutlichen Anstieg der Zuwanderungen Ende der 1990er Jahre, worin sich zum einen die veränderten politischen Verhältnisse, zum anderen aber auch ein gewisser Aufschwung im Kurwesen nach vorhergehenden Rückgängen spiegeln (vgl. Janetzek 1997: 114 f.), beeinflussen diese die städtische Bevölkerungsentwicklung positiv. Gleichwohl weisen Zu- wie Fortzüge eine abnehmende Tendenz bis 2006 auf, so dass die Wirkungen des negativen natürlichen Saldos langfristig nicht ausgeglichen werden und eine Verringerung der Einwohnerzahlen zu konstatieren ist. Es erscheint nicht sehr überraschend, dass die Wanderungsverluste vor allem durch Fortzug der 18- bis unter 25-Jährigen geprägt sind, während der Wanderungssaldo der über 50-Jährigen derzeit positiv verläuft. Zum einen zeigt sich darin ein struktureller Sachverhalt: Das Mittelzentrum verfügt wohl über ein angemessenes Schulangebot, nicht aber über anschließende Bildungseinrichtungen und/oder einen nur begrenzten Arbeitsmarkt für Berufseinsteiger in qualifizierteren Berufen. Zum anderen wird ersichtlich, dass der Kurort offensichtlich für ältere Menschen als Wohnstandort attraktiv ist.

Allerdings ist festzuhalten, dass nicht das Gebiet der gesamten Stadt Bad Kissingen von den älteren Menschen bevorzugt wird. Eine Analyse auf Stadtteilebene unterstreicht, dass besonders hohe Anteile an älteren Menschen – und entsprechend die geringsten Anteile an unter 18-jährigen Einwohnern – die zentral gelegenen und eher urban geprägten Stadtteile Bad Kissingens (34,2 %) sowie Garitz (31,4 %) aufweisen (und die damit in etwa eine Altersgliederung heute aufweisen, die 2050 für Deutschland insgesamt erwartet wird).

#### 4 Einstellungen der Senioren zum Wohnen in Bad Kissingen – Beurteilung der Stadt als Wohnsitz

Nachstehende Ausführungen basieren auf einer standardisierten Befragung von 48 Seniorinnen und Senioren sowie auf Ergebnissen eines Gruppengesprächs<sup>2</sup>. Dabei handelte es sich nur um solche Senioren, die erst im Alter nach Bad Kissingen zugezogen sind. Die Spezifität der Befragten erlaubt trotz ihrer relativ geringen Anzahl einen aufschlussreichen Einblick in deren Verhaltensweisen.

Zur sozio-demographischen Struktur der Befragten können folgende Angaben ausreichen: Die „jungen Alten“ (Senioren unter 80 Jahren) sind geringfügig schwächer repräsentiert (48%) als die „alten Alten“ (Senioren ab 80 Jahre), wobei die Frauen mit 57% gegenüber den Männern stärker vertreten sind („junge Alte“: 64% weiblich, 36% männlich; „alte Alte“ je 50%). Unabhängig vom Alter sind etwa zu gleichen Teilen Verheiratete und Alleinlebende vertreten, wobei das Alleinleben vor allem durch Tod des Ehepartners zu erklären ist.

Dem Geburtsort nach sind – bis auf die Stadtstaaten und Mecklenburg-Vorpommern – alle Bundesländer vertreten. Allerdings tritt das Land Hessen besonders deutlich hervor. Ihren letzten Wohnort hatten die Befragten mit deutlichem Abstand (über 40% der Nennungen) in Hessen, gefolgt von Bayern und Nordrhein-Westfalen (zwischen 10 und 15%). Anders formuliert: Rund ein Drittel der angegebenen Geburtsstädte liegt in einem Radius von 120 km um Bad Kissingen.

Innerhalb Bad Kissingens konzentrieren sich die Senioren auf zwei Stadtteile, das Zentrum und den Ortsteil Garitz. Dies ist Ausdruck der infrastrukturellen Ausstattung des Zentrums und damit der Gunst zentrumsnahen Wohnens und der Lage von Seniorenresidenzen in Garitz. Diese Verteilung wird ergänzt durch die gewählte Wohnform: Im Zentrum der Stadt leben etwa 56% der Befragten in Seniorenwohnanlagen, die übrigen aber in Miet- und Eigentumswohnungen. Im Stadtteil Garitz leben fast 15% der Befragten in nichtinstitutionellen Wohnformen (davon die Hälfte zur Miete), aber rund 85% geben als Wohnform Seniorenresidenzen an. Diese Situation fügt sich ergänzend mit einer sozialen Einordnung der Befragten zusammen, von denen über die Hälfte (54%) einen akademischen oder zu einem Studium befähigenden Abschluss angeben. Entsprechend findet sich auch bevorzugt bei ehemaligen Angestellten die Charakterisierung in gehobener oder leitender Stellung, bei Ruhestandsbeamten jene, die dem mittleren oder höheren Dienst angehörten.

Warum aber ist man im Alter nach Bad Kissingen gezogen (vgl. auch Tab. 2)? Als zutreffend darf unterstellt werden, dass die Wohnortwahl in der Nacherwerbsphase von größeren Freiheitsgraden beeinflussbar ist als dies für die Erwerbsphase gilt. Doch bevor Bad Kissingen in die engere Wahl eines neuen Wohnstandortes kommt, muss es den Betroffenen bekannt sein.

Dazu geben knapp ein Drittel der Befragten (31%) einen früheren Kur- und 19% einen Ferienaufenthalt an. Ein Viertel nennen „andere Gründe“ und spezifizieren mit der Lage in der Rhön, Kurveranstaltungen des Badeortes oder auch in vertretbarer Entfernung wohnende Angehörige. Für ein Zehntel war schließlich der Ort deshalb bekannt, weil man selbst dort bereits gelebt hatte oder Verwandte oder Freunde dort leben. Ein

---

<sup>2</sup> Die Befragung ist auf Einzelpersonen ausgerichtet. Der quantitative Umfang der Grundgesamtheit ist leider nicht anzugeben, da die gemeindliche Statistik Wanderungen nicht nach Altersklassen erfasst; andere Quellen mit Altersangaben unterscheiden nicht nach ortsansässiger und zugewandter Bevölkerung. Die Fragebögen wurden von verschiedenen Einrichtungen als „Mittler“ nach definierten Merkmalen an die Probanden verteilt und mit einer Rücklaufquote von rund 48% wieder eingesammelt. Weitere Informationen basieren auf einem Gruppengespräch und zehn Experteninterviews.

knappes Drittel der Befragten geben aber auch an, die Badestadt zuvor nicht gekannt zu haben; so sind einige aus dieser Gruppe vor allem über Empfehlungen oder durch Wohnanzeigen in überregionalen Zeitungen auf Bad Kissingen aufmerksam geworden.

Tab. 2: Motive für den Zuzug in die Stadt Bad Kissingen nach Altersgruppen (Mehrfachnennungen)

Ja, Grund war ausschlaggebend für den Zuzug		Altersklasse	
		bis unter 80 Jahre (n = 22)	80 Jahre und älter (n = 24)
<b>attraktive landschaftliche Lage</b>	Anzahl	13	13
	Anteil an Altersklasse	59,09 %	54,17 %
<b>Nähe zur Natur</b>	Anzahl	7	8
	Anteil an Altersklasse	31,82 %	33,33 %
<b>überschaubare Stadtgröße</b>	Anzahl	9	14
	Anteil an Altersklasse	40,91 %	58,33 %
<b>seniorengerechte Stadtgestaltung</b>	Anzahl	2	0
	Anteil an Altersklasse	9,09 %	0,00 %
<b>Bekanntheit als Kurort</b>	Anzahl	4	12
	Anteil an Altersklasse	18,18 %	50,00 %
<b>gute medizinische Versorgung</b>	Anzahl	8	9
	Anteil an Altersklasse	36,36 %	37,50 %
<b>vielfältiges Freizeit-, Sport-, Kulturangebot</b>	Anzahl	12	7
	Anteil an Altersklasse	54,55 %	29,17 %
<b>Eintritt in den Ruhestand</b>	Anzahl	8	8
	Anteil an Altersklasse	36,36 %	33,33 %
<b>Rückkehr in die Heimat</b>	Anzahl	5	0
	Anteil an Altersklasse	22,73 %	0,00 %
<b>gesundheitliche Gründe</b>	Anzahl	4	4
	Anteil an Altersklasse	18,18 %	16,67 %
<b>Veränderung der familiären Situation</b>	Anzahl	1	2
	Anteil an Altersklasse	4,55 %	8,33 %
<b>Nähe zu eigenen Kindern</b>	Anzahl	4	1
	Anteil an Altersklasse	18,18 %	4,17 %
<b>Nähe zu Verwandten/ Freunden</b>	Anzahl	2	3
	Anteil an Altersklasse	9,09 %	12,50 %
<b>bestehender Immobilienbesitz</b>	Anzahl	1	0
	Anteil an Altersklasse	4,55 %	0,00 %
<b>anderer Grund</b>	Anzahl	3	4
	Anteil an Altersklasse	13,64 %	16,67 %

Quelle: Befragung von Stefanie Knopf 2008

Neben den Bekanntheitsmedien Kur und Tourismus erhöhen offenbar weitere nicht unwichtige Informationsquellen den Aufmerksamkeitsgrad für diese Stadt, jedoch scheinen intensivere Vorkenntnisse keine zwingende Vorbedingung für die Wahl zum Alterswohnsitz zu sein. So haben ein Drittel der befragten Senioren durchaus Alternativen zu Bad Kissingen erwogen, ohne dass hierbei klare Präferenzen für andere Regionen oder Orte erkennbar sind.

Was aber gibt den Ausschlag zugunsten Bad Kissingens? Zunächst mag in der intensiven Nutzung der Mehrfachantwortmöglichkeiten bei den Fragen nach den Zuzugsmo-

tiven ein Hinweis für vielfältige und individuelle Motive erkannt werden<sup>3</sup>. Gruppieren man die angeführten individuellen Einzelmotive nach Faktoren, die im Ort Bad Kissingen begründet und solche, die als persönlich einzustufen sind, fällt auf, dass die Zuzüge sehr intensiv durch lokale Faktoren gesteuert werden<sup>4</sup>. Persönliche Motive fallen demgegenüber deutlich ab<sup>5</sup>. Vor allem ist es die attraktive landschaftliche Lage des Badeortes, die fast gleichwertig von den unter und über 80-Jährigen genannt wird.

Hohe Bedeutung haben zudem Faktoren wie Stadtqualität oder Freizeit- und Kulturangebot, die die Lebensqualität umreißen. Deutlich schwächer in der Rangfolge erscheinen dann Argumente bezüglich der gesundheitlichen Versorgung. Wie denn bemerkenswert ist, dass – jedoch mit Ausnahme der medizinischen Versorgung und der Seniorenwohnanlagen – keine Argumente für die Zuwanderung genannt werden, die explizit auf das Altern oder womöglich gar präventiv bedachten Motiven ausgerichtet sind. Gewichtiger bleiben Faktoren, die die Lebensqualität im Alter steigern. Allerdings wird auch ein anderer Aspekt spürbar: Über zwei Drittel der Befragten zogen mit Ehepartner oder Lebensgefährten nach Bad Kissingen. Wenn dann ein Partner verstirbt, ergeben sich offensichtlich Probleme des Alleinseins in relativ fremder Umgebung.

Offenkundig ist es sinnvoll, dass Senioren möglichst lange selbstständig leben. Es darf angenommen werden, dass namentlich Senioren, die im Alter nochmals ihren Wohnstandort verändern, hierbei einen Anzeiger für altersgerechte Strukturen bei Wohnungen und Wohnumfeld darstellen. Von daher ist es aufschlussreich, mögliche Präferenzen dieser Gruppe bezüglich dieser Kriterien zu erkennen sowie über deren Einschätzung des Wohnstandortes Kurort – hier: Bad Kissingen – nach dem Wohnortwechsel zu erfahren. Zu erwarten ist, dass damit Stärken wie Schwächen des Kurortes erkennbar werden und zu Handlungsansätzen beitragen können.

Tab. 3: Wohnformen der Befragten vor und nach dem Zuzug nach Bad Kissingen

Wohnform	vor dem Umzug		nach dem Umzug	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
<b>Haus (Eigentum)</b>	21	43,75 %	2	4,17 %
<b>Haus (Miete)</b>	3	6,25 %	0	0,00 %
<b>Eigentumswohnung</b>	7	14,58 %	5	10,42 %
<b>Mietwohnung</b>	17	35,42 %	7	14,58 %
<b>Betreutes Wohnen</b>	0	0,00 %	2	4,17 %
<b>Seniorenresidenz</b>	0	0,00 %	32	66,67 %
<b>Gesamt</b>	48	100,00 %	48	100,00 %

Quelle: Befragung von Stefanie Knopf 2008

Die befragten Senioren leben nach dem Umzug nach Bad Kissingen zu zwei Drittel in der Seniorenresidenz, eine institutionelle Wohnform, die aufgrund angebotener Serviceleistungen den Wohnkomfort steigert, vor allem auch unterstützend die Selbstständigkeit im Blick hat. Hingegen lebt rund ein Viertel weiterhin in nichtinstitutionalisierten Wohnformen (vgl. Tab. 3). Es überrascht nicht, dass bei jüngeren Senioren (unter-80-Jährige) die Normalwohnverhältnisse individuelles Wohnen, bei älteren Senioren (über-

<sup>3</sup> Bei einem auf maximal vier Antwortmöglichkeiten begrenzten Rahmen nannte jeder Befragte durchschnittlich 3,6 Gründe.

<sup>4</sup> Überwiegend Zustimmungsteile von je > 30 %

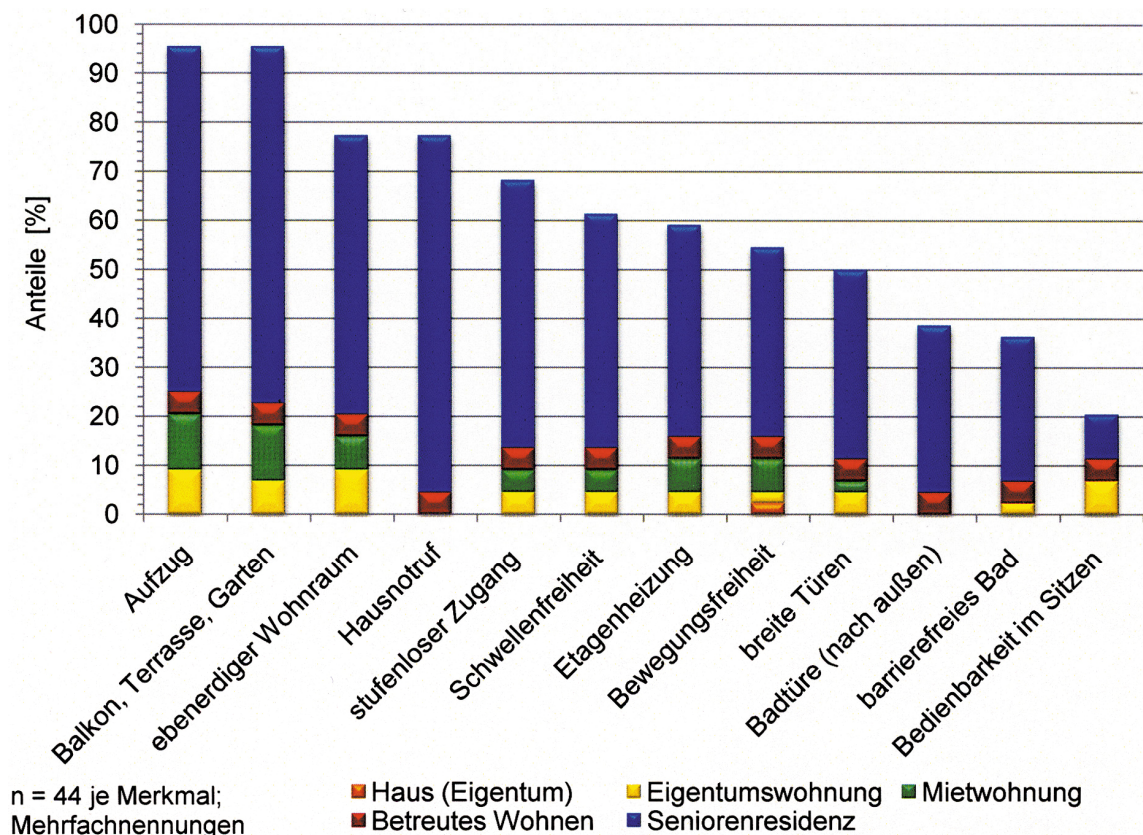
<sup>5</sup> Zustimmungsteile überwiegend > 18 %



80-Jährige) die institutionelleren Wohnformen stärker vertreten sind. Seniorenwohn-  
gemeinschaften oder -hausgemeinschaften sind als „experimentelle“ Wohnform im Alter  
(noch) nicht vertreten.

Die Möglichkeit zu einem selbstständigen Leben in der Wohnung auch im höheren Al-  
ter ist für rund 90% der Befragten von größerer Bedeutung. Dazu sind auch bestimmte  
Ausstattungsmerkmale angezeigt, die von den Befragten – nach Wohnformen gegliedert –  
in der Abbildung 1 erfasst sind. Teilweise handelt es sich um Merkmale, die sowohl in  
institutionellen wie in Normalwohnformen eingelöst sind bzw. erwartet werden. Anderer-  
seits sind präventive Merkmale für das sehr fortgeschrittene Alter (z. B. Notruf, Badtür  
nach außen öffnend) in Wohnanlagen selbstverständlich, können aber z. T. auch in Nor-  
malwohnungen installiert werden. Es wurde in Gesprächen aber erkennbar, dass vielfach  
präventive Ausstattungsmerkmale bei Zuzug nur von untergeordneter Bedeutung sind.  
Offenbar wird ebenso auch bei deutlicher Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit nicht vor-  
gesehen, Bad Kissingen wieder zu verlassen. So werden lang- oder mittelfristig die Rele-  
vanz altersgerechter Wohnungen einerseits, sowie das Vorhalten von sozialen Diensten  
oder Pflegestrukturen andererseits deutlich. Nach der gegenwärtigen Wahrnehmung durch  
die befragten Senioren werden in Bad Kissingen die Vielfalt des seniorengerechten  
Wohnangebotes bei jüngeren wie älteren Senioren gleichermaßen überwiegend positiv  
wahrgenommen. Hingegen stufen die jüngeren Senioren den Umfang dieses Angebotes  
deutlich schlechter ein. Hier scheint es vor allem an barrierefreiem, modernem Wohn-  
raum auch in zentraler Lage und an nicht ausreichender Lifterschließung innerhalb der  
Häuser zu mangeln. Auch am Mietniveau besteht eine gewisse Kritik.

Abb. 1: Anteile der altersgerechten Ausstattungsmerkmale nach Wohnformen



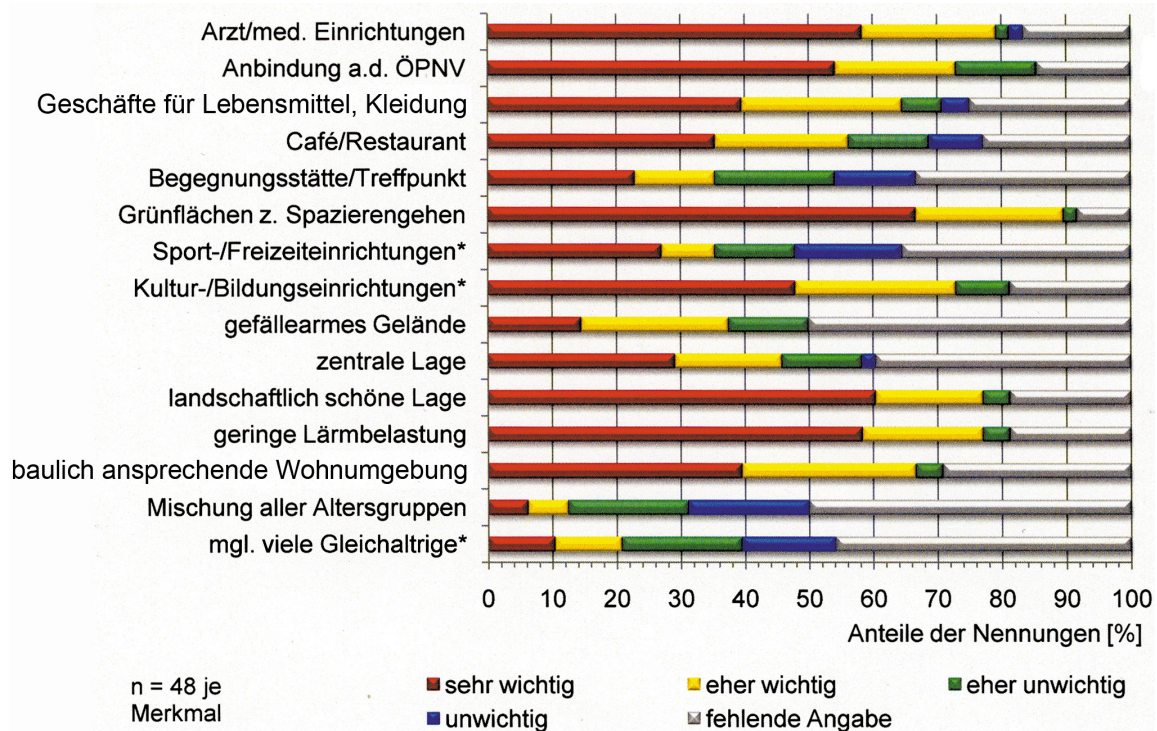
Quelle: Befragung von Stefanie Knopf 2008; eigene Darstellung

Anmerkung: Aus Platzgründen wurde die Betitelung der Ausstattungsmerkmale verkürzt.



Eine selbstständige Lebensführung von Senioren wird neben einer angemessenen Wohnung auch durch die Wohnumfeldausstattung beeinflusst. Es ist sinnvoll, diese nach infrastrukturellen und ästhetisch-gestalterischen Merkmalen zu unterscheiden (vgl. Abb. 2). So wird deutlich, dass eine landschaftlich gefällige Situation sowie eine ruhige Wohnlage den höchsten Stellenwert einnehmen. Über drei Viertel der Befragten stellen diese Kriterien ohne altersmäßige Differenzierung heraus. Des Weiteren wird, obschon nicht mit gleicher Intensität, auf die bauliche Ausprägung des Wohnumfeldes geachtet, ein Aspekt, der offenbar mit dem vorherigen Wohnort in großen Agglomerationsräumen korreliert. Mit der damit einhergehenden Erfahrung großer Distanzen mag auch erklärlich werden, dass eine zentrale Lage des Wohnstandortes in Bad Kissingen keine hohe Priorität hat.

Abb. 2: Relevanz von Eigenschaften des neuen Wohnumfeldes



Quelle: Befragung von Stefanie Knopf 2008; eigene Darstellung

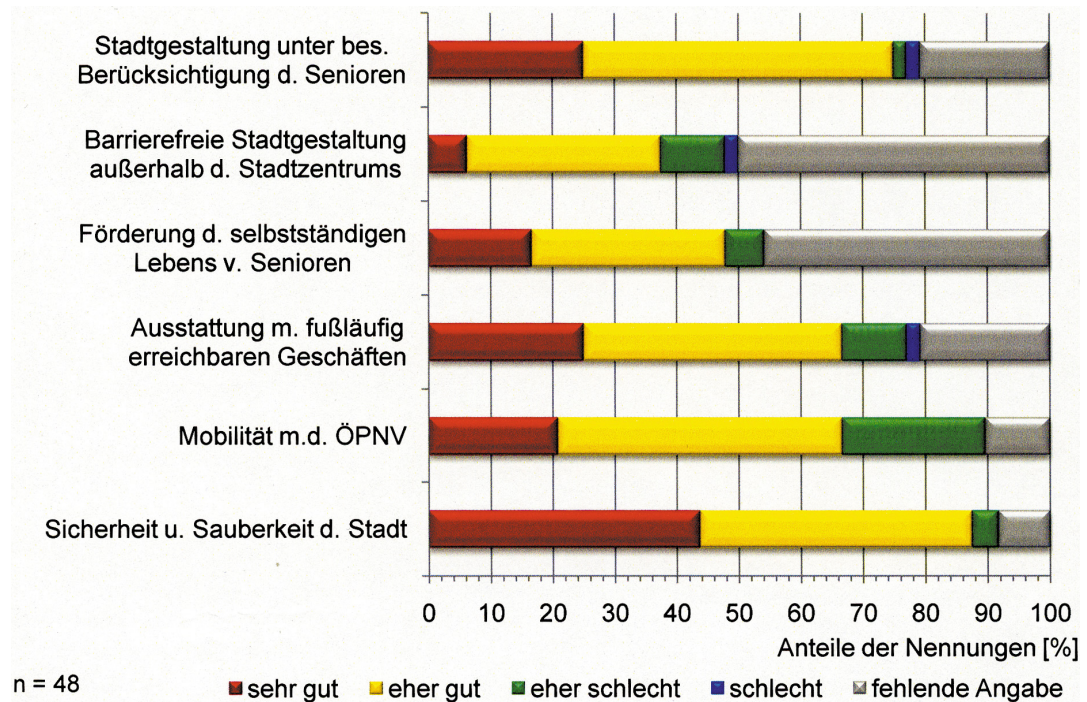
Anmerkung: Mit \* gekennzeichnete Kategorien verkürzt.

Hingegen ist die Möglichkeit für Spaziergänge offenbar ein wichtiges Beurteilungskriterium, wobei eine gefällearme Wegführung nur bei den älteren Senioren mit 82% eine wichtige Qualität des Wohnstandortes ist. Dies gilt auch – ohne altersstrukturelle Differenzierung – für die Erreichbarkeit von Kultur- und Bildungseinrichtungen, wohingegen Sport- oder Freizeiteinrichtungen nur von untergeordneter Bedeutung sind, hier „natürlicherweise“ aber für die jüngeren Senioren gewichtiger als für die älteren. Die Existenz eines Arztes oder anderer medizinischer Einrichtungen werden sehr wohl als Qualitätsmerkmal des Wohnumfeldes angegeben.

Wenngleich offenbar die städtebaulich-architektonische Situation für den Zuzug selbst nach Bad Kissingen nur eine untergeordnete Stellung einnimmt, wird nach dem Umzug sehr wohl die Seniorenfreundlichkeit der Stadtgestaltung wahrgenommen. Freilich muss gesehen werden, dass diese Wahrnehmungen von verschiedenen Ansprüchen und Erwartungen gesteuert werden, denen wiederum subjektive Bedürfnisse und Erfahrungen zugrunde liegen (vgl. Abb. 3). Die Stadtgestaltung von Bad Kissingen bezüglich

der Bedürfnisse der Senioren wird allgemein positiv vermerkt, wobei die jüngeren Senioren tendenziell eine bessere Bewertung, die älteren eher eine schlechtere Note geben. Allerdings bemerken die Senioren auch eine Differenz zwischen Stadtzentrum und anderen Stadtteilen, sodass hier offensichtlich ein möglicher struktureller Anpassungsbedarf deutlich wird.

Abb. 3: Beurteilung kommunal beeinflussbarer Merkmale Bad Kissings



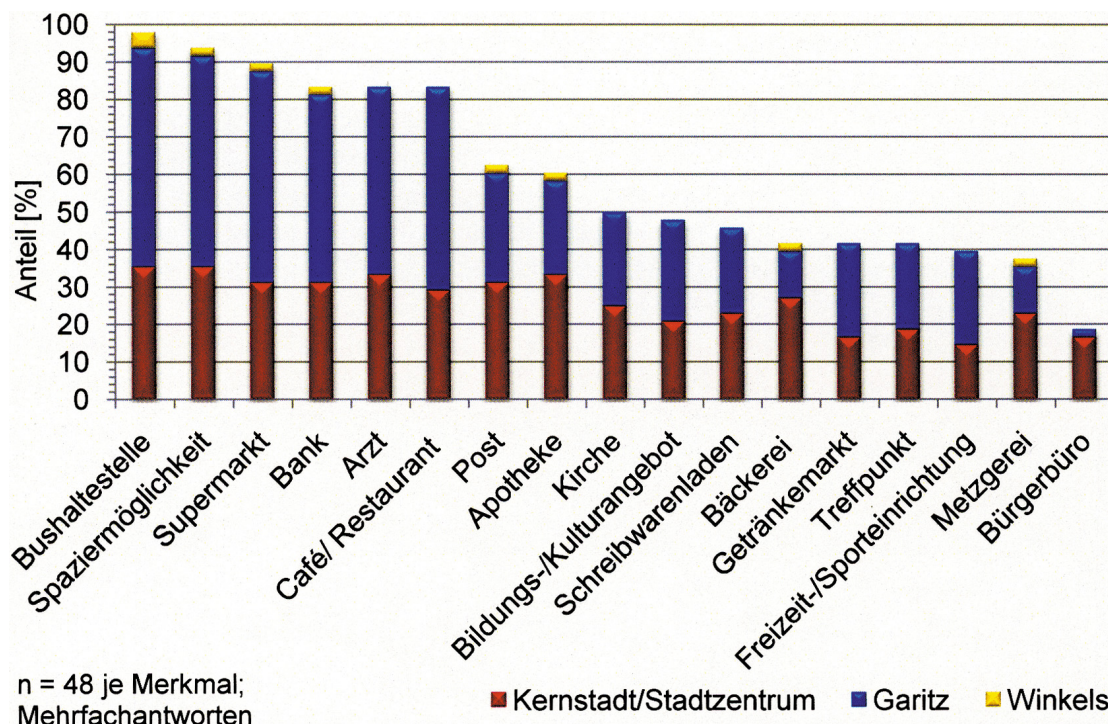
Quelle: Befragung von Stefanie Knopf 2008; eigene Darstellung

Zur Wohnqualität tragen erheblich die fußläufige Erreichbarkeit unterschiedlicher, aber für Senioren durchaus wichtiger Versorgungsmöglichkeiten bei. Abbildung 4 gibt über diese Einstufung Auskunft. Die in der Regel positive Beurteilung des Stadtteiles Garitz ist nicht durch die in der dort gelegenen Seniorenresidenz wohnenden Befragten zu erklären. Vielmehr ist dieser Stadtteil mit unterschiedlichen auch seniorenrelevanten Angeboten ausgestattet, und die Nähe zu einem Waldareal erlaubt zudem Spaziergänge. Freilich ist die Kernstadt mit fußläufig erreichbaren Fachgeschäften, Apotheken und Poststellen eher zugänglich als die beiden Stadtteile Garitz und Winkels. So sehen zwei Drittel denn kaum Anlass, sich über die Ausstattung mit diesen Funktionen zu beklagen, aber 12% werten dieselbe Situation als problematisch. Für zwei Drittel nämlich waren die Merkmale „Bekleidungs- und Lebensmittelgeschäfte“ ein relevantes Kriterium für das neue Wohnumfeld. Hierin deuten sich grundsätzlich und für die Zukunft wichtige Handlungsfelder der Stadt an.

Der zunehmend größer werdende Altenanteil in Städten sollte die Aufmerksamkeit auf die verstärkt fußläufige Erreichbarkeit zumal seniorenrelevanter Versorgungsfunktionen lenken. Dies bezieht nicht allein die Gesundheits- oder Lebensmittelversorgung ein, sondern erstreckt sich auf viele Fachgeschäfte; dies schließt freilich im konkreten Einzelfall nicht aus, dass eben diese Zugänglichkeit nicht gewährleistet werden kann.



Abb. 4: Fußläufig erreichbare Einrichtungen unterteilt nach Stadtteilen



Quelle: Befragung von Stefanie Knopf 2008; eigene Darstellung

Anmerkung: Über einen Lieferservice zugängliche Einrichtungen sind in der Auswertung nicht erfasst. Kategorienamen aus Platzgründen verkürzt.

Dieses Anliegen wird dadurch gestützt, dass sich mit zunehmendem Alter die Individualmobilität der Senioren verringert und dieser Personenkreis auf den ÖPNV vermehrt angewiesen sein wird. Hier machen die Senioren deutlich, dass nicht bereits die Existenz einer Haltestelle in fußläufiger Distanz zur Wohnung ausreichend ist. Zum „Angewandensein“ gehören auch kundengerechte Verkehrszeiten, und es wird deutlich, dass hier sowohl in den Abendstunden wie an Wochenenden Verkehrsmangel besteht; Mobilitätsalternativen seien zudem nicht wirtschaftlich oder würden – aus Preisgründen – von den potenziellen Benutzern nicht angenommen.

Die medizinischen Versorgungsmöglichkeiten waren für ein Drittel der befragten Senioren einer der Gründe, in Bad Kissingen einen neuen Wohnstandort zu nehmen. Nach dem Umzug wird dieser Aspekt dann von fast 90% der Befragten positiv bewertet. Ähnlich verhält es sich mit der Situation bezüglich des Kultur- und Freizeitangebotes: 40% sahen darin ein Motiv für den Zuzug, dann beurteilen rund 35% dieses Angebot mit „sehr gut“ und 40% mit „eher gut“ im Hinblick auf Vielfalt und Niveau. Gleichwohl ist aber bei den Senioren eine kritische Stimmung bezüglich der Preise für die Kulturveranstaltungen zu bemerken, zumal Konzerte des Kissinger Sommers bzw. Winters von nahezu einem Drittel dieses Personenkreises mehrmals im Monat besucht werden; spezielle Seniorenpreise werden mithin vermisst. Hingegen werden Theatervorstellungen – wohl bedingt durch den geringeren Aufführungswchsel – in größeren Abständen besucht; etwa 60% der Senioren geben an, mehrmals im Jahr Veranstaltungen zu besuchen.

Wenn andere Angebote (lokale Sport-, Wellnessmöglichkeiten und Bildungsangebote) vergleichsweise weniger genutzt werden, dann liegt dies nicht an Konkurrenzangeboten in anderen Orten, sondern dies ist dem Umstand geschuldet, dass die befragten

Senioren eben keine „Dauergäste“ sind, sondern ein normales Alltagsleben in einem Kurort-Umfeld zu bewältigen haben. Dennoch bleiben sie interessante Nachfrager, zumal auch deshalb, weil die Nutzungsintensität der unterschiedlichen – vor allem sportlichen Einrichtungen – von den praktizierten Freizeitaktivitäten bzw. Hobbys gesteuert werden.

Zur Wahrnehmung einer Stadt und dem Wohlfühlen in ihr gehört schließlich auch das persönliche Sicherheitsempfinden (in einem weitesten Sinne). Rund 88 % der befragten Senioren geben der Stadt hierzu „sehr gute“ oder „eher gute“ Noten. Wenn dennoch Kritik erkennbar ist, dann ist sie dem individuellen Sicherheitsempfinden und unterschiedlichen Wahrnehmungen von Missständen geschuldet. Das positive Grundgefühl für eine sichere Stadt, aber auch für ihre Sauberkeit und beispielhafte Parkanlagen wird durchaus begleitet von Kritikpunkten (= Verbesserungsvorschlägen), die sich auf einzelne bauliche Mängel beziehen und festgemacht werden am Zustand von Gehwegen oder einzelnen Plätzen, renovierungsbedürftiger Bausubstanz oder Defiziten bei Fahrradwegen.

In einer Gesamtbewertung der Stadt und hinsichtlich ihrer allgemeinen Zufriedenheit mit dem neuen Wohnort fällt zunächst tendenziell auf – aber da die Hälfte der Befragten hierzu keine Antwort geben, hat dieses Merkmal offensichtlich kaum Gewicht –, dass der Umstand, dass viele ältere Menschen das Stadtbild von Bad Kissingen prägen, von den jüngeren Senioren eher negativer als von den älteren beurteilt wird. Ähnlich verhält es sich auch mit der Wahrnehmung der Alterszusammensetzung im eigenen Wohnumfeld: Über die Hälfte wünschen hier keine Veränderungen, über 16 % wünschen sich mehr junge Menschen und ein Viertel äußert sich nicht. Die Neigung, die gegenwärtige Altersstruktur im Wohnumfeld beizubehalten, dürfte der Erwartung entspringen, in einer relativ altershomogenen Gruppe den eigenen Alltagsrhythmus leichter fortsetzen zu können (vgl. auch Knopf 2008: 75).

Gleichwohl ist die Zufriedenheit mit dem Kurort Bad Kissingen groß, denn 60 % der Senioren würden umzugswilligen Freunden oder Verwandten diesen Wohnort ohne Einschränkung empfehlen; lediglich knapp 13 % würden eine solche Empfehlung mit einer deutlichen Einschränkung versehen.

## **5 Anpassungen der Stadt Bad Kissingen an den demographischen Wandel**

Aufgrund der Erfahrungen mit älteren Kurgästen darf unterstellt werden, dass die Stadt schon frühzeitig auch auf die Bedürfnisse und Erwartungen älterer Menschen, die dauerhaft ihren Wohnsitz nehmen, aufmerksam wurde und hinreichend aufgeschlossen und flexibel ist. Mithin kann sich ein Gespür hierfür entwickelt haben, und die Stadt vermag sich auf die neuen Bürger und damit auf die Anforderungen durch den demographischen Wandel einzustellen, ohne dass im jeweiligen Einzelfall explizit auf die Inhalte der DIN-Norm 18024 zur barrierefreien Stadtgestaltung rekuriert werden muss.

Besonders offensichtlich wird dieses Handlungsfeld in der baulichen Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie öffentlicher Gebäude in Bezug auf die Barrierefreiheit und Beseitigung von Mobilitätshemmnissen allgemein. Darüber hinaus vermag die Stadt bei öffentlich zugänglichen Gebäuden (z. B. Geschäften) in diese Richtung zu wirken oder zumindest Anregungen zu geben. Allerdings handelt es sich zumeist nicht um senioren-spezifische Maßnahmen, sondern betrifft alle Menschen mit körperlichen oder altersbedingten Beeinträchtigungen (vgl. dazu auch die bei Knopf (2008: 76 ff.) angeführten Expertengespräche).

Beispielhaft mögen für derartige Betätigungsfelder genannt werden:

- umfangreicher Verzicht auf Kopfsteinpflaster zumindest in der Fußgängerzone, da dieses die Nutzung von Gehhilfen erschwert;
- Fußgängerhinweise auch mit Blindenschrift ergänzen;
- an Gebäuden in der Innenstadt das Niveau zwischen Straße und Haus durch „schiefe Ebenen“ (Rampen) glätten;
- Ampeln im Bereich der Kernstadt durch blindengerechte Ausrüstung aufwerten.

Durch Feldbeobachtungen mögen diese Punkte um folgende ergänzt werden:

- Zebrastreifen in der Innenstadt durch Ampeln ersetzen;
- erhöhte Sitzbänke im Kurgarten (vorhanden) auch an anderen Stellen;
- Treppen durch Rampen an Stegen und Gebäuden ergänzen.

Eine gewisse Problematik verbindet sich mit dem Kurgebiet im zentralen Stadtbereich. Als Sondergebiet ausgewiesen ist eine dauerhafte Wohnnutzung (mit Ausnahme des Bestandschutzes vorhandener Gebäude) sowie eine kurunabhängige Nutzung nicht erlaubt. Dies hat einerseits zur Folge, dass manche alten Kurhäuser längere Zeit leer stehen, bis eine neue Nutzung gefunden wird. Andererseits ist dies Spiegel dessen, dass die Kur als wichtigster Wirtschaftszweig der Stadt erhalten werden soll. Denn die Befürchtung scheint zu sein, dass eine Abwärtsspirale entsteht, wenn durch Klinikschließungen Arbeitsplätze verloren gehen, in der Folge Arbeitskräfte abwandern, dadurch die Innenstadt weniger belebt ist und dies ein Fortbleiben älterer Zuwanderer nach sich zieht.

Andererseits mag als Folge bisheriger Konzentration auf die älteren Innenstadtbewohner auch angemerkt werden, dass das familiengerechte Wohnen vernachlässigt ist. Hiervon scheinen Restaurants oder Kneipen negativ beeinflusst zu sein. Die Revitalisierung der innerstädtischen Brache eines ehemaligen Brauereigeländes soll daher das familiengerechte Wohnen unterstützen. Das frühere Family Housing Area der US-amerikanischen Streitkräfte – seiner Struktur nach als innenstadtnahes Seniorenwohnen besonders geeignet – kann nur durch Strukturänderungen auch für junge Familien genutzt werden. Im Rahmen der Konversion wird diese Fläche wohl als Mehrgenerationenwohngebiet entwickelt werden. Damit scheint die Strategie der Stadt Bad Kissingen insoweit erkennbar zu sein, dass sie einerseits die Zuwanderung älterer Menschen mit deren Kaufkraft nicht verlieren möchte, andererseits – um der lokalen Alterung entgegenwirken zu können – die Wohneigentumsbildung junger Familien unterstützt („Poppenrother Modell“<sup>6</sup>). Dies wird freilich nur dann nachhaltigen Erfolg zeigen können, wenn zugleich auch die einseitige Arbeitsmarktstruktur diversifiziert werden kann.

Der demographische Wandel konfrontiert die Stadt mithin mit der Herausforderung, neben der bisherigen Asymmetrie im Altersaufbau von Einheimischen und Zuwanderern zukünftig verstärkt auch den Alterungsprozess der einheimischen Bevölkerung zu beachten. Die Bindung junger Familien z. B. durch Wohneigentumsbindung mag dabei als ein erster Schritt gesehen werden, kann freilich nicht als konsistentes Konzept für bzw. gegen den demographischen Wandel und seine lokalen Konsequenzen eingestuft werden. Hier müssten wohl über die bislang stärker seniorenbezogenen Stadtquartiere hinaus alle Stadtteile mit ihren differierenden Einwohner- und Ausstattungsstrukturen in

---

<sup>6</sup> Dem „Poppenrother-Modell“ liegt für die Wohneigentumsbildung junger Familien ein Bewertungsschema zugrunde, durch das bei kommunalen Grundstücken der höhere örtliche Bodenpreis gegenüber dem der umliegenden Gemeinden reduziert wird.

ein Konzept eingebracht werden. In diesem Kontext dürfte die Kommune selbst neben den allgemeinen städtebaulichen Maßnahmen auch als Wohnungsbaugesellschaft gefordert werden, um ihre Wohnungen seniorenangepasst umzugestalten. Als Kommune tritt die Stadt auch mit Beratungsleistungen auf, die in Form des Ehrenamtes – und an die Wahlperiode gebunden – angeboten wird und daher kaum die Leistungsfähigkeit haben kann, die einem eigenen Sozialressort möglich ist. Dennoch wirkt ein bestehender Seniorenbeirat der Stadt bereits heute dergestalt, dass er Eigeninitiativen aus dem Kreis der Senioren verstärkend unterstützt. Offenbar bleiben die Erfahrungen der Stadt mit ihren älteren Bürgern, ihre Handlungsaktivitäten und organisatorischen Maßnahmen insofern eine Insellösung, da kein organisatorischer Kontakt zu anderen Kommunen besteht. Angesichts der Einflüsse aus dem demographischen Wandel ist interkommunale Zusammenarbeit jedoch nicht nur auf wirtschaftlichen Feldern angezeigt.

## 6 Anpassungen der Wohnungsanbieter an den demographischen Wandel

Neben den Senioren und Kommunen sind auch die Wohnungsanbieter genötigt, sich mit Anpassungsmaßnahmen den Anforderungen des demographischen Wandels zu stellen. Auch hierbei kann unterstellt werden, dass diese Anbieter aufgrund der langjährigen Zuwanderung älterer Menschen hinreichende Kenntnisse gesammelt haben und das Wohnungsangebot auf diese Nachfrager ausrichten. Ein Ergebnis dieser Bemühungen mag in der inzwischen gegebenen Vielfalt an Wohngelegenheiten für Senioren gesehen werden.

Neben dem (bereits oben erwähnten) kommunalen Wohnungsbau bedienen lokale Bauträger und Makler den regulären Wohnungsmarkt; hinzu kommen Anbieter des institutionellen Wohnens. Zu diesen gehören tradierte Wohnformen wie Alten- und Pflegeheimen sowie Einrichtungen neuerer Formen wie betreutes Wohnen oder Seniorenresidenzen<sup>7</sup>. Zumindest die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Bad Kissingen GmbH als kommunales Unternehmen hat in ihrem Bestand barrierefreie Wohnungen gemäß der DIN 18025, die sich in verschiedenen Einzelobjekten, vor allem aber in der „Seniorenwohnanlage Hartmannstraße“ befinden. Wenigstens ist aber die barrierefreie Zugänglichkeit in die Gebäude gegeben. Umfassendere Serviceeinrichtungen im weiteren Sinne des betreuten Wohnens werden jedoch nicht angeboten. Die Mieter in diesen kommunalen Wohnungen gehören eher nicht zu jener Gruppe gut situerter Senioren, die erst im Alter ihren neuen Wohnsitz in der Stadt nehmen.

Hinsichtlich Größe, Leistungsangebot oder Lage gibt es unterschiedliche Angebote des institutionellen Wohnens; zwei davon weisen Vollservice<sup>8</sup> auf, die zudem bevorzugt von im Alter zuziehenden Senioren angenommen werden. Beide Häuser existieren seit über drei Dekaden. Das eine ist die Nachnutzung eines früheren Kurhotels, das andere wurde als Seniorenresidenz konzipiert und errichtet. Die lange Existenz beider Einrichtungen machte im Laufe der Zeit wiederholt Anpassungen sowohl baulicher wie organisatorischer Art notwendig. Diese ergaben sich aus gewandelten Ansprüchen der Bewohner sowie veränderten Konzepten und Standards altersgerechten Wohnens. Aber es ist auch die Notwendigkeit erkennbar, gegenüber der Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt für Senioren bestehen zu müssen.

Im nichtinstitutionellen Wohnbereich, in dem der größere Teil der Senioren in Bad Kissingen lebt, ergeben sich bezüglich altersgerechten Wohnungsausstattungen (gemäß

<sup>7</sup> Vgl. <http://www.badkissingen.de/stadtleben/arbeit/senioren/arb223,4860.html> (letzter Zugriff am 06.05.2010)

<sup>8</sup> Damit werden die Leistungen umschrieben, die denen von Seniorenresidenzen entsprechen; in Bad Kissingen führt nur eines der beiden Häuser die Bezeichnung „Residenz“.

DIN 18025, besonders bei Bädern) spezifische Probleme. Seit etwa einer Dekade wird beim Neubau – zumal von Eigentumswohnungen – Seniorenfreundlichkeit angestrebt mit dem Ziel, im Falle der Hilfsbedürftigkeit oder eingeschränkter Mobilität ohne große Umbaumaßnahmen die Erreichbarkeit und den Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen. Einerseits scheinen im allgemeinen Wohnungssegment gegebene Platzverhältnisse einer optimalen altersgerechten Ausstattung entgegenzuwirken, andererseits ist diese nicht sonderlich verkaufsfördernd. Offenbar haben die Senioren doch ein anderes Selbstbild und/oder möchten nicht an zukünftig denkbare Gebrechlichkeiten erinnert werden. Hingegen stellen ein Aufzug (aus Sicherheitsgründen werden Erdgeschosswohnungen – auch mit Gartenanteil – nicht präferiert), große Balkone, eine südexpionierte Wohnungslage sowie eine zentrale Lage am oder in der Nähe des Kurparks wichtige Entscheidungsgründe dar. Wohneigentum in sanierten Altbauten, zumal diese in Bad Kissingen in zentraler Lage lokalisiert sind, findet nur eine geringe Nachfrage.

## 7 Folgerungen

Offenbar hat die Tradition der Stadt Bad Kissingen als Kurort und der damit verbundenen Erfahrung mit zumal älteren Kurgästen und ihrer wirtschaftlich aktiven Gruppen Kenntnisse und Übung im Umgang mit Senioren erbracht. Bei aller im Einzelfall möglichen Kritik ist davon auszugehen, dass die Stadt einen durchaus positiven Anpassungsprozess an die Folgen des demographischen Wandels leisten kann. Dass interkommunaler Erfahrungsaustausch, womöglich sogar – zumindest partielle – Zusammenarbeit (noch) nicht gepflegt wird, mag ängstlichem Konkurrenzdenken geschuldet sein, aber auch verwundern. Mehr noch freilich verwundert, dass das regionale Image als Gesundheitsregion nicht offensiv mit zumal seniorenrechtlichen Wohnungsbelangen forciert wird und in entsprechenden Modellbauten seinen Niederschlag findet. Hierbei wäre die Barrierefreiheit heute nur ein selbstverständlicher Einstieg, dem als weitere gängige Ausstattung der Hausnotruf hinzuzufügen wäre. Denkbar sollten, zumal für mobilitätsbeschränkte Personen, „der elektronische Marktplatz“ oder „die elektronische Dorflinde“ werden, die die informatorische wie kommunikative Teilhabe am lokalen Geschehen erleichtern und unterstützen.

Im Kern wird es letztlich darum gehen, durch technische Lösungen das Leben in einem bekannten Umfeld mit dem Ziel zu unterstützen, Senioren möglichst lange zu ermöglichen, gewohnte Lebensabläufe beizubehalten. Solche Technologie müsste offenbar derart strukturiert sein, dass sie in ihrer Leistungsfähigkeit den Bedürfnissen der älteren und älter werdenden Kunden angepasst werden kann. Bei prinzipieller Einfachheit in der Bedienung sowie im individuellen Hilfsniveau scheint es vor allem darum zu gehen, Unterstützung der Senioren in folgenden Alltagsbereichen zu leisten:

- Gesundheit: Übertragung oder Überwachung menschlicher Vitaldaten;
- Sicherheit: Überwachung von Wohnumfeld, vom Schließen der Fenster und Türen sowie von Gefahrenquellen (z. B. Herd);
- Alarmierung: Vom selbstständigen bis automatischem Rufen von Hilfe;
- Komfortleistungen: Wohlfühlen durch Klimageräte oder durch mediale Nutzungsmöglichkeiten.

Technische Lösungen, um dem demographischen Wandel begegnen zu können, mögen zu einheitlichen oder gleichen Grundausstattungen der Wohnungen führen, müssen aber stets die individuelle Anpassung an die Fähigkeiten und Wünsche der Bewohner ermöglichen. Es muss dabei gesehen werden, dass namentlich im gesundheitlichen Bereich damit auch Daten erfasst werden (können), die als hochsensibel einzustufen sind.

Dies freilich scheint wohl generell eine noch wenig diskutierte Problematik im Kontext des demographischen Wandels zu sein.

Wenn auch das Beispiel des Kurortes Bad Kissingen insgesamt keine unfreundliche Antwort auf die allgemeine Frage gibt, ob und inwieweit die Migration von Menschen im höheren Erwachsenenalter eine Chance für – bestimmte – Gemeinden oder gar Regionen im demographischen Wandel bieten könnte: Ein sicherlich verallgemeinerbarer Aspekt schält sich gleichfalls heraus. Man sollte realistisch sehen, dass die „mobilen Alten“ eher kein Massenphänomen werden, sondern ihnen eine Standortstetigkeit oder -beharrung eigen ist. Diese wird nicht zuletzt von den Netzwerken vertrauter Personen, gesundheitlich bedingten Einschränkungen oder dem Verlust des Lebenspartners beeinflusst. Freilich kann und wird dies in Zukunft nicht ausschließen, dass lokale – womöglich auch regionale – spezifische Rahmenbedingungen die Zuwanderung älterer Menschen dann stimulieren können, wenn sie sehr mobile und finanziell gut situierte Senioren ansprechen und wenn die örtlichen Daseinsstrukturen in besonderem Maße den Bedürfnissen dieser Gruppe entsprechen. Aber dies dürften insgesamt doch eher Einzelfälle bleiben.

## Literatur

- BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (2007): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006. Bonn. = Berichte, Bd. 27.
- BMFSFJ (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend) (1998): Zweiter Altenbericht: Wohnen im Alter. Bonn.
- Bucher, H.; Kocks, M.; Siedhoff, M. (1998): Regionale Alterung, Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung. In: Deutsches Zentrum für Altersfragen (Hrsg.): Regionales Altern und Mobilitätsprozesse Älterer. Expertenband zum Zweiten Altenbericht der Bundesregierung. Frankfurt am Main, 14-69.
- Eberth, W. (2001): Der unaufhaltsame Aufstieg vom dörflichen Landstädtchen zum Verwaltungsmittelpunkt des Landkreises Bad Kissingen. In: Ahnert, T.; Weidisch, P. (Hrsg.): 1200 Jahre Bad Kissingen 801 – 2001; Facetten einer Stadtgeschichte. Festschrift zum Jubiläumsjahr und Begleitband zur gleichnamigen Ausstellung. Bad Kissingen, 185-201.
- Friedrich, K. (1995): Altern in räumlicher Umwelt. Sozialräumliche Interaktionsmuster älterer Menschen in Deutschland und den USA. Darmstadt. = Darmstädter Geographische Studien, Bd. 10.
- Friedrich, K. (2001): Binnenwanderung älterer Menschen. In: Institut für Länderkunde (Hrsg.): Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland. Band 4: Bevölkerung. Heidelberg/Berlin, 124-125.
- Gans, P.; Schmitz-Veltin, A. (Hrsg.) (2006): Demographische Trends in Deutschland: Folgen für Städte und Regionen. Hannover. = Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Bd. 226.
- Heinze, R., Eichener, V.; Naegele, G.; Bucksteg, M.; Schauerte, M. (1997): Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt.
- Janetzek, D. (1997): Die Kurstadt Bad Kissingen. Entwicklung der Kur und Tendenzen. In: Ahnert, T.; Weidisch, P. (Hrsg.): 25 Jahre Große Kreisstadt Bad Kissingen 1972-1997: Ein Stadtmagazin. Bad Kissingen, 113-115.
- Janich, H. (1991): Die regionale Mobilität älterer Menschen: Neuere Ergebnisse der Wanderungsforschung. In: Informationen z. Raumentwicklung 3/4, 137-148.
- Knopf, S. (2008): Anpassungsstrategien des Wohnens in Kurorten an den demographischen Wandel? Eine Untersuchung am Beispiel der Stadt Bad Kissingen. Unveröffentlichte Diplomarbeit an der Julius-Maximilians-Universität Würzburg.
- Mahr, W. (1959): Geschichte der Stadt Bad Kissingen: Ein Abriss. Bad Königshofen.
- Nestmann, E. (1989): Bedeutung der Infrastruktur für die Ruhestandswanderung. Karlsruhe.
- Russ, W. (1997): Die Entwicklung der Kissinger Großraumplanung. In: Ahnert, T.; Weidisch, P. (Hrsg.): 25 Jahre Große Kreisstadt Bad Kissingen 1972-1997: Ein Stadtmagazin. Bad Kissingen, 27-29.



## ■ Kurorte als Wohnstandorte

- Schober, H. (1997): Stadtplanung und Städtebau in der Großen Kreisstadt. In: Ahnert, T.; Weidisch P. (Hrsg.): 25 Jahre Große Kreisstadt Bad Kissingen 1972-1997: Ein Stadtmagazin. Bad Kissingen, 31-35.
- Siebel, W. (2007): Neue Lebensbedingungen in der Stadt. In: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Stadtquartiere für Jung und Alt. Bonn, 12-21.
- Statistisches Bundesamt (2006): Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Presseexemplar. Wiesbaden.
- Waltersbacher, M. (2006): Räumliche Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt. In: Gans, P.; Schmitz-Veltin, A. (Hrsg.): Demographische Trends in Deutschland: Folgen für Städte und Regionen. Hannover, 112-130. = Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Bd. 226.
- Weidisch, P. (1998): Das Weltbad Kissingen im 19. und 20. Jahrhundert. In: Chevalley, D.; Gerlach, S. (Hrsg.): Stadt Bad Kissingen. Ensembles, Baudenkmäler, archäologische Denkmäler. München XXXVI-LX. = Denkmäler in Bayern, 75/2.
- Winkler, K. (1984): Bad Kissingen. In: Bothe, R. (Hrsg.): Kurstädte in Deutschland. Zur Geschichte einer Baugattung. Berlin, 361-384.