

**WOHNEN IM ALTER – TEIL 1**

Komplexe Lösungen für den Wohnungsbestand

**S.J. Bultmann, E. Feddersen und M.T. Krings -Heckemeier**

Februar 2003  
empirica paper Nr. 76  
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi076mtk.pdf>

<b>WOHNEN IM ALTER</b>	<b>1</b>
<b>1. Marktpotentiale für das Wohnen im Alter</b>	<b>1</b>
1.1 Zunahme der Zahl der Seniorenhaushalte in Deutschland	1
1.2 Überalterung der Städte in Deutschland	3
1.3 Neue Wohnkonzeptionen für Ältere	5
1.4 Konsequenzen für den Wohnungsmarkt in Deutschland	6
<b>2. Marktgerechte Konzeptionen</b>	<b>6</b>
2.1 Bautechnische Einschätzung des Wohnungsbestandes	6
2.2 Rechtliche Gestaltung	7
<b>3. Kooperation kompetenter Partner</b>	<b>8</b>

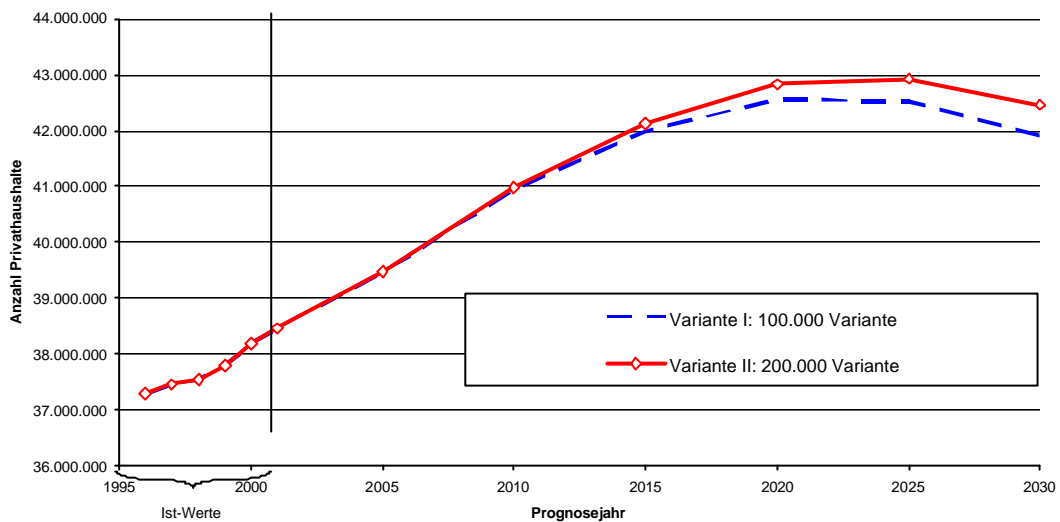
## **1. Marktpotentiale für das Wohnen im Alter**

### **1.1 Zunahme der Zahl der Seniorenhaushalte in Deutschland**

Trotz Schrumpfung der Bevölkerung gibt es in den nächsten 15 bis 20 Jahren in Deutschland noch einen Zuwachs bei der Zahl der Haushalte, in mittel- bis langfristiger Perspektive jedoch nehmen die Haushaltszahlen stark ab. Eine relevante Zunahme der Zahl der Haushalte gibt es allerdings nur bei den älteren Haushalten. Das heute schon niedrige Niveau der sehr jungen Haushalte (Haushalte unter

25 Jahren) wird in den nächsten Jahren nur unerheblich steigen und ansonsten bis zum Jahr 2030 in etwa konstant bleiben. Die Zahl der jüngeren Haushalte (25 bis 40 Jahre) nimmt nur noch bis zum Jahre 2005 zu und fällt danach sehr stark ab. Im Unterschied dazu wird die heute schon hohe Anzahl der Seniorenhaushalte (über 65-Jährige) bis zum Jahre 2020 deutlich ansteigen. Das gleiche gilt für die mittelalten Haushalte (40 bis unter 65 Jahre).

**Abbildung 1: Prognose der Haushaltszahlen für Deutschland bis 2030**

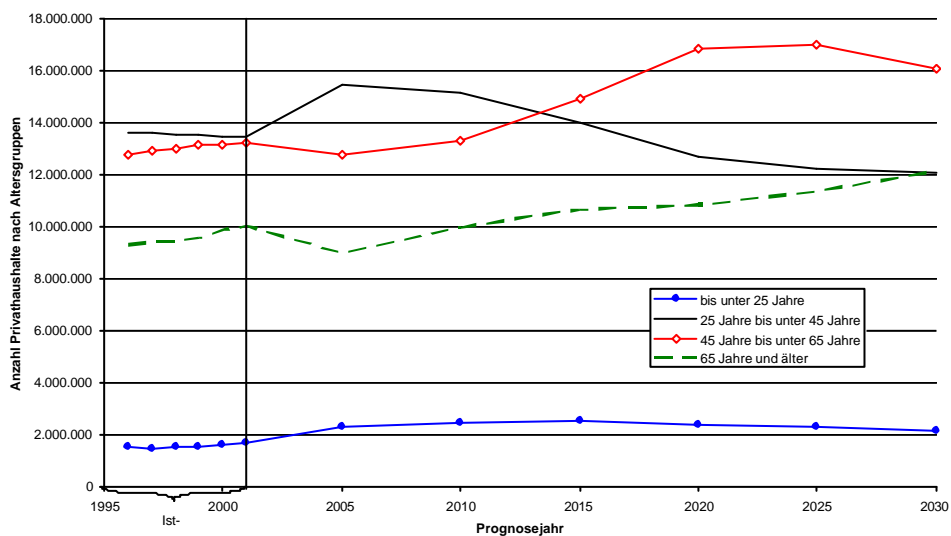


Berechnungsbasis: 9. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes, Variante I: konstanter positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland von 100.000 Personen p.a, Variante II: konstanter positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland von 200.000 Personen p.a

Quelle: Eigene Berechnung nach Mikrozensus, PROFAMY

**empirica**

**Abbildung 2: Prognose der Anzahl der Haushalte für Deutschland bis 2030 differenziert nach Alter der Haushaltsvorstände**



Berechnungsbasis: 9. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes, Variante II: konstanter positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland von 200.000 Personen p.a

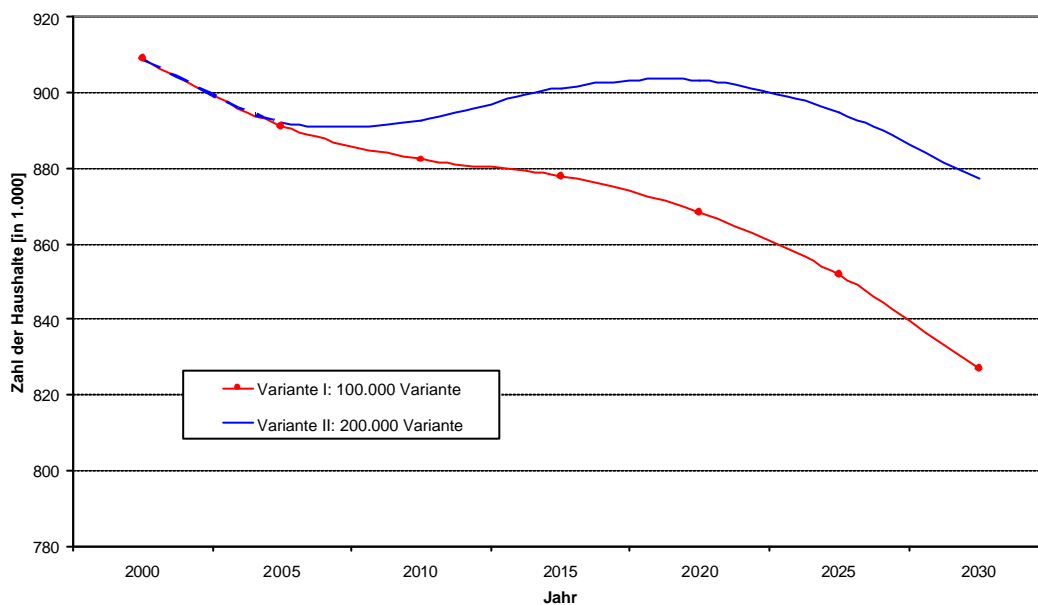
Quelle: Eigene Berechnung nach Mikrozensus, PROFAMY,

**empirica**

## 1.2 Überalterung der Städte in Deutschland

Die Tatsache, dass die Zahl der Haushalte in Deutschland in den nächsten Jahren noch zunimmt, trifft auf die meisten Städte in Deutschland nicht zu. In vielen Städten gehen die Haushaltszahlen heute schon zurück (vgl. Hamburg Abbildung 3 und Berlin Abbildung 4). Die Schrumpfung der Zahl der Haushalte in den Städten ist u.a. eine Folge der starken Umlandorientierung der jüngeren Haushalte (insbesondere Selbstnutzerhaushalte). Somit wird in den nächsten Jahren in den Städten nur noch die Zahl der Seniorenhaushalte zunehmen (vgl. Berlin, Abbildung 5), alle anderen Altersgruppen stagnieren bzw. schrumpfen.

**Abbildung 3: Prognose der Haushaltszahlen für die Hansestadt Hamburg bis 2030**

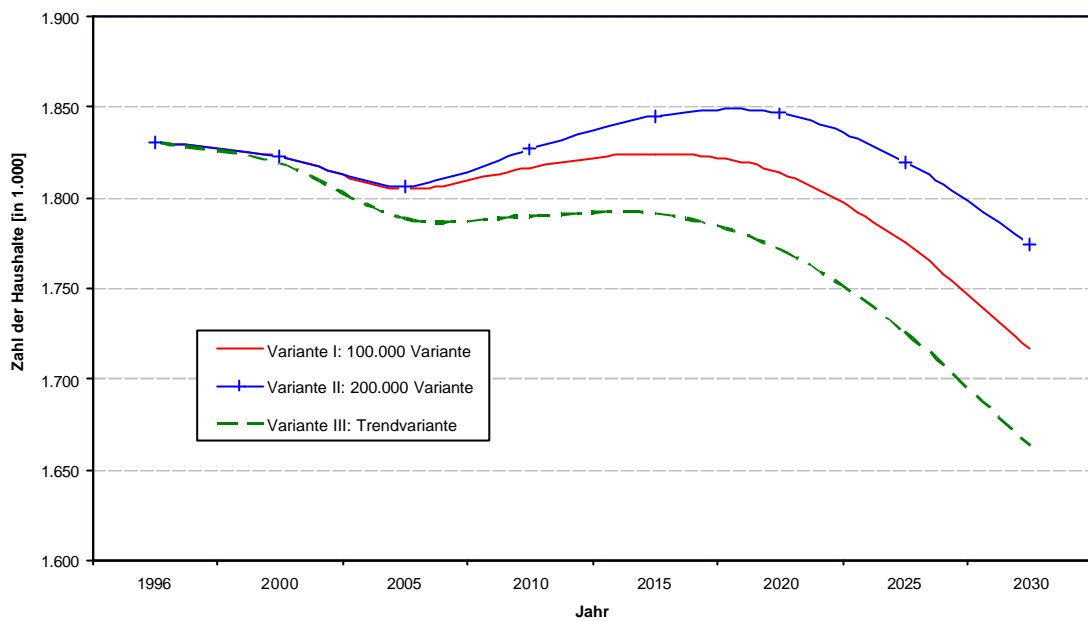


Berechnungsbasis: 9. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes, Szenario I: konstanter positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland ca. 100.000 Personen p.a, Szenario II: konstanter positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland ca. 200.000 Personen p.a

Quelle: Eigene Berechnung nach Mikrozensus, PROFAMY

**empirica**

**Abbildung 4: Prognose der Haushaltszahlen für die Stadt Berlin bis 2030**

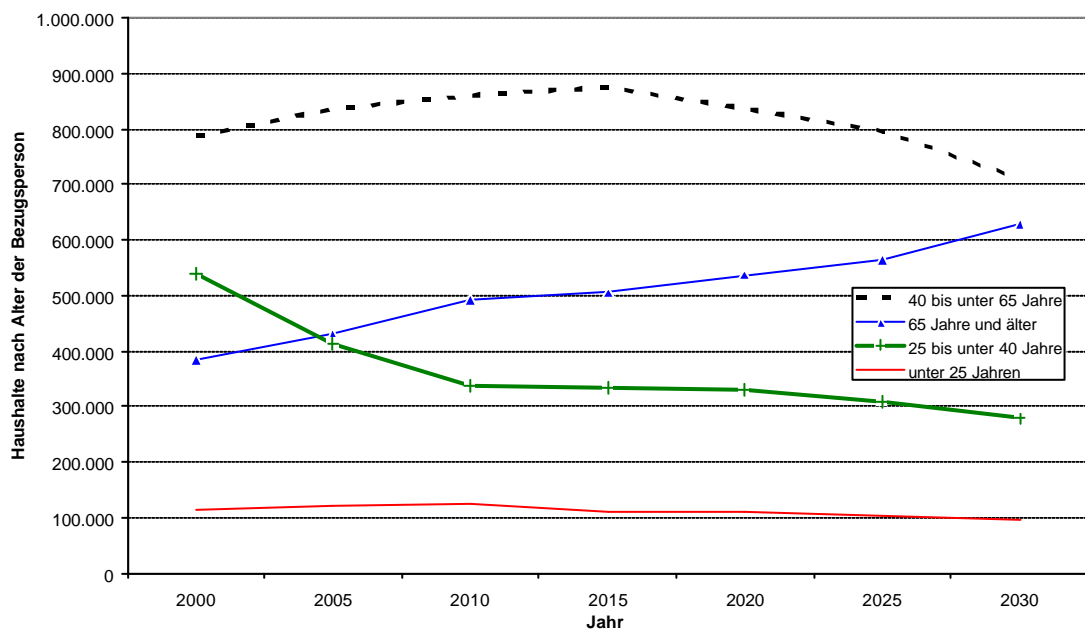


Berechnungsbasis: 9. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes, Szenario I: konstanter positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland ca. 100.000 Personen p.a, Szenario II: konstanter positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland ca. 200.000 Personen p.a, Szenario Trendvariante: Trendfortschreibung, d.h. negativer Wanderungssaldo aus Berlin

Quelle: Eigene Berechnung nach Mikrozensus, PROFAMY

**empirica**

**Abbildung 5: Prognose der Anzahl der Haushalte für die Stadt Berlin bis 2030 differenziert nach Alter der Haushaltsvorstände**



Berechnungsbasis: 9. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes, Variante II: konstanter positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland ca. 200.000 Personen p.a

Quelle: Eigene Berechnung nach Mikrozensus, PROFAMY

**empirica**

### 1.3 Neue Wohnkonzeptionen für Ältere

Die sich heute bereits andeutenden, langfristig jedoch massiv eintretenden demographischen und strukturellen Veränderungen der Gesellschaft erfordern neue Wohnkonzeptionen für Ältere, die der aktuellen Bedarfs- und Nachfragesituation gerecht werden:

- Die Alterung der Bevölkerung führt dazu, dass das Nachfragepotential für altengerechte Wohnformen Jahr für Jahr wächst. Die älteren Menschen werden zu einer dominierenden Gruppe in der Gesellschaft. In Deutschland wird bis zum Jahr 2010 die Zahl der über 65-Jährigen von heute rd. 14.066.000 Personen auf ca. 16.345.000 wachsen (Zuwachs um mehr als 16 %). Bis zum Jahre 2015 wächst sie um ca. 2.758.000 auf 16.823.000 an (Zuwachs um kapp 20 %).
- Die Lebenserwartung ist gestiegen und wird weiter ansteigen. Mit steigender Lebenserwartung wächst die Hochaltrigkeit. Das Risiko pflegebedürftig zu werden steigt mit zunehmendem Alter überproportional an. Während von den 60- bis 80-Jährigen nur drei von hundert Personen pflegebedürftig werden, ist es bei den über 80-Jährigen bereits jeder Dritte. In Deutschland waren im Jahr 2001 gut 3.245.000 Personen über 80 Jahre alt, bis zum Jahr 2020 wird die Zahl der „alten“ Alten (über 80-Jährigen) um etwa 68 % auf 5.461.000 ansteigen.
- Der größte Anteil aller Pflege- und Hilfeleistungen für Ältere wird heute in Familien, durch Nachbarn und Freunde oder durch den Kauf von Dienstleistungen am Markt in unterschiedlicher Kombination dieser Leistungsformen erbracht. Bisher leben fast 80 % der Pflegebedürftigen zu Hause und werden informell versorgt. Die „Hilfsbedürftigen“ (regelmäßiger Bedarf an Hilfeleistungen z.B. hauswirtschaftlicher Art) erhalten zu fast 90 % informelle Hilfen. In den nächsten Jahren werden die familialen Unterstützungen zurückgehen: Bisher konnte sich die überwältigende Mehrzahl der Älteren im Falle von Hilfsbedürftigkeit auf die Unterstützung durch ihre Kinder verlassen. Diese wohnten häufig in der Nachbarschaft oder in erreichbarer Entfernung. Diese Situation verschärft sich, weil die Kinder oftmals berufsbedingt ihren Haushalt in eine andere Stadt verlagern, und die weniger mobilen älteren Menschen zurückbleiben. Zusätzlich werden durch den relativen Rückgang der Kindergeneration rein statistisch gesehen weniger Kinder Leistungen für Eltern erbringen können. Somit sinkt die Fähigkeit der Familien, Pflege- und Unterstützungsleistungen zu übernehmen.
- Die mit dem Schlagwort „Singularisierung“ gekennzeichnete Haushaltsentwicklung verschärft den Trend, dass alltägliche Unterstützungsleistungen für die ältere Generation nur noch in einem viel geringeren Maß familiär erbracht werden können. Die Gründe für die Singularisierung sind neben dem Geburtenrückgang vor allem steigende Scheidungszahlen. In Deutschland wurden im Jahr 2001 gut 197.500 Ehen geschieden, somit kamen in diesem Jahr auf 100 Eheschließungen 50,8 Scheidungen. 1992 waren es noch 29,8 Scheidungen auf 100 Eheschließungen.

## **1.4 Konsequenzen für den Wohnungsmarkt in Deutschland**

Unter Status-quo-Bedingungen wächst die Zahl älterer Menschen, die auf Dienstleistungen und Hilfen angewiesen ist. Gleichzeitig steigen die Preise für diese Dienstleistungen eher überproportional, weil die erhöhten öffentlichen Abgaben die Preise erhöhen und die Angebotsengpässe bei steigender Nachfrage ebenfalls zu Preissteigerungen führen. Will man diesen Angebotsengpass vermeiden, so müssen andere Lösungen gefunden werden, bei denen die Hilfsangebote für Ältere wohnortnah („normales“ Wohnen im Alter) erbracht werden.

Die älteren Bewohner sind auf der Suche nach geeigneten Lösungen. Sie möchten im Alter nach eigenen Regeln und in gegenseitiger Unterstützung leben, ohne dabei auf Sicherheit im Bedarfsfall verzichten zu müssen.

In Anbetracht der Tatsache, dass heute schon in verschiedenen größeren Stadtregionen mit geringer wirtschaftlicher Expansion und schrumpfender Nachfrage nach Wohnungen Leerstände beobachtet werden können, liegt es auf der Hand zu prüfen, welche Bestandswohnungen sich für eine Umstrukturierung im Sinne eines marktgerechten Wohnangebots für Ältere eignen. Dabei kommt eine breite Palette unterschiedlicher Konzeptionen in Betracht, z.B.:

- Altengerecht gestaltete Wohnungen (Schwellenfreiheit und besondere Ausstattung)
- Altengerecht gestaltete Wohnungen in Kombination mit Dienstleistungen, die über ein Vor-Ort-Büro organisiert werden
- Altengerecht gestaltete Wohnungen in Kombination mit einer integrierten Sozialstation
- Altengerecht gestaltete Wohnungen mit integriertem stationären Pflegebereich
- Altengerecht gestaltete Wohnungen in Kooperation mit einem räumlich benachbarten Pflegeheim
- Wohngruppen für Demenzerkrankte

## **2. Marktgerechte Konzeptionen**

### **2.1 Bautechnische Einschätzung des Wohnungsbestandes**

Als erstes ist zu prüfen zu welchen Preisen sich ein Umbau zu einer marktgerechten Wohnform für Ältere realisieren lässt. Vor dem Hintergrund einer Standort-Konkurrenzanalyse sind die Kostenwirkungen zu bewerten. Dies betrifft:

- Städtebauliches Umfeld, die Erschließung mit Medien und der Verkehr inklusive Stellplätzen
- Analyse der Grundrisse, des Erschließungstyps, des statischen Systems sowie der wesentlichen baukonstruktiven Merkmale

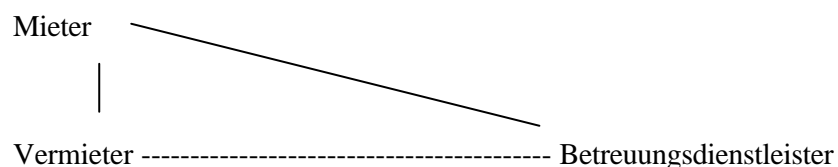
## 2.2 Rechtliche Gestaltung

Die Anbieter von Altenwohnanlagen und -pflegeeinrichtungen kombinieren verschiedene Wohnangebote und ergänzende Dienstleistungen, die unter den Schlagwörtern „Service-Wohnen“, „Betreutes Wohnen“ oder „Wohnen im Alter“ bekannt sind. Die Verträge „rund um die Seniorenimmobilien“ sind vielgestaltig und müssen neue Rechtslagen, etwa auf der Basis des neuen Heimgesetzes, sowie die aktuelle Rechtsprechung (insbesondere zum Verbraucherschutzrecht) berücksichtigen. Die Interessenten, namentlich die älteren Menschen und deren Angehörige, erwarten, dass das Angebot des „Wohnens im Alter“ gut und sicher ist. Damit gewinnt die Vertragssicherheit für beide Seiten eine erhebliche praktische Bedeutung, für den Mieter zur Regelung seiner individuellen Wohn- und Betreuungsbedürfnisse im Alter. Für den Vermieter und den Pflegedienstleister stellt Vertragssicherheit ein wesentliches Kriterium für die Kalkulierbarkeit dieses Wohnangebots dar. Vertragssicherheit wird somit zu einem wesentlichen Maßstab, um den wirtschaftlichen Vorteil eines Service-Angebotes gegenüber demjenigen eines Wettbewerbers tatsächlich messen zu können.

Für eine sichere Gestaltung der Projekte „Wohnen im Alter“ können verschiedene Vertragstypen genutzt werden:

- betreuungsspezifisch ergänzter Miet- oder Dauernutzungsvertrag
- Betreuungsvertrag zwischen dem Betreuten (Mieter/Nutzer) und dem Betreuungs- bzw. Pflegedienstunternehmen
- Kooperationsvereinbarung zwischen Wohnungsunternehmen und Betreuungsunternehmen (damit für beide Seiten eine möglichst langfristig kalkulierbare Basis geschaffen wird).

### Vertragsbeziehungen:



Nach der neuen Gesetzeslage und auch der aktuellen Rechtsprechung können die Verträge grundsätzlich so gestaltet werden, dass die wirtschaftlichen Interessen der Beteiligten angemessen zur Geltung kommen. Ziel der Vertragsgestaltung muss es stets sein, maßgeschneiderte Lösungen für den Einzelfall zu entwickeln, damit die individuellen Vorstellungen der Projektbeteiligten möglichst weitgehend umgesetzt werden können. Eine Vertragsgestaltung „von der Stange“ wäre dem Projekt abträglich und würde die notwendige Sensibilität im Umgang mit den vielfältigen Formen des „Wohnens im Alter“ nicht gerecht werden.

### **3. Kooperation kompetenter Partner**

Um marktgerechte Lösungsmaßnahmen im Bestand zu finden kooperieren die unten genannten Partner. Es werden komplexe Lösungen gesucht, die markt- und standortanalytische, baulich-architektonische sowie rechtliche Komponenten integrieren. Dabei haben die Kooperationspartner ihre Erfahrungen bereits seit vielen Jahren auf dem Markt erprobt.