

**WOHNEN IM ALTER – TEIL 3**

Betreutes Wohnen / Service-Wohnen – aktueller Marktüberblick

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

*April 2003*  
*empirica paper Nr. 77*  
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi077mtk.pdf>

<b>WOHNEN IM ALTER</b>	<b>1</b>
<b>1. Das Konzept: Selbständiges Wohnen mit Sicherheit und Service</b>	<b>1</b>
1.1 Konzeption: Service-Wohnen	1
1.2 Marktüberblick: Verschiedene Varianten des Wohnens mit Service	3
1.3 Service- und Pflegeleistungen	5
<b>2. Marktentwicklung</b>	<b>7</b>
2.1 Angebotsentwicklung	7
2.2 Preisentwicklung	8
<b>3. Nachfrage nach Wohnprojekten in Kombination mit einem Pflegebereich</b>	<b>10</b>

## **1. Das Konzept: Selbständiges Wohnen mit Sicherheit und Service**

### **1.1 Konzeption: Service-Wohnen**

Die Wohnkonzeption Service-Wohnen trägt den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung. Der Grundgedanke ist, dass jeder in seinen „eigenen vier Wänden“ lebt (unabhängig davon, ob als Wohneigentümer oder Mieter) und den Alltag mehr oder weniger alleine bzw. im Haus- oder Nachbarschaftsverbund organisiert. Durch eine Gestaltung und Ausstattung der Wohnung, die den möglichen Bewegungseinschränkungen älterer Menschen Rechnung trägt, wird das eigenständige Wohnen ge-

fördert. Als Ergänzung werden professionelle Serviceleistungen (bis hin zur Pflege) angeboten, die man nach Bedarf abrufen kann und auch nur bei Inanspruchnahme bezahlen muss.

In Anbetracht der zunehmend teuren Dienstleistungen und des Wunsches der Älteren, möglichst weitgehend aktiv den Alltag zu gestalten, müssen die Wohnangebote so ausgerichtet sein, dass ein Teil der im Alter anfallenden Hilfeleistungen von den älteren Menschen selbst organisiert werden kann. Allerdings darf die Selbsthilfestruktur nicht überfordert werden. Professionelle Hilfeleistungen, vor allem, wenn es sich um Pflege handelt, sind als flankierende Ergänzungen unverzichtbar.

Wohnen mit Service ist eine Antwort auf die in den „normalen“ Nachbarschaften zunehmend ungünstigeren Lebensbedingungen für ältere Menschen. Es schafft ein zusätzliches Angebot, das zwischen der familialen Unterstützung in der angestammten Privatwohnung und der stationären Heimpflege angesiedelt ist. Wohnen mit Service ist kein „abgespeckter“ Ersatz für ein Pflegeheim. Es ist ein „Wohnen plus“, das Ersatz bzw. Ergänzung für die immer geringeren Unterstützungskapazitäten in der Familie bietet.

Mit der Bezeichnung Wohnen mit Service werden verschiedene Organisationsformen umschrieben. Sie alle verbindet das Ziel, das Wohnprojekt so zu konzipieren, dass für die Bewohner neben der Miete (bzw. dem Kaufpreis) geringe verpflichtende Grundpauschalen anfallen. In einem Leistungskatalog wird klar festgelegt, welche konkreten Leistungen in welchem Umfang und zu welchen Kosten von wem bei Bedarf erbracht werden. Damit wird dem Interesse der Nachfrager Rechnung getragen, die hohe Priorität auf ein eigenständiges Wohnen legen. Man will den Wohnalltag möglichst weitgehend selbst regeln, und die professionellen Hilfen sollen sich im wesentlichen auf fachliche Kranken- und Pflegeleistungen konzentrieren.

Service-Wohnungen sind somit „richtige“ Wohnungen, kombiniert mit Serviceleistungen, die entweder vor Ort (d.h. innerhalb des Wohnprojektes) bereitgestellt oder durch externe Dienste erbracht werden. Die Bewohner schließen neben einem Kauf- oder Mietvertrag einen ergänzenden Betreuungs- bzw. Service-Vertrag ab<sup>1</sup>.

Bei den bereits realisierten Wohnprojekten wird oft der Name „Betreutes Wohnen“<sup>2</sup> gewählt. Die Bewohner lehnen diesen Begriff in der Regel ab, weil er eine starke Reglementierung und zu wenig die gewünschte Eigenständigkeit ausdrückt.

---

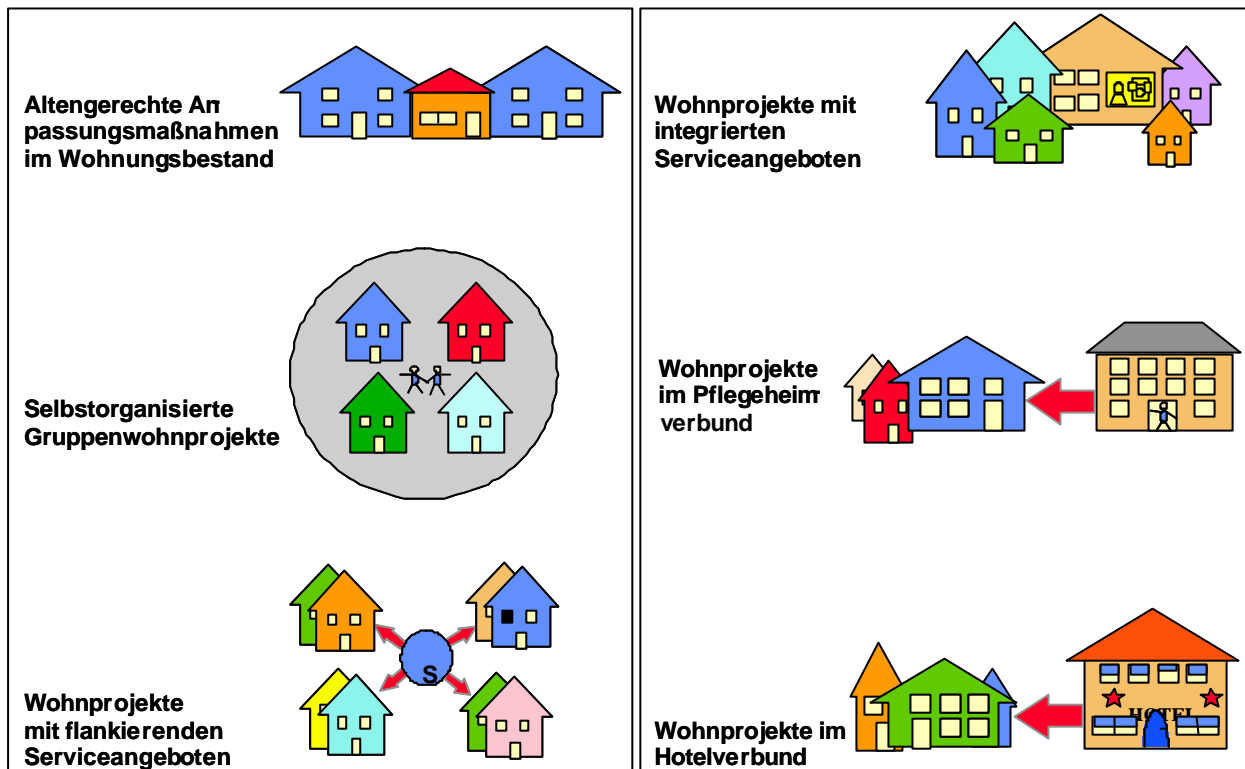
<sup>1</sup> Bei einigen Projekten entsprechen die abgeschlossenen Verträge Heimverträgen. Sie werden oft nur anders genannt, um nicht einen Heimcharakter des Wohnprojektes zu signalisieren. Ein ausführlicher Artikel zum Thema „Möglichkeiten und Grenzen der Vertragsgestaltung beim Service-Wohnen außerhalb des Anwendungsbereichs des neuen Heimgesetzes“ folgt in der nächsten Ausgabe.

<sup>2</sup> Der Begriff „Betreutes Wohnen“ findet sich in unterschiedlich ausgestalteten Förderrichtlinien für den Sozialen Wohnungsbau wieder.

## 1.2 Marktüberblick: Verschiedene Varianten des Wohnens mit Service

Je nachdem, ob Individualität stärker betont, mehr Eigenleistungen erwünscht bzw. professionelle Hilfeleistungen von Dritten beansprucht werden, sind verschiedene Kombinationen von Wohn- und Serviceangeboten denkbar<sup>3</sup>:

Abbildung 1: Verschiedene Varianten des Wohnens mit Service



empirica

### Altengerechte Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand

In Wohngebieten mit einem hohen Anteil älterer Bewohner werden altengerechte Um- und Anbauten durchgeführt, so dass kleinere altengerechte Wohnungen entstehen, die Selbständigkeit und Sicherheit bis ins hohe Alter garantieren. Dadurch können Heimaufenthalte vermieden und größere Wohnungen für jüngere Familien freigemacht werden. Die wieder engere räumliche Beziehung zwischen den Generationen setzt gegenseitige Unterstützungsleistungen frei. Bei dieser Konzeption sind drei Varianten denkbar:

- Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden
- Kauf einer Gebrauchtimmoblie und anschließender Umbau in kleine, altengerechte Wohnungen

<sup>3</sup> Bei den realisierten Projekten überwiegen zur Zeit die „Wohnprojekte mit integrierten Serviceangeboten“ und die Wohnprojekte im Heimverbund.

- Neubau altengerechter Wohnungen, falls entsprechende Grundstücke verfügbar sind

Die Serviceleistungen stellen eine Mischung aus Eigenleistungen, selbstorganisierter Nachbarschaftshilfe sowie flankierenden professionellen Leistungen dar.

### **Selbstorganisierte Gruppenwohnprojekte**

Die Bewohner bestimmen möglichst weitgehend selbst die Wohnform, die Bewirtschaftung und die Betreuungsleistungen. Je nach gewünschter Individualität sind drei Varianten denkbar:

- Wohngemeinschaft (persönlicher Wohnbereich für jeden)
- Hausgemeinschaft (in sich abgeschlossene Wohnung für jeden)
- Nachbarschaftsgemeinschaft (Zusammenschluss mehrerer Häuser)

### **Wohnprojekte mit flankierenden Serviceangeboten**

Altengerechte Wohnungen sind in die Nachbarschaft eingebunden bzw. in einem Wohnprojekt zusammengefasst. Die flankierenden Serviceleistungen (Hilfen bei der Wohnungsreinigung, Versorgung mit Essen, Vermittlung häuslicher Pflegeleistungen u.ä.) werden nicht vertraglich abgesichert und demgemäß auch nicht pauschal, sondern nur entsprechend der tatsächlichen Inanspruchnahme vergütet. Der Vorteil gegenüber einer „einfachen“ altengerechten Wohnung besteht darin, dass die Bewohner ggf. notwendige Betreuungsleistungen aus einem zwar unverbindlichen, aber leicht zugänglichen und professionell unterbreiteten Zusatzangebot abrufen können. Solange diese Option nicht wahrgenommen wird, wird ausschließlich Miete (inkl. Nebenkosten) bzw. der Kaufpreis fällig

### **Wohnprojekte mit integrierten Serviceangeboten**

„Profis“ bestimmen weitgehend die Wohnformen und deren organisatorische Rahmenbedingungen. Es werden im wesentlichen professionelle Dienstleistungen vorgehalten und erbracht. Denkbar sind folgende Varianten:

- Wohnprojekte mit integriertem Service-Stützpunkt (Serviceleistungen stehen direkt vor Ort zur Verfügung)
- Wohnprojekte mit Service-Büro (Serviceleistungen werden von einem in das Projekt integrierten Büro vermittelt)

## **Wohnprojekte im Pflegeheimverbund**

Eine altengerechte Wohnanlage ist räumlich und/oder organisatorisch an ein Pflegeheim angebunden. Die Serviceleistungen werden durch dieses Pflegeheim vorgehalten und erbracht. Hier steht die Pflege im Vordergrund.

## **Wohnprojekte im Hotelverbund**

Eine altengerechte Wohnanlage ist räumlich und/oder organisatorisch an ein Hotel angebunden, das die Serviceleistungen vorhält und erbringt. Bei dieser Konzeption stehen hauswirtschaftliche Unterstützungsleistungen und die Möglichkeit, die Hotelinfrastruktur (Schwimmbad, Restaurant u.ä.) mitzunutzen, im Vordergrund.

### **1.3 Service- und Pflegeleistungen**

Unter den gewünschten Serviceleistungen rangieren medizinische und pflegerische Leistungen an erster Stelle, da sie im Falle einer längeren Krankheit bzw. bei eintretender Pflegebedürftigkeit entsprechende Sicherheiten bieten<sup>4</sup>. An zweiter Stelle stehen Hilfen zur Bewältigung des Alltags. Dazu gehören Unterstützungen im Haushalt (Wohnungsreinigung, Wäscheservice, Vorhangdienst), Hausmeisterdienste (Aufsichtsfunktion und kleinere Reparaturen) sowie Fahr- und Bringdienste. In der Praxis führt gerade die Schwierigkeit, kleinere Erledigungen des Alltags selbst vorzunehmen, häufig dazu, dass ein Weiterleben in der angestammten Wohnung nicht mehr möglich ist. Am wenigsten Nachfrage besteht bei „informellen Hilfen“ (z.B. Beratung bei Fragen/Problemen usw.). Aus Sicht der potenziellen Nachfrager sind dies Leistungen, die nicht ständig vorgehalten werden müssen und die sich in vielen Fällen von den Bewohnern selbst erbringen lassen bzw. privat organisiert werden können. Allerdings besteht Bedarf an Hilfeleistungen bei der Organisation von Freizeitaktivitäten. Dabei geht es weniger um geselliges Beisammensein in der Wohnanlage; gewünscht ist vielmehr die Teilnahme am „normalen“ gesellschaftlichen Leben. Besonders gefragt sind: Management von Städtereisen und Ausflügen, das Besorgen von Karten für kulturelle Veranstaltungen u.ä.

Zur Umsetzung des Service-Wohnens bedarf es der abgestimmten Verbindung räumlich-institutioneller Angebote (geeignete Wohnungen, evtl. stationäre bzw. teilstationäre oder ambulante Pflegeangebote) mit Dienstleistungsbereichen (z.B. Verpflegungsangebote, hauswirtschaftliche Hilfe, Fahr- und Bringdienste) und einer organisatorisch-administrativen Struktur (öffentliche und/oder freie Träger). Neben den besonderen baulich-architektonischen Ansprüchen an die Wohnung sind sozialräumliche und städtebauliche Anforderungen (Verkehr, soziale Infrastruktur, Wohnumfeldgestaltung) zu berücksichtigen.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Vgl. *empirica*: Handbuch für Investoren. LBS (Hrsg.), Köln 1998.

<sup>5</sup> Ebenda.

Mit dem Pflege-Versicherungsgesetz ist eine Verlagerung vom stationären zum ambulanten Pflegeangebot vorgezeichnet. Vor dem Hintergrund, dass mittel- bis langfristig familiäre Hilfeleistungen zurückgehen, finden neue Wohnprojekte, die ambulante Pflegedienste integrieren bzw. flankierend organisieren, eine erhöhte Nachfrage. Entweder werden die Pflegeleistungen intern in einem Service-Stützpunkt vorgehalten und erbracht (Integration eines ambulanten Pflegedienstes), oder sie werden nur vermittelt. Wichtig für die Bewohner ist, dass die integrierten bzw. flankierend angebotenen häuslichen Pflegeleistungen über die Pflegeversicherung abgerechnet werden können.

**Abbildung 2: Finanzierung der häuslichen Pflege\***

	Pflegegeld (erforderliche Pflege wird in geeigneter Weise sicher gestellt) - monatlich -	Pflege-sachleistungen (Pflegeeinsatz durch ambulante Pflegedienste) - monatlich -
Pflegestufe I	205 €	384 €
Pflegestufe II	410 €	921 €
Pflegestufe III	665 €	1.432 €
Besondere Härtefälle		bis 1.918 €

\* Kombination von Pflegegeld und Sachleistungen möglich; zum Beispiel wenn Hilfe von Angehörigen durch professionelle Pflegekräfte ergänzt werden muss.

Quelle: Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung

empirica

Bei der ambulanten resp. häuslichen Pflege bleibt der Pflegebedürftige in seiner Wohnung. Er kann zwischen zwei Leistungsarten wählen. Entweder wird die Pflege von professionellen Fachkräften erbracht (Pflegesachleistung), oder die Betreuung wird von einer selbstbeschafften Pflegeperson (z.B. Angehörige) übernommen (Pflegegeld). Voraussetzung für die Inanspruchnahme häuslicher Pflegeleistungen ist, dass diese in der häuslichen Umgebung durchgeführt werden. Eine Wohnung in einem Service-Wohnprojekt oder in einem Heim erfüllt diese Anspruchsvoraussetzung. Häusliche Pflegeleistungen in einer stationären Pflegeeinrichtung sind nicht zulässig.

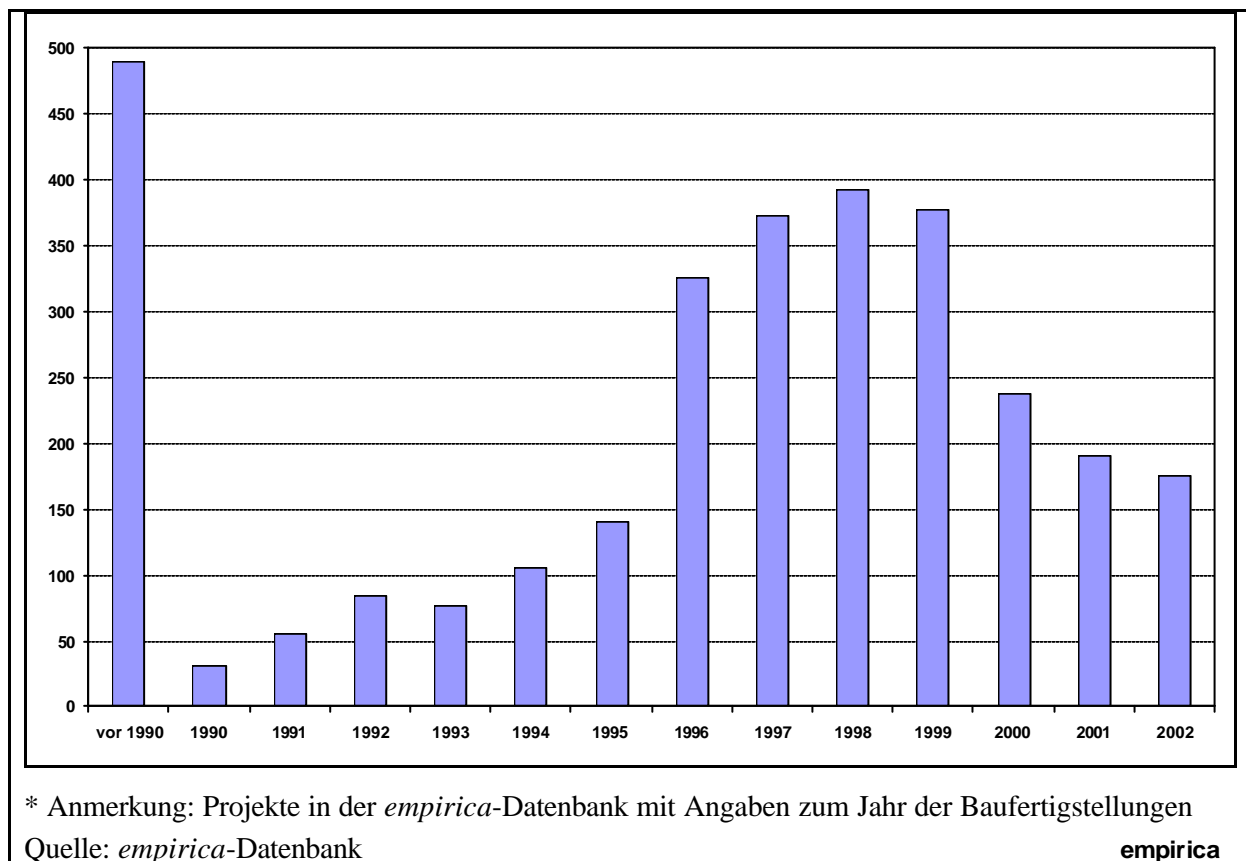
## 2. Marktentwicklung

### 2.1 Angebotsentwicklung

Der Markt für Service-Wohnungen ist einer der letzten großen Wachstumsmärkte der Immobilienbranche. Bundesweit hat sich die Zahl der Wohnprojekte mit Service-, Betreuungs- und Pflegeangeboten für Senioren seit 1995 von rund 1.500 auf aktuell gut 4.000 im Jahr 2002 deutlich mehr als verdoppelt. Im Verhältnis zu konventionellen Einrichtungen der Altenhilfe gewinnt das Service-Wohnen überproportional an Bedeutung.

In den letzten Jahren sind die Investoren aufgrund verschiedener „Pleiteprojekte“ (nicht nachfragegerechte Angebote) zurückhaltend. Während Ende der 90er Jahre jährlich 350 bis 400 Wohnprojekte auf den Markt kamen, wurden 2000 nur noch knapp 250 Projekte bezugsfertig, und in den Jahren 2001 und 2002 waren es weniger als 200.

**Abbildung 3: Angebotsentwicklung Service-Wohnen (neue Wohnprojekte pro Jahr)\***



Die Größe und die Ausstattung der neuen Service-Wohnprojekte sowie die Art und der Umfang der Serviceleistungen werden vielfältiger. Neben großen, anspruchsvoll ausgestatteten Seniorenresidenzen/Wohnstiften, die auch überregionale Nachfrage binden, werden verstärkt kleinere, auf die lokale

Nachfrage ausgerichtete Wohnanlagen gebaut. Derzeit liegt der Versorgungsgrad mit Service-Wohnungen im Bundesdurchschnitt bei rd. 1,6 Wohneinheiten je 100 über 65jährige. Diese Zahl schwankt in Abhängigkeit von der Standortattraktivität zwischen etwa 0,9 und 2,4%.

**Tabelle 1: Versorgungsgrad mit Service-Wohnungen nach Gemeindegrößenklassen**

<b>Städte und Gemeinden mit Einwohnern .....</b>	<b>Versorgungsgrad*</b>
1 Mio. und mehr	2,4
500.000 bis unter 1 Mio.	1,9
200.000 bis unter 500.000	2,2
100.000 bis unter 200.000	2,0
50.000 bis unter 100.000	1,80
20.000 bis unter 50.000	1,6
10.000 bis unter 20.000	1,50
Bis unter 10.000	0,9
<b>Deutschland</b>	<b>1,6</b>

\* Angebot an Service-Wohnungen je 100 über 65-Jährige  
Quelle: *empirica*-Datenbank mit rd. 4.000 Projekten 2002

**empirica**

Die aktuellen Neubauprojekte sind auf einfach ausgestattete, preisgünstige Wohnanlagen für „Durchschnittsverdiener“ und auf Wohnanlagen mit überdurchschnittlichem Komfort für solventere Haushalte ausgerichtet. In beiden Marktsegmenten ist es zu einem verstärkten Wettbewerbsdruck gekommen. Akzeptanz und Vermarktungschancen des Service-Wohnens werden deshalb künftig noch stärker als bisher davon abhängen, inwieweit die Gesamtkonzeption mit den spezifischen Rahmenbedingungen des Standorts und der konkreten Nachfragesituation vor Ort abgestimmt ist.

## 2.2 Preisentwicklung

Gleichzeitig lockt der anhaltende Bauboom immer mehr Trittbrettfahrer an, die die Service-Wohnansprüche der Kunden nicht erfüllen können. Das passiert beispielsweise, wenn schwer zu vermarktende Standard-Wohnanlagen oder sogar Büro- und Gewerbeflächen „kurzerhand“ zu Service-Wohnprojekten „umgestrickt“ werden. Die Zahl der an falschen Standorten platzierten, nicht nachfragegerechten Projekte ist gestiegen. Investoren, die ihre Planungen auf fehlerhafte Markteinschätzungen und nicht realisierbare Mieten gestützt haben, sind zu Anpassungsreaktionen gezwungen.



Dementsprechend passt sich der Preistrend für Wohnungen und Serviceleistungen dem Niveau des normalen Wohnungsmarktes an.

Angesichts der Einrichtungsvielfalt ist die Aussagekraft der durchschnittlichen Marktpreise für Service-Wohnprojekte begrenzt. Je nach Wohnungsgröße und -ausstattung und abhängig vom Umfang der jeweils bereitgestellten Serviceleistungen und Gemeinschaftsflächen variieren die Preisspannen sehr stark. Die *empirica*-Datenbank bietet mit den entsprechenden Preisangaben eine Orientierungshilfe (siehe Tabelle 2):

- Insgesamt schwanken die monatlichen **Nettokaltmieten** zwischen 4,10 und 21,50 € pro Quadratmeter. Allerdings liegen 75% der Mieten unter 10 € Die **Nebenkosten** liegen im Mittel bei gut 2 € pro Quadratmeter oder darunter.
- Hinzu kommt die **Grundpauschale für die Serviceleistungen** Für 1 Person müssen zwischen 16,40 und 562 € monatlich gezahlt werden, wobei 75% der Pauschalen unter 110 € im Monat liegen.
- Die **Gesamtpensionspreise** reichen von 767 bis 4.480 € monatlich. 75% der Preise liegen jedoch unter gut 2.500 € Monat.
- Die Preise für **Eigentumswohnungen** liegen zwischen 1.560 und 4.340 € pro Quadratmeter verlangt. Hier liegen 75% der Preise unter gut 2.500 €

Preiskategorie	Preisspanne*	25% der Preise unter ...	50% der Preise unter...	75% der Preise unter...
<b>Kaufpreise Eigentums- wohnungen (€/m<sup>2</sup>)</b>	1.560 - 4.340	2.045	2.250	2.556
<b>Nettokaltmieten frei finanzierte Wohnungen (€/m<sup>2</sup>/mtl.)</b>	4,10 - 21,50	6,40	7,70	10
<b>Nebenkosten (€/m<sup>2</sup>/mtl.)</b>	Rd. 70 % der Projekte im Mittel 2,05 € oder darunter			
<b>Servicepauschale für 1 Person (€/mtl.)</b>	16,40 - 562	46	74	110
<b>Servicepauschale für 2 Personen (€/mtl.)</b>	17,90 - 1.053	59	92	133
<b>Gesamtpensionspreis (€/mtl.)</b>	767 - 4.480	895	1.640	2.505

\* Bei unterschiedlichen Preisen, mittlere Angabe

Quelle: *empirica*-Datenbank **empirica**

### 3. Nachfrage nach Wohnprojekten in Kombination mit einem Pflegebereich

Unter Status-Quo-Bedingungen wächst die Zahl älterer Menschen, die auf Dienstleistungen und Hilfen angewiesen ist. Gleichzeitig steigen die Preise für diese Dienstleistung eher überproportional, weil die erhöhten öffentlichen Abgaben die Preise erhöhen und die Angebotsengpässe bei steigender Nachfrage ebenfalls zu Preissteigerungen führen. Zurzeit gibt es eine breite Palette unterschiedlicher Konzeptionen für das Wohnen im Alter, wobei einige der Konzeptionen nicht mehr bedarfsgerecht sind und andere Konzeptionen, die eine Antwort auf die aktuelle Situation geben, in einem größeren Umfang realisiert werden müssten. Das betrifft insbesondere Angebote für Demenzerkrankte und Projekte mit der Konzeption Pflegeheimverbund bzw. Integration eines stationären Pflegebereichs.

<b>Tabelle 3: Zukünftige Nachfrage und Preisentwicklung bei Seniorenimmobilien</b>	
<b>Konzeption</b>	<b>Nachfrage in Zukunft</b>
Altengerecht gestaltete Wohnungen ohne Dienstleistungen (Schwellenfreiheit und besondere Ausstattung)	kein Bedarf
Altengerecht gestaltete Wohnungen in Kombination mit Dienstleistungen, die über ein Vor-Ort-Büro organisiert werden	kein Bedarf
Altengerecht gestaltete Wohnungen in Kombination mit einer integrierten Sozialstation	geringer Bedarf
Altengerecht gestaltete Wohnungen in Kombination mit integriertem stationären Pflegebereich	hoher Bedarf
Altengerecht gestaltete Wohnungen in Kooperation mit einem räumlich benachbarten Pflegeheim	hoher Bedarf
Wohngruppen für Demenzerkrankte	hoher Bedarf
Quelle: Eigene Marktbeobachtung und Prognose	<b>empirica</b>