



LANDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN
BERLIN / BRANDENBURG E.V.

Impulsreferat „Lebenswerte Wohnquartiere im Demografischen Wandel. Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft?“

anlässlich der 5. Berlin-Brandenburger Pflegetage
am 15. Februar 2007 in Berlin

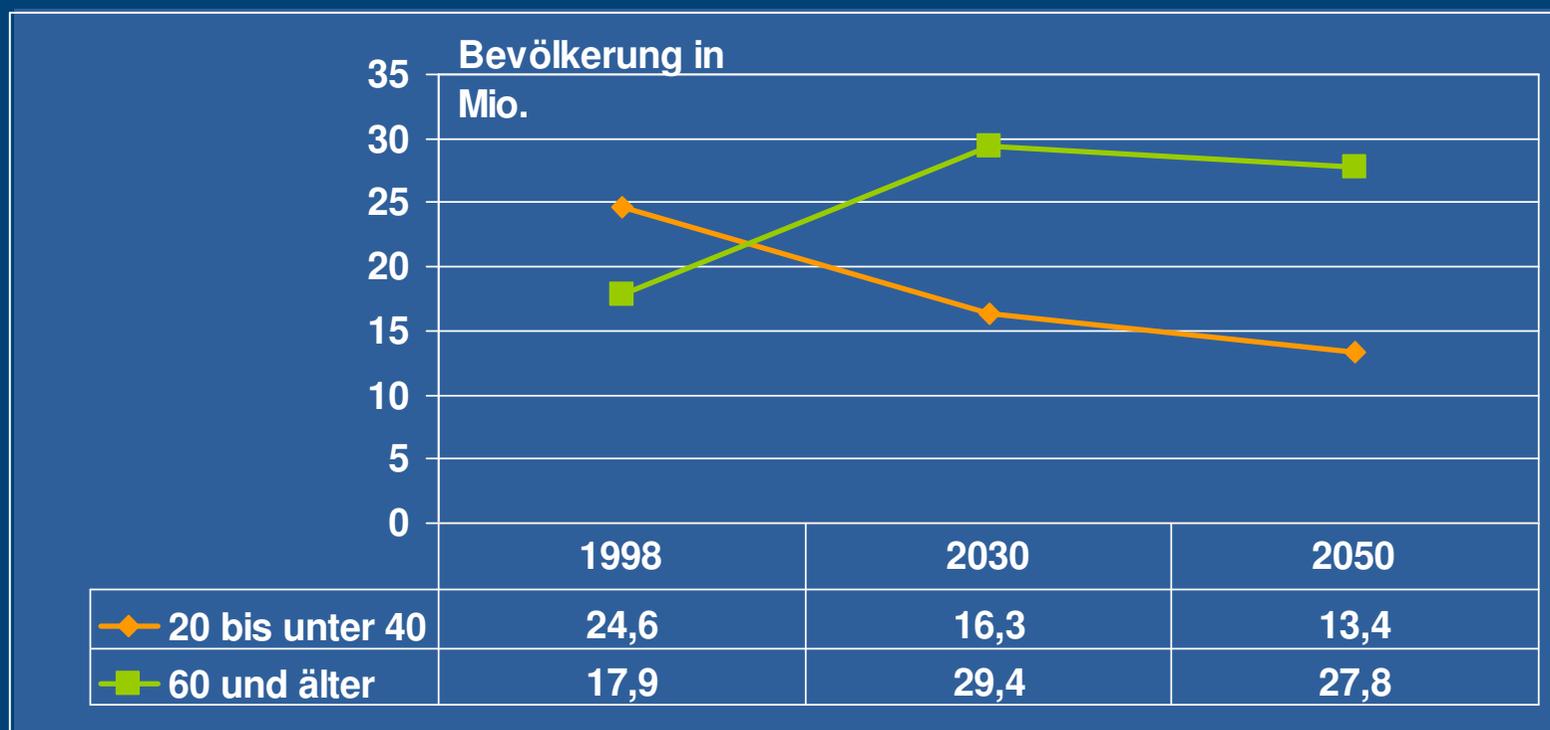
Hiltrud Sprungala
LFW-Geschäftsführerin



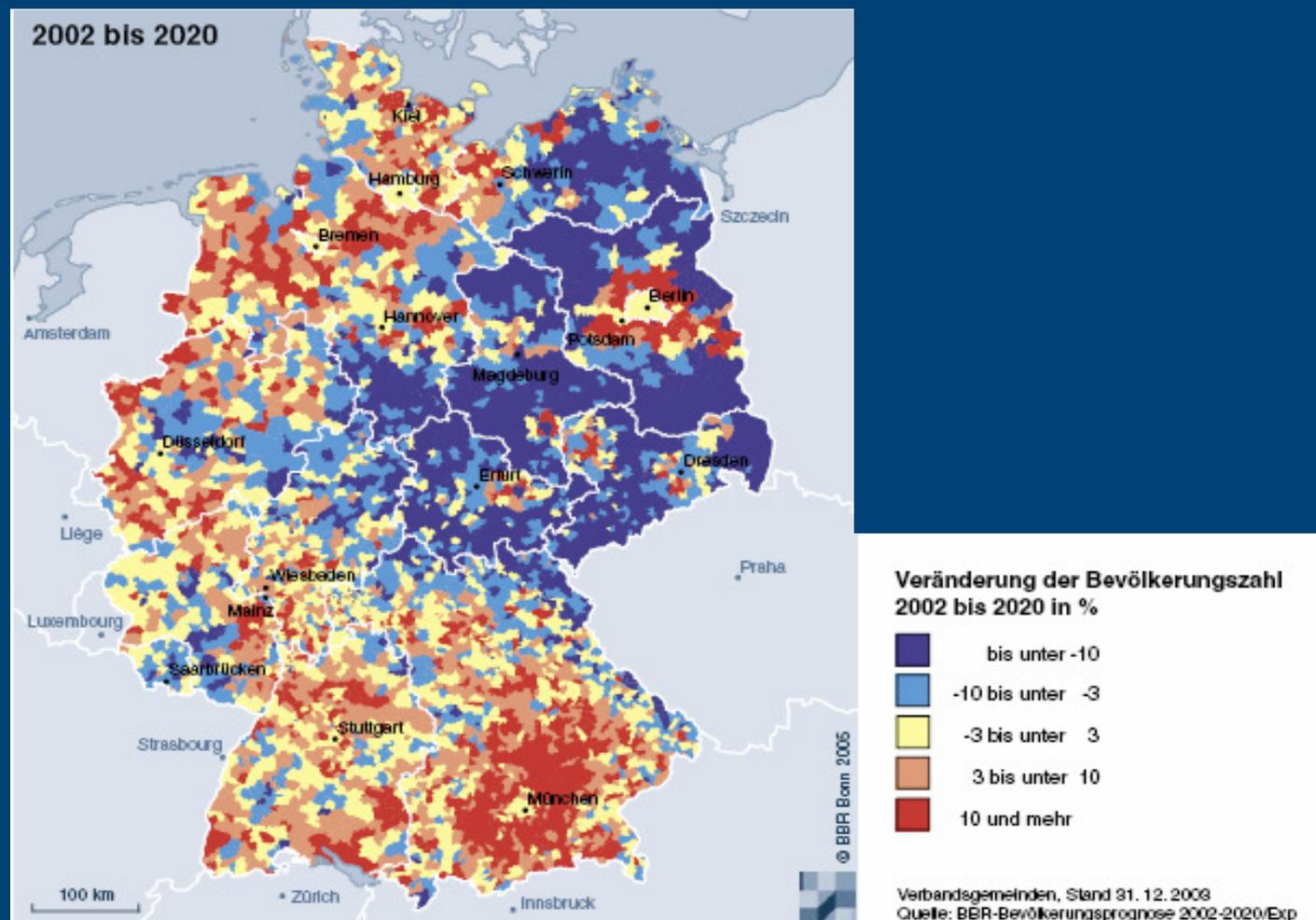
5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

Ausgangslage

Die Zielgruppen am Wohnungsmarkt kehren sich um, die potenzielle Zielgruppe für altersgerechte Wohnformen wächst



5. Berlin-Brandenburger Pflegeetage



5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

Konsequenzen

- Vor allem die Wohnsituation ist für die Lebensqualität älterer Menschen von entscheidender Bedeutung, da mit höherem Lebensalter die körperliche und/oder geistige Mobilität abnimmt und in der Regel der überwiegende Teil des Tages in der eigenen Wohnung verbracht wird.



- Eine der zentralen Zukunftsaufgaben der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist deshalb die Versorgung dieser Bevölkerungsgruppe mit altersgerechtem Wohnraum sowie ausreichenden und differenzierten Betreuungs- und Pflegeangeboten.

5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

Ausgangslage

- Der Marktbereich altersgerechter Wohnformen ist keineswegs homogen. Es existieren vielmehr eine Vielzahl von Wohnungs- und Betreuungsangeboten, die sich allerdings in vier Hauptgruppen einteilen lassen:
 - Altersgerechtes Wohnen im Bestand
 - Betreutes Wohnen/Service-Wohnen (im Bestand)
 - Wohngruppenmodelle / Neue Wohnformen (im Bestand)
 - Vollstationäre Pflegeeinrichtungen

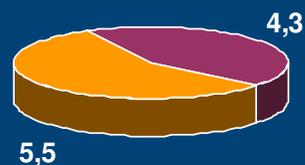


5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

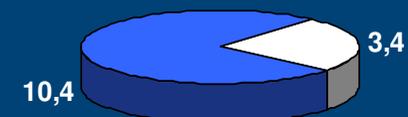
Wohnungsbestände in Deutschland (in Mio. WE / Stand 2003)

Gewerbliche Anbieter

- öffentliche, kommunale u. genossenschaftliche Wohnungsunternehmen
- Freie Wohnungsunternehmen/ institutionelle Anbieter



Selbstnutzer

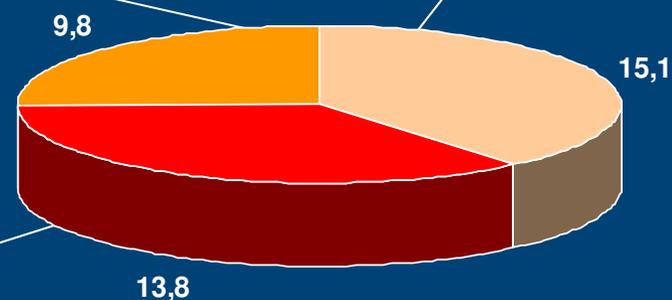


- Ein- und Zweifamilienhausbesitzer
- Wohnungseigentümer

Private Anbieter



- Private Wohnungsvermieter
- Vermieter von Einliegerwohnungen

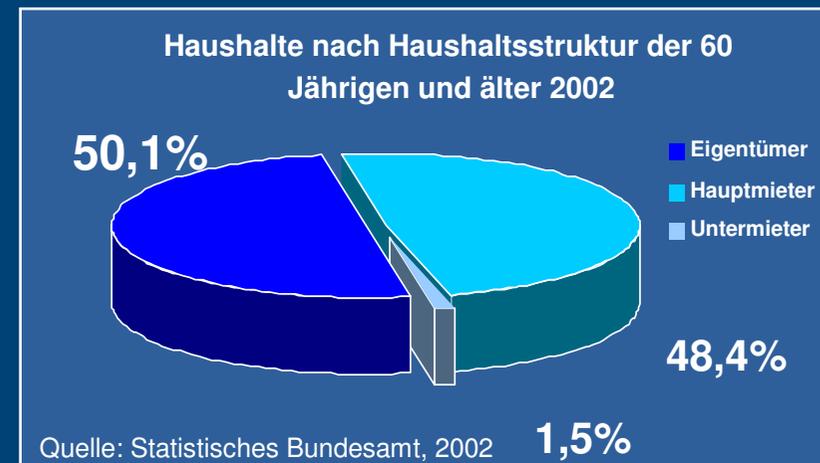


- Selbstgenutzte Wohnungen
- Private Anbieter
- gewerbliche Anbieter

5. Berlin-Brandenburger Pflegeitage

Ausgangslage

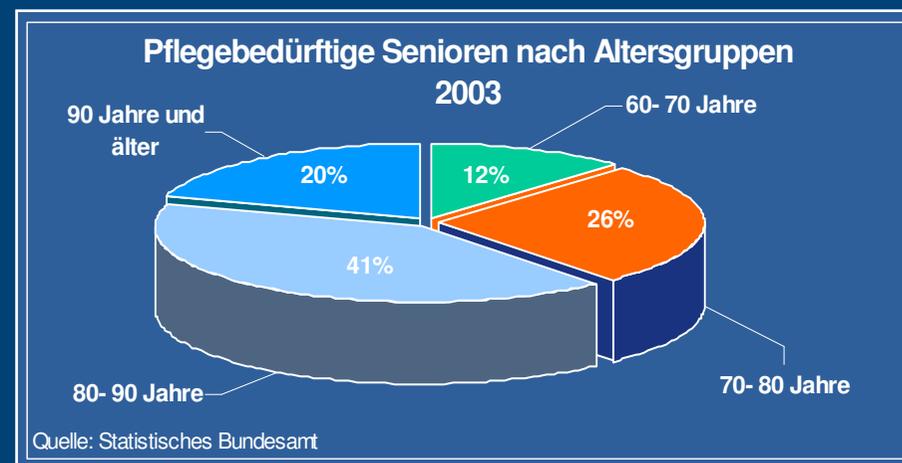
- Über 95 % der älteren Menschen wohnt in einer „normalen“ Wohnung.
- ca. 50 % der Haushalte über 60 Jahren leben in selbstgenutztem Wohneigentum.
- Insbesondere im Wohneigentum werden zum Teil erhebliche Wohnflächen bewohnt.
- Soziale Mobilität und Bereitschaft, Wohnung und Wohnumfeld zu wechseln, nehmen mit zunehmendem Alter ab. Zwei Drittel der 70- bis 85-Jährigen leben bereits seit 40 Jahren am selben Ort. In den neuen Bundesländern wohnt ein Drittel dieser Altersgruppe sogar bereits seit über 40 Jahren in der selben Wohnung.
- Ältere Menschen verbringen vier Fünftel ihrer täglich verfügbaren Zeit in der eigenen Wohnung und damit mehr als doppelt so viel wie in anderen Altersgruppen. Die Wohnung wird damit zum zentralen Wohlfühlfaktor.



5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

Ausgangslage

- Mit steigendem Alter nimmt das Risiko der Pflegebedürftigkeit erheblich zu. Während für die unter 80-Jährigen das Risiko, pflegebedürftig zu werden, unter 4 % liegt, erhöht sich die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit nachfolgend auf über 30 %.
- Es ist die Bevölkerungsgruppe der über 80-Jährigen, die relativ gesehen am stärksten wächst.



5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

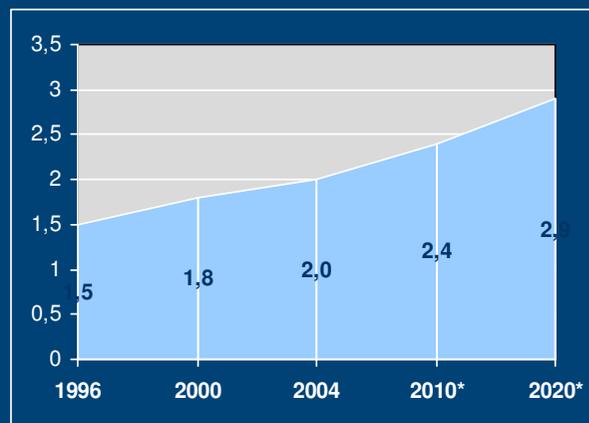
Ausgangslage

- Noch werden mehr als drei Viertel aller Pflegebedürftigen im häuslichen Umfeld und zu etwa 90 % der Fälle durch das familiäre Netzwerk betreut.
- Sinkende Geburtenraten, die fortschreitende Auflösung traditioneller Familienstrukturen sowie die rückläufige Bereitschaft von Frauen, für pflegerische Tätigkeit berufliche Perspektiven zurückzustellen, reduzieren jedoch das häusliche Pflegepotenzial zunehmend und erfordern professionelle oder ehrenamtliche Unterstützung.



5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

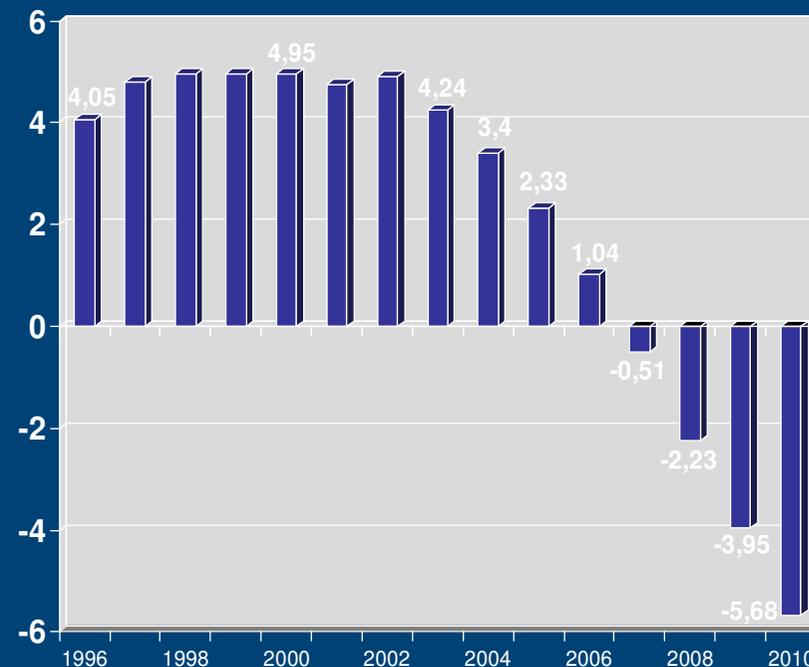
Pflegebedürftige Personen



in Millionen Personen

Prognose /
Quellen:
Statistisches
Bundesamt,
BMGS, DIW

Mittelbestand der Pflegeversicherung (in Milliarden Euro)



Ab 2005 Prognose

Quellen: Statistisches Bundesamt, BMGS, DIW

5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

Ausgangslage

- Seit Einführung der Pflegeversicherung gibt es eine quantitative Verschiebung von vollstationären Pflegeeinrichtungen (Pflegeheim, Seniorenresidenz) hin zum Wohnen mit Pflegeleistungen unterschiedlicher Intensität (Service-Wohnen im Bestand, Betreutes Wohnen).
- Die geplante Reform der Pflegeversicherung dürfte primär zu einem weiter erhöhten Nachfragepotenzial für häusliche und vorstationäre (selbst bestimmte Wohnformen) Pflege- und Betreuungsangebote führen.
- Pflege- und Immobilienwirtschaft stehen damit vor gemeinsamen Herausforderungen.



5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

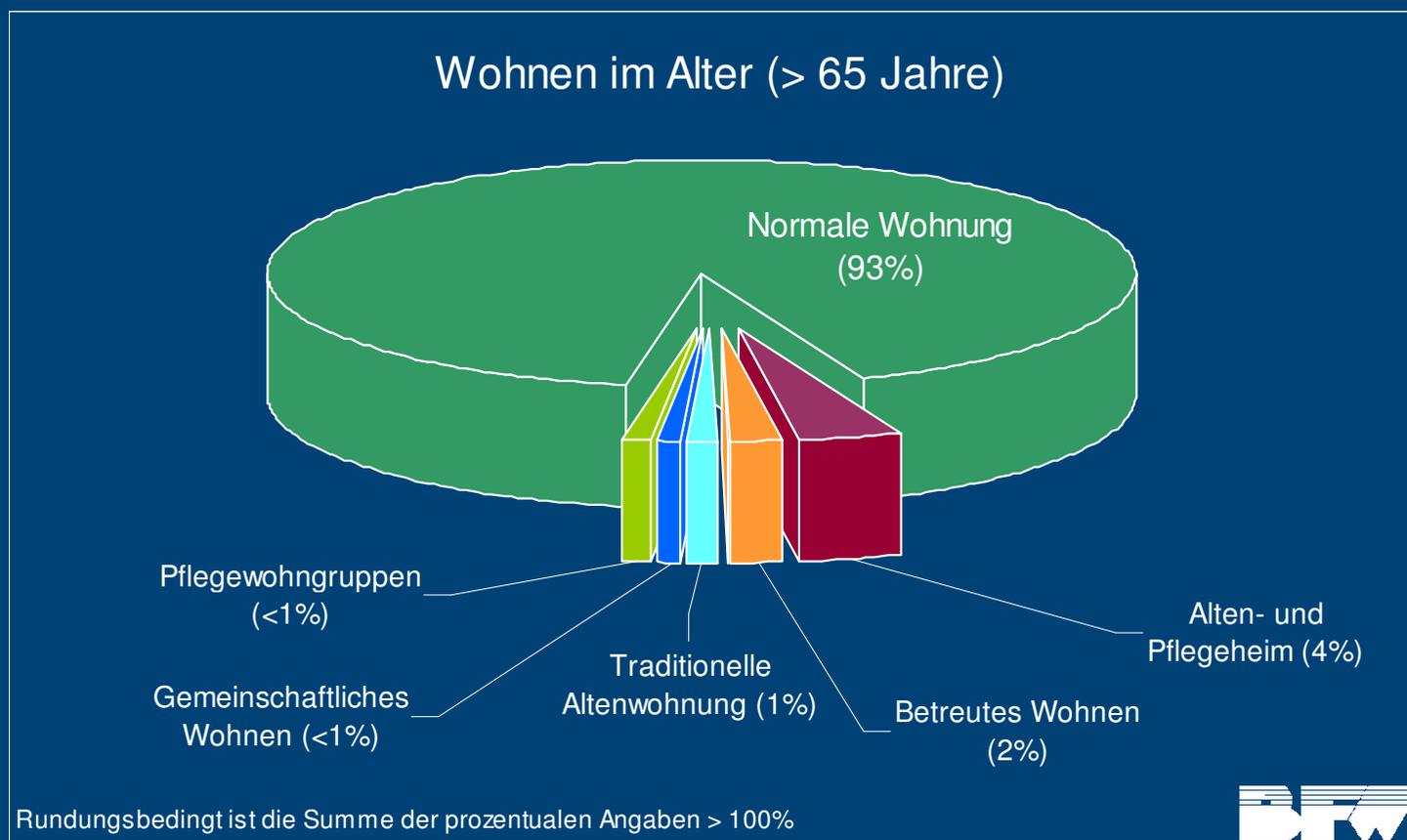
1. Wohnungsbestand

- Zentrale Frage für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist der Umgang mit dem Wohnungsbestand vor allem unter dem Gesichtspunkt einer baulichen Anpassung an die Bedürfnisse älterer Menschen.
- Die meisten älteren Menschen leben bislang in „normalen“ Wohnungen und wollen auch so lange wie möglich in ihrer vertrauten Häuslichkeit verbleiben. Diesem Wunsch Rechnung zu tragen, ist nicht nur aus Sicht der Wohnungswirtschaft, sondern auch gesamtgesellschaftlich sinnvoll.
- Nach wie vor ist der vorhandene Wohnungsbestand aber nicht seniorengerecht und weist innere und äußere Barrieren auf.



5. Berlin-Brandenburger Pflegeitage

Prozentuale Anteile der Wohnformen



5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

Barrierearm statt barrierefrei

- Die bestehende DIN-Norm 18025 II (künftig DIN 18030) ist für die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes ungeeignet, da die baulichen Voraussetzungen aufgrund erheblicher Mehrkosten zum Beispiel durch Fahrstuhleinbauten, Grundrissveränderungen oder denkmalschutzrechtliche Auflagen in der Regel betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll umzusetzen sind.
- Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird sich in der laufenden Legislaturperiode dafür einsetzen, bundesweit verbindliche und qualitativ reduzierte Baustandards zu entwickeln, die unter dem Begriff „barrierearm“ zu subsumieren sind (Runder Tisch Pflege).
- Notwendig ist auch eine Unterstützung in den Bereichen Pflege, Betreuung und sonstige Dienstleistungen – **eine neue Aufgabe für die Pflegewirtschaft.**



5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

2. Keine Entlastung der Bedarfssituation durch Geschosswohnungsneubau

- Im Bereich des Geschosswohnungsneubaus sieht § 50 Abs. 1 MBO in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen eine barrierefreie Ausführung vor.
- Infolgedessen ist barrierefreies Bauen in vielen Förderrichtlinien der Länder sowie Landesbauordnungen rechtlich verankert.
- Zum Beispiel sieht § 48 Abs. 1 Nr. 8 NBauO eine barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit von Altenwohnungen sowie die Ausführungen von Altenwohnungen in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen nur im Erdgeschoss vor.



5. Berlin-Brandenburger Pflegeitage

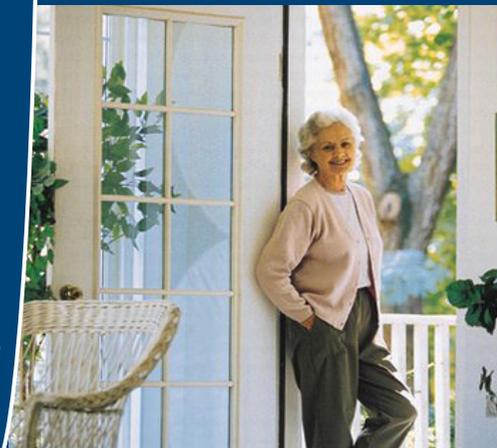
Marktentwicklung Wohnungsbau

- In Berlin sind die Wohnungsbaugenehmigungen im Geschosswohnungsbau von 23.044 Wohnungen im Jahr 1995 auf nur noch 267!! Wohnungen im Jahr 2005 zurückgegangen.
- In Brandenburg lag 1995 die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern noch bei 19.718 Wohnungen, im Jahr 2005 bei nur noch 864 Wohnungen.
- Das Genehmigungsvolumen bei Ein- und Zweifamilienhäusern betrug in Berlin im Jahr 1995 2.924 Wohnungen, im Jahr 2005 2.381 Wohnungen.
-
- In Brandenburg lag die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 1995 bei 12.569 Wohnungen, im Jahr 2005 bei 7.355 Wohnungen.
- Eine entscheidende Lenkungswirkung sowie Bedarfsdeckung ist über den Geschosswohnungsneubau bauordnungsrechtlich daher nicht zu erzielen.

5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

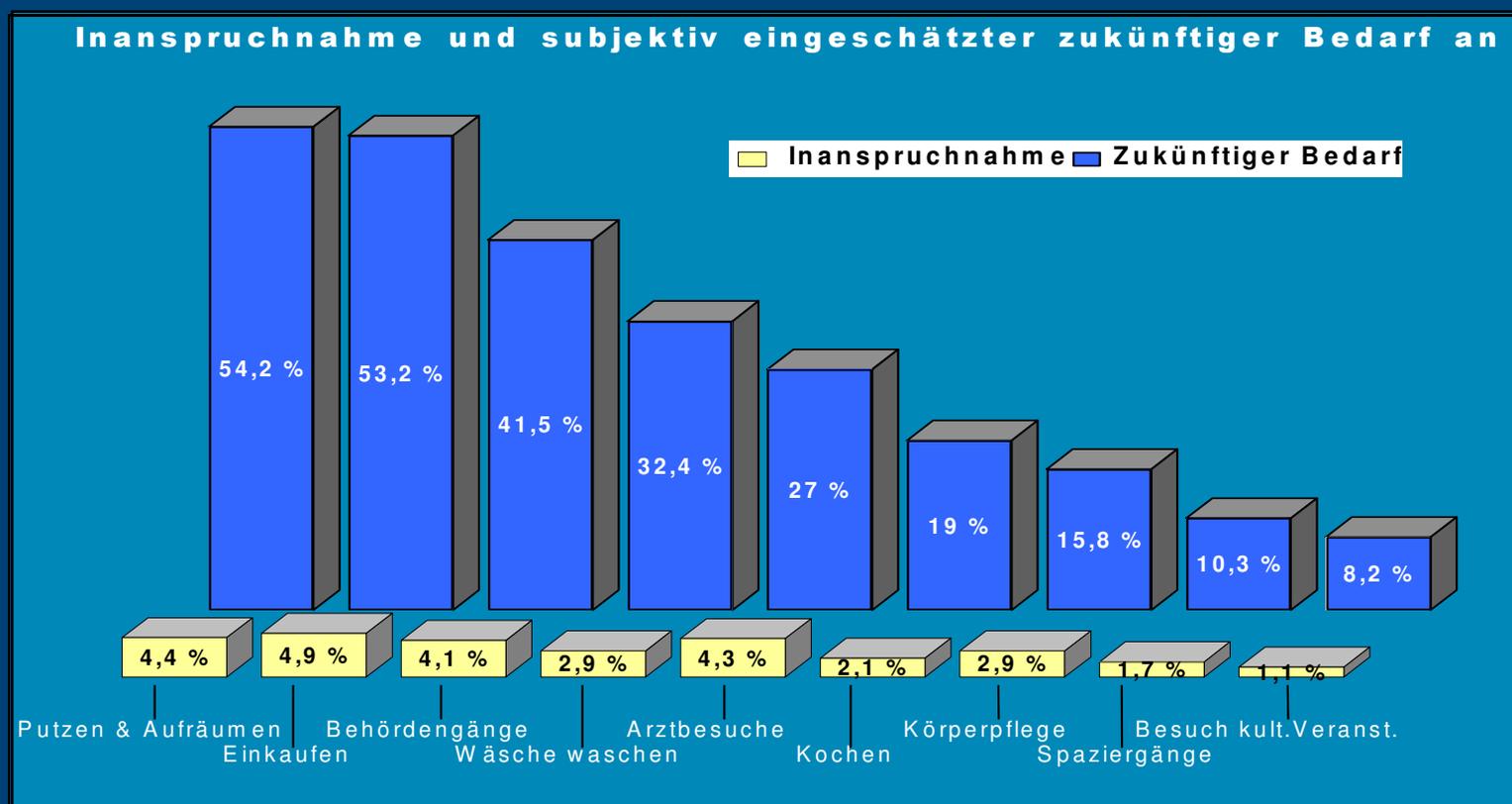
3. Bedarfsgerechte Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote, um ein möglichst langes und selbst bestimmtes Wohnen auch bei sinkenden und kleinen Einkommen zu ermöglichen

- Konzentration auf das Betreute Wohnen oder Service-Wohnen, da gerade diese vorstationäre Wohnform älteren Menschen unterhalb der Heimgesetzschwelle ein möglichst selbstständiges und selbst bestimmtes Leben in der eigenen Wohnung mit dem individuell erforderlichen Maß an Betreuung, Service und Pflege nicht nur im Wohnungsneubau sondern auch im Wohnungsbestand ermöglicht.
- Vor dem Hintergrund der Bestandsproblematik ist vor allem Betreutes Wohnen im Bestand ein spannendes Zukunftsthema.



5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

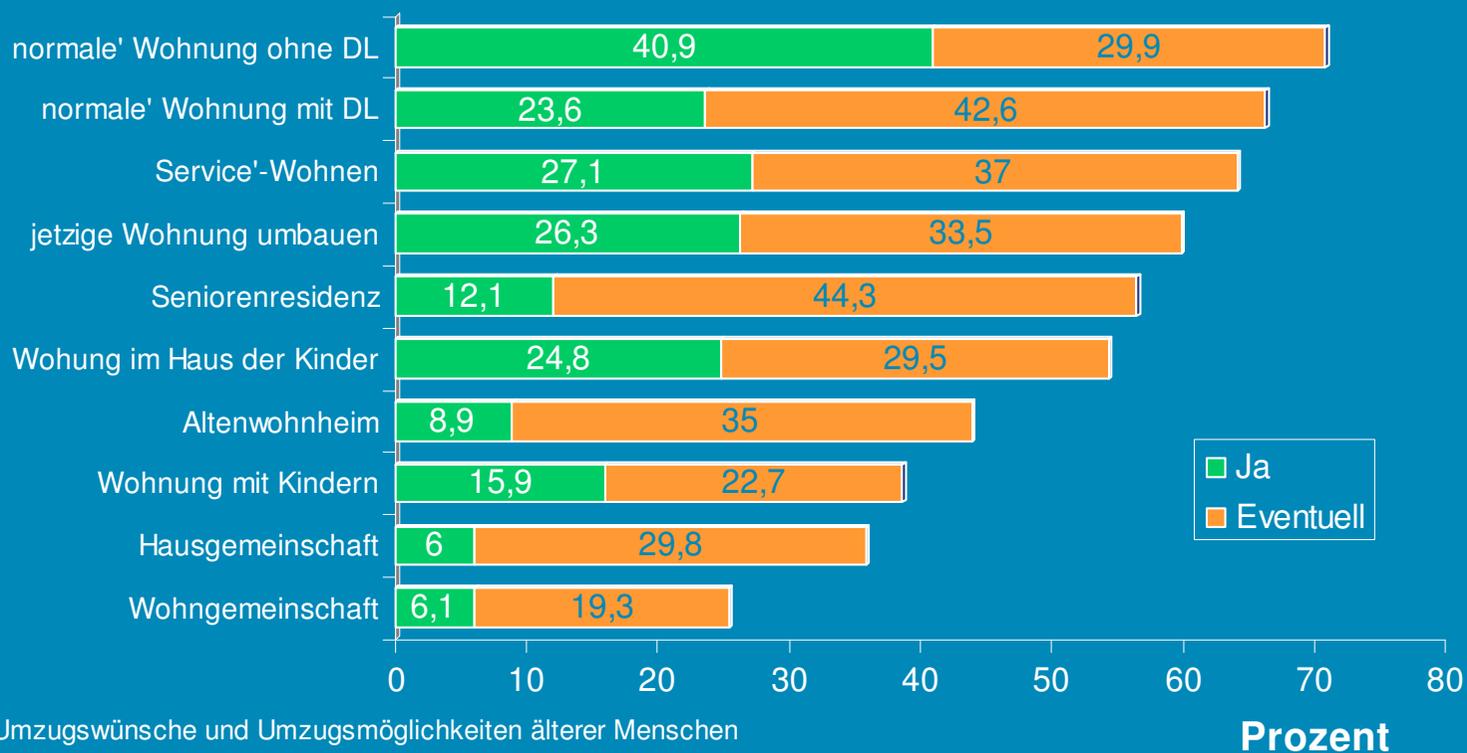
Der Bedarf an vorpflegerischen Hilfen ist am größten



Quelle: InWIS

5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

Seniorenimmobilien: Vorstellbare Wohnformen für das Alter (Mieter in Westdeutschland, älter als 55 Jahre)



Quelle: InWIS

5. Berlin-Brandenburger Pflegeetage

- Die hohe Attraktivität des Betreuten Wohnens für die Wohnungswirtschaft ist in erster Linie darin zu suchen, dass es sich hierbei um eine altersgerechte Wohnform unterhalb der Heimgesetzschwelle handelt, welche in Ermangelung gesetzlicher oder anderweitiger Regelungen einen hohen Gestaltungsspielraum aufweist.
- Entscheidendes Kriterium für die Wohnungswirtschaft ist in jedem Fall eine deutliche Abgrenzung zum Heimrecht.
- Das Verhältnis Bruttowarmmiete/allgemeine Betreuungsleistungen ist für die Wohnungswirtschaft die zentrale Schnittstelle zur Pflegewirtschaft.
- Die Verlegung der Heimrechtskompetenz auf die Länder im Zuge der Föderalismusreform ist insoweit hochproblematisch.



5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

4. Neue Wohnformen – interessant, aber begrenztes Potenzial

- Mit Interesse beobachtet die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, wie sich in den vergangenen Jahren eine Vielzahl so genannter neuer Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen oder Wohngruppenmodelle entwickelt haben.
- Viele dieser neuen Wohnformen stehen vor erheblichen rechtlichen, finanziellen und planerischen Schwierigkeiten, bieten aber grundsätzlich ein interessantes Potenzial für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.
- Kontraindikatoren sind allerdings die Resonanz bei Zielgruppenbefragungen, die zunehmende Zahl der Singlehaushalte sowie der steigende Wohnflächenverbrauch.

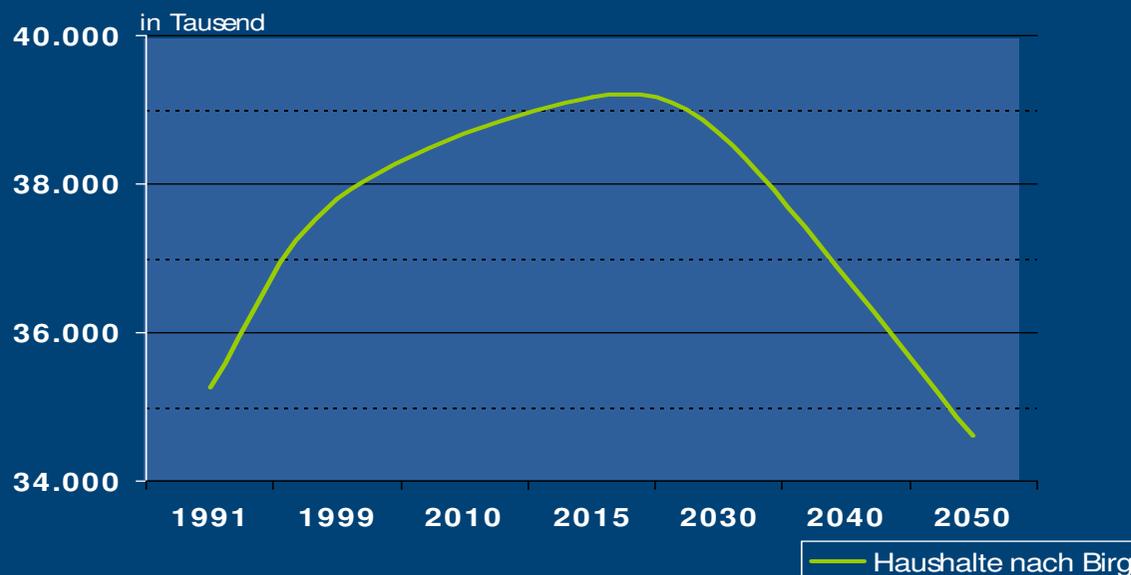


5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

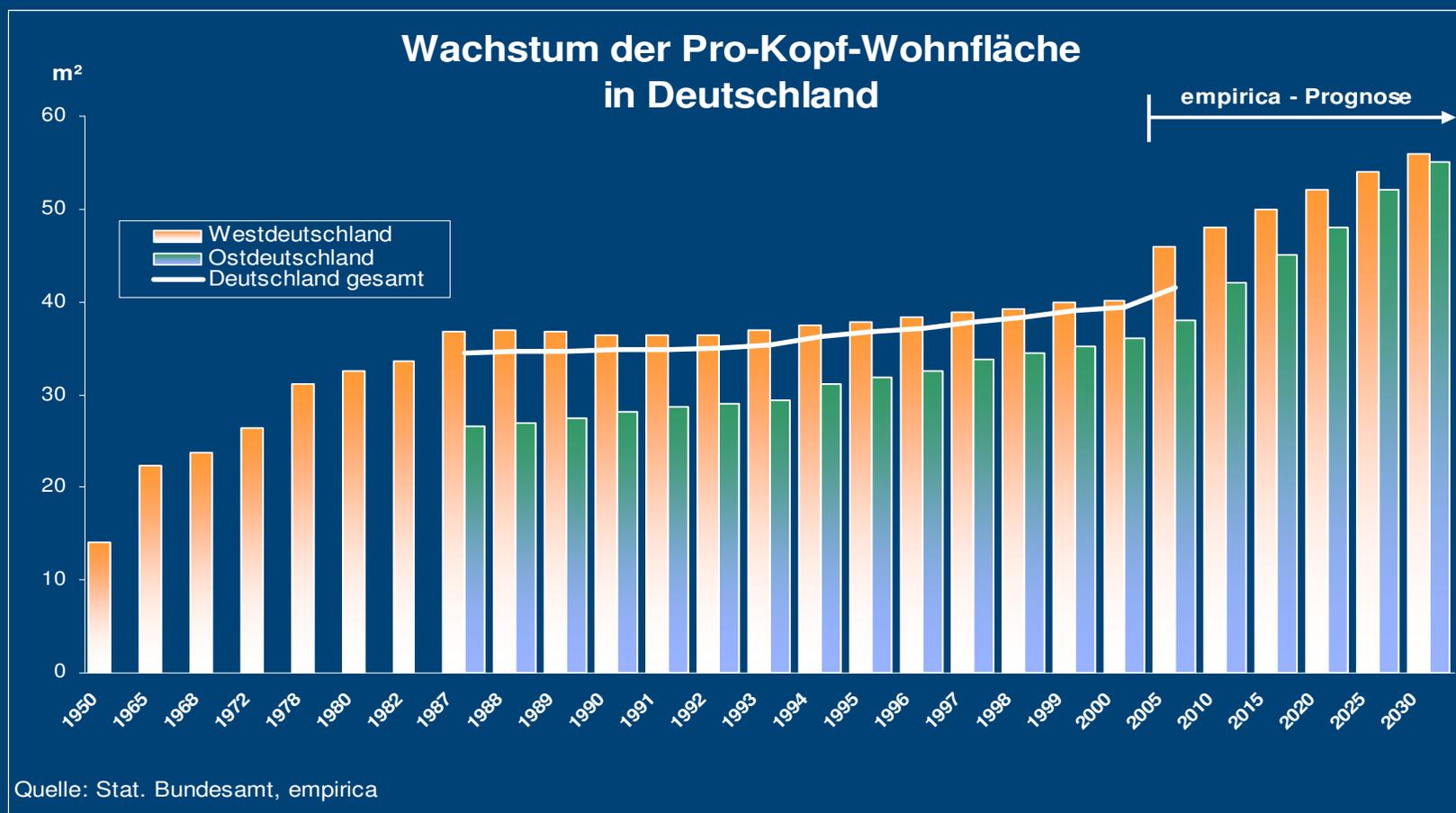
Entwicklung der Haushaltszahlen

Trotz mittelfristig sinkender Einwohnerzahlen nach wie vor steigende Zahl der Haushalte

Bevölkerungszahl	2003: 82,6 Mio.	2030: 77,5 Mio.	2050: 68,0 Mio.
Haushalte	2003: 38,9 Mio.	2015: 39,2 Mio.	2030: 38,7 Mio.
Singlehaush.	2003: 14,4 Mio.	2030: 15,2 Mio.	2050: 13,8 Mio.



5. Berlin-Brandenburger Pflegetage



5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

Vorteile gemeinschaftlicher Wohnformen

- Präventive Funktion.
- Altersbedingt auftretende somatische aber auch demenzielle Probleme können in der Gemeinschaft durch gegenseitige Unterstützungen aufgefangen werden.
- Die Bewohner fühlen sich in einer Gemeinschaft wohl, haben Aufgaben und werden gebraucht. Gleichzeitig kann Pflegebedürftigkeit verzögert oder verhindert werden.



5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

- Das quantitative Potenzial neuer Wohnformen ist jedoch begrenzt. Ihre Bedeutung ist in der sinnvollen Ergänzung zum bisherigen Angebot an vor- und vollstationären Wohnformen zu suchen.
- Ein Schwerpunkt dürfte hier bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz liegen. Hier gibt es erhebliche Chancen der Zusammenarbeit zwischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Anbietern ambulanter Pflegeleistungen.



5. Berlin-Brandenburger Pflegeetage

Differenziert werden muss in jedem Fall zwischen

- ambulant betreuten Wohngemeinschaften/Gruppenwohnungen mit Mieterstatus, bei der Betreuung und Versorgung ausschließlich durch ambulante Pflegedienste oder ehrenamtliche Kräfte erbracht werden.
- stationär betreute Wohngruppen/Pflegewohnplätze als integriertes Betreuungskonzept in einem Pflegeheim oder als heimverbundene Hausgemeinschaft unter Heimrecht





LANDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN
BERLIN / BRANDENBURG E.V.

5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

5. Vollstationäre Pflege - Ein überschätzter Markt

DIE WELT
UNABHÄNGIGE TAGESZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

„Milliardenmarkt in Wartestellung“

Handelsblatt
DIE WIRTSCHAFTS- UND FINANZZEITUNG

„Markt für Seniorenimmobilien ist noch nicht ausgereizt“

Frankfurter Allgemeine
Kultur und Politik

„Ein Wachstumsmarkt par Excellence“

IMMOBILIEN ZEITUNG

„Milliarden für Pflegeheime“

5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

- Die Zunahme des Anteils pflegebedürftiger Menschen wird sich auf den Bedarf an Pflegeplätzen auswirken. Nach Prognosen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung wird sich die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland bis 2050 mehr als verdoppeln. Marktanalysen prognostizieren daher einen Anstieg der Pflegeplätze von derzeit 660.000 auf 960.000 bis zum Jahr 2015.

Pflegebedarf steigt kräftig - Zahl der Pflegefälle -



Quellen: Stat. BA, HSL, DB Research

5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

- Gleichzeitig sind viele der bestehenden Pflegeheime baulich veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnlichkeit und Funktionalität der Pflege. Moderne Pflegekonzepte sind folglich nicht ohne erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz umzusetzen, was einen erheblichen Investitionsbedarf für Umbauten und Modernisierungen zur Folge hat.



5. Berlin-Brandenburger Pflegetage

- Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bezweifelt den prognostizierten Mehrbedarf an vollstationären Pflegeplätzen. Zwar ist die Zunahme pflegebedürftiger älterer Menschen unbestritten. Sie muss aber nicht automatisch zu dem angenommenen Mehrbedarf führen. Zweifelsohne kommt vollstationären Pflegeeinrichtungen aber auch in Zukunft eine wichtige Versorgungsaufgabe zu, ihre Aufgaben (Schwerstpflege, Demenz, Hospiz) werden sich aber verändern.
- Entscheidender Faktor dürfte die Frage der Finanzierbarkeit sein. Angesichts der geplanten Novellierung der Pflegeversicherung sind die prognostizierten Zahlen eher unrealistisch. Hinzu kommt eine zu erwartende Absenkung des derzeitigen Versorgungsgrades wie zum Beispiel in den Niederlanden.
- Eine Reform der Pflegeversicherung wird ein erhöhtes Nachfragepotenzial für häusliche und vorstationäre (selbst bestimmte) Pflege- und Betreuungsangebote und damit einen wichtigen Markt der Zusammenarbeit von Wohnungs- und Pflegewirtschaft zur Folge haben.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Hiltrud Sprungala
- LFW-Geschäftsführerin -

Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Berlin/Brandenburg e.V.
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin
Tel. 030/230958-0
Fax. 030/23095830
E-Mail: lfw-bb@t-online.de
www.lfw-berlin.de