

KfW-Research.



WirtschaftsObserver online.

Altersgerechtes Wohnen.
Nr. 45, März 2009.

Herausgeber.

KfW Bankengruppe

Palmengartenstraße 5-9, 60325 Frankfurt am Main

Telefon 069 7431-0; Telefax 069 7431-2944

www.kfw.de

Redaktion.

KfW Bankengruppe, Abteilung Volkswirtschaft

Telefon 069 7431-4244 Yasemin Daumann

Telefax 069 7431-3503

research@kfw.de

ISSN 1867-1446

Frankfurt am Main, März 2009

Altersgerechtes Wohnen.

Die Zahl alter und pflegebedürftiger Menschen in Deutschland (und Europa) wächst. Aus dieser Entwicklung ergibt sich die Notwendigkeit, eine hinreichende Anzahl von Wohnungen im Bestand aber auch im Ersatzneubau auf die Bedürfnisse und Bewegungsmöglichkeiten älterer Menschen umzurüsten und ein größeres Angebot an bedarfsgerechten Wohnformen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten für ältere Menschen zu schaffen.

Die am meisten verbreitete Wohnform, das selbstständige Wohnen in der eigenen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, wird von der überwiegenden Mehrheit der Älteren auch im höheren Alter gewünscht. Die Marktteilnehmer des Wohnungsmarkts (Vermieter, Wohnungsbau-gesellschaften, Kommunen) müssen mit entsprechenden Wohnungsangeboten für ältere Menschen auf den demografischen Wandel reagieren. In Zukunft wird es immer wichtiger werden, die Bedürfnisse Älterer an Wohnraum und Wohnungsausstattung zu kennen und beim Umbau der Wohnungsbestände zu berücksichtigen. Gefragt sind neue, bezahlbare wohnungs- und pflegepolitische Konzepte, die dazu beitragen, eine Kostenexplosion bei den Hilfs- und Pflegeleistungen zu verhindern. Aus diesem Grunde werden dringend ein verstärk-tes Engagement des Staates und Anreizprogramme für altersgerechte Umstrukturierung und Ergänzung des vorhandenen Wohnungsbestandes sowie für die Errichtung von Neubaupro-jekten für das Wohnen und die Pflege benötigt.

1. Einleitung.

Bei allen Unsicherheiten über Bevölkerungsprognosen in Deutschland ist eines gewiss: Die Menschen hierzulande werden älter, der Anteil der über 50-Jährigen nimmt deutlich zu und die gesamte Bevölkerungszahl sinkt. Die Tatsache, dass die deutsche Gegenwartsgesellschaft eine alternde und schrumpfende Gesellschaft ist, stellt für die Wohnungswirtschaft eine große Herausforderung dar. Es ergeben sich Handlungsbedarfe hinsichtlich der Anpassung an die neue, potenzielle Zielgruppe am Wohnungsmarkt; der Generation 50 plus. Dies gilt in erster Linie für den Wohnungsbestand ist aber auch im Neubau nicht zu vernachlässigen. Es gibt drei wesentliche Faktoren, aus denen sich die Handlungsfelder für die Wohnwirtschaft ableiten lassen:

- die demografische Entwicklung (sinkende Bevölkerungszahlen, Steigerung der Zahl der Hochbetagten und damit einhergehend der Zahl der Menschen mit Unterstützungs- und/oder Pflegebedarf, Internationalisierung der Gesellschaft)
- gesamtgesellschaftliche Trends (sinkende familiäre Hilfefpotenziale durch sinkende Geburtenrate, steigende Erwerbsquote bei Frauen und Wertewandel)
- die Struktur des Wohnungsbestandes (vor allem die Mietwohnungsbestände aus den 1950er- und 1960er-Jahren, Gebäude, die nach 1970 errichtet wurden aber auch Neubauten genügen in baulicher Hinsicht nicht den Anforderungen bzw. Bedürfnissen älterer Menschen).

2. Auswirkungen des Demografischen Wandels auf den deutschen Wohnungsmarkt: Herausforderungen und Gestaltungsperspektiven.

Seit dem Jahr 2003 ist die Bevölkerungszahl in Deutschland rückläufig. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts hat Deutschland bisher offiziell rund 82,2 Mio. Einwohner¹. Neuen Berechnungen zufolge ist die Bevölkerungszahl vermutlich mit rund 1,3 Mio. Personen überzeichnet. Damit läge die Bevölkerungszahl aktuell bei etwa 80,9 Mio.² Legt man die bisher angenommene Bevölkerungszahl für 2007 zu Grunde, dann beträgt der Bevölkerungsverlust seit dem Jahr 2002 etwa 300.000 Personen.³ Bis zum Jahr 2030 gehen die aktuellen Prognosen⁴ von einem Rückgang der Bevölkerung um gut zwei Mio. Personen aus. Zwar impliziert eine schrumpfende Bevölkerung eine sinkende Nachfrage nach Wohnungen, jedoch wird dieser Effekt des demografischen Wandels b. a. w. durch die gegenläufige Haushaltsentwicklung überkompensiert.

Haushaltsentwicklung.

Die für die Wohnungswirtschaft wesentliche Größe bildet die Zahl der Haushalte. Sie wird noch bis zum Jahr 2025 auf insgesamt 40,5 Mio. Haushalte ansteigen. Das sind rund 2,4 % mehr als heute.⁵

¹ Statistisches Bundesamt (Stand 31.12.2007).

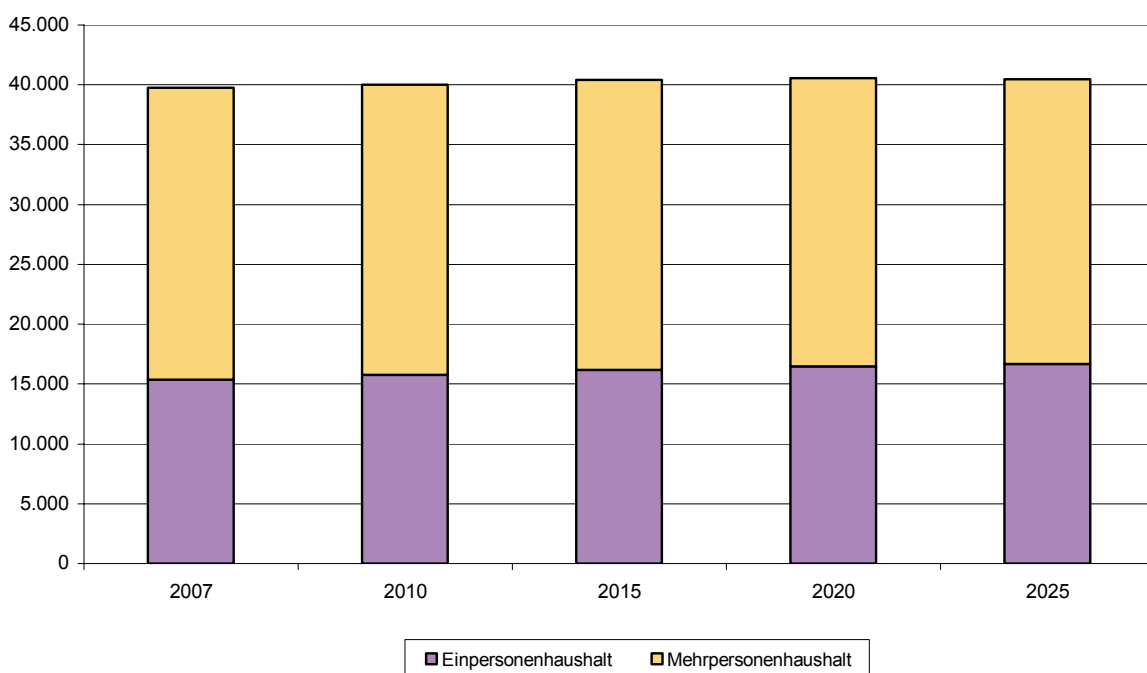
² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 265 vom 22.07.2008; genaue amtliche Zahlen werden wieder nach dem Zensus 2011 vorliegen.

³ Legt man die vom Statistischen Bundesamt korrigierte Bevölkerungszahl i. H. von 80,9 Mio. zu Grunde, dann beträgt der Bevölkerungsverlust 1,6 Mio. Personen.

⁴ Je nach Prognosevariante der 11. koordinierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes.

⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt (2007 b). Die Zahlen beruhen auf der Variante „Trend“.

Ein wesentlicher Grund für den Anstieg der Haushaltszahlen ist vor allem die starke Zunahme der Ein- und Zweipersonenhalte bei gleichzeitiger Abnahme der Drei- und Mehrpersonenhaushalte. Die Entwicklung zu einer kleineren Haushaltsgröße hin ist einerseits auf demografische Faktoren und andererseits auf gesellschaftlich-kulturelle Verhaltensweisen, wie z. B. den Trend zum Single Haushalt oder familiäre Veränderungen (Auszug der Kinder oder Tod des Partners), zurückzuführen. An dieser Stelle soll der Schwerpunkt der Betrachtung jedoch bei den demografischen Faktoren liegen. So führen rückläufige Geburtenzahlen und die Zunahme der Lebenserwartung zum Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Mit anderen Worten: Es leben immer weniger Menschen in immer mehr Wohnraum.



Quelle: Statistisches Bundesamt Vorausberechnung Haushalte (Trendvariante).

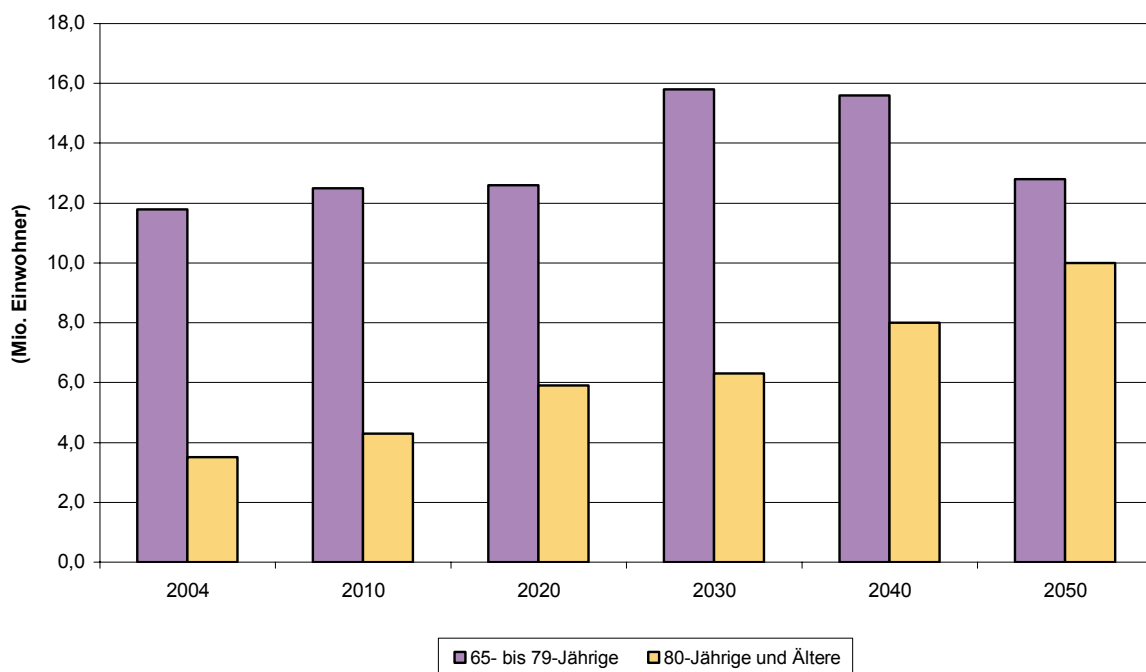
Grafik 1: Entwicklung der Privathaushalte in Deutschland bis 2025 (in Tausend).

Damit wird der Haupteffekt des demografischen Wandels, nämlich eine durch schrumpfende Bevölkerung ausgelöste sinkende Nachfrage nach Wohnungen geschmälert. Erst wenn auch die absolute Zahl der Haushalte sinkt, kommt es zu einem Rückgang der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Da bis 2025 die Zahl der Haushalte noch um rund eine Million zunehmen wird, ist bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin Bedarf an zusätzlichem Wohnraum vorhanden.

Alterstruktur.

Eine weitere Herausforderung im Rahmen der Bevölkerungsentwicklung stellt die zunehmende Alterung der Bevölkerung dar. Nach den Bevölkerungsvorausschätzungen des Statistischen Bundesamtes ist bereits bis zum Jahr 2030 mit einer Zunahme des Anteils der über 64-Jährigen an der Bevölkerung von heute etwa 18,6 % auf dann 28 % und des Anteils der

über 79-Jährigen von heute etwa 4,3 % auf dann 8 % zu erwarten. In absoluten Zahlen ausgedrückt, wird die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen im Alter von über 64 Jahren bis zum Jahr 2030 von heute etwa 15,4 Mio. auf dann 22,1 Mio. ansteigen. Des Weiteren wird die Zahl der Menschen im Alter von über 79 Jahren voraussichtlich von heute etwa 3,5 Mio. auf 6,3 Mio. im Jahr 2030 ansteigen.⁶ Damit einhergehend nimmt die Zahl derjenigen zu, die Unterstützung und/oder Pflege benötigen. Aus dieser Entwicklung ergibt sich die Notwendigkeit, eine hinreichende Anzahl von Wohnungen im Bestand auf die Bedürfnisse und Bewegungsmöglichkeiten älterer Menschen umzurüsten und ein größeres Angebot an bedarfsgerechten Wohnformen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten für ältere Menschen zu schaffen.



Quelle für Grundzahlen: Statistisches Bundesamt (2006 und 2006a).

Grafik 2: 65- bis 79-Jährige und 80-Jährige und Ältere in Deutschland bis 2050. Gesamtgesellschaftliche Trends.

Der größte Anteil aller Pflege- und Hilfeleistungen für Ältere wird heute in Familien, durch Nachbarn und Freunde oder durch Kauf von Dienstleistungen am Markt in unterschiedlicher Kombination dieser Leistungsformen erbracht. Bisher leben fast 80 % der Pflegebedürftigen zu Hause und werden *informell* versorgt.⁷ Die „Hilfsbedürftigen“ (regelmäßiger Bedarf an

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2006 b) sowie Statistisches Bundesamt (2006 a).

⁷ Vgl. Bultmann, S. J., Feddersen, E., Krings-Heckemeier, M. T., „Wohnen im Alter-Teil 1“, Empirica paper No. 76 (Februar 2003), S. 5; „informell“ bedeutet hier, dass die Pflege- und Hilfeleistungen für Ältere durch familiäre Netzwerke und nicht durch professionelles Pflegepersonal erbracht wird.

Hilfeleistungen z. B. hauswirtschaftlicher Art) erhalten zu fast 90 % informelle Hilfen. In den nächsten Jahren werden die familiären Unterstützungen zurückgehen: Bisher konnte sich die überwältigende Mehrzahl der Älteren im Fall von Hilfsbedürftigkeit auf die Unterstützung durch ihre Kinder verlassen. Diese wohnten häufig in der Nachbarschaft oder in erreichbarer Entfernung. Diese Situation verändert sich, weil die Kinder oftmals berufsbedingt ihren Haushalt in eine andere Stadt verlagern, und die weniger mobilen älteren Menschen in ihrer gewohnten Umgebung 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. Da familiäre Netzwerke für die Pflege älterer Menschen in Zukunft an Bedeutung verlieren werden, müssen vermehrt externe Pflegeangebote beansprucht werden. Die Zahl derer, die im Alter in Wohnformen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten umziehen müssen, wird deshalb auch zunehmen.

Fazit.

Heute leben in Deutschland in etwa 38 % der Privathaushalte Personen, die 60 Jahre und älter sind.⁸ Vor dem Hintergrund, dass die geburtenstarken Jahrgänge in der Alterspyramide nach oben wandern (Umkehrung der Alterspyramide bis zum Jahr 2050) wird die potenzielle Zielgruppe für altersgerechtes Wohnen wachsen. Damit steigt die Nachfrage nach angemessen ausgestatteten Wohnungen. Die am meisten verbreitete Wohnform, das selbstständige Wohnen in der eigenen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, wird von der überwiegenden Mehrheit der Älteren auch im höheren Alter gewünscht. Die Marktteilnehmer des Wohnungsmarkts (Vermieter, Wohnungsbaugesellschaften, Kommunen) müssen mit entsprechenden Wohnungsangeboten für ältere Menschen auf den demografischen Wandel reagieren. In Zukunft wird es immer wichtiger werden, die Bedürfnisse Älterer an Wohnraum und Wohnungsausstattung zu kennen und beim Umbau der Wohnungsbestände zu berücksichtigen. Auch hinsichtlich des Wohnumfeldes sowie der Entwicklung altersgerechter und sozialer Infrastruktur wird eine Anpassung notwendig sein.

3. Wohnsituation und Wohnpräferenzen Älterer.

Aktuelle Wohnsituation.

Auch wenn Deutschland im weltweiten Vergleich über einen verhältnismäßig hohen Wohnstandard verfügt, stellt sich die Wohnsituation für ältere Menschen durchaus kritisch dar.

⁸ Vgl. Banse, Julia; Möbius, Martina (Dresden 2008), „Demographischer Wandel und Wohnansprüche Älterer (60+) – Hinweise für städtische Wohnkonzepte“, Ergebnisse einer Befragung durch das Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR).

Insbesondere wenn es um die Qualität der eigenen Wohnung geht. Das ist um so bemerkenswerter, da gerade im fortgeschrittenen Alter aufgrund der nachlassenden physischen Fähigkeiten eine qualitativ hochwertige Wohnausstattung an Bedeutung gewinnt. Eine altersgerechte Wohnung bzw. ein entsprechendes Wohnumfeld kann durchaus dazu beitragen, altersbedingte Einschränkungen in der körperlichen Leistungsfähigkeit ein wenig abzumildern.

Die Wohnverhältnisse älterer Menschen über 65 Jahre stellen sich Untersuchungen zufolge wie folgt dar: fast 40 % der Älteren wohnen in Wohnungen aus den fünfziger und sechziger Jahren und weitere 30 % in Wohngebäuden, die 1972 und später errichtet wurden.⁹ Rund 60 % des Wohnungsbestandes der alten Bundesländer und 37 % des Wohnungsbestandes der neuen Bundesländer wurden in den fünfziger- und sechziger Jahren erbaut. Das Baujahr der Gebäude ist für die Beurteilung der Wohnqualität ein wichtiges Kriterium, da die Baualterklassen von Architektur- und Baustilen geprägt werden. Gerade bei Wohnungsbeständen aus den fünfziger Jahren handelt es sich überwiegend um bis zu viergeschossige Zeilenhäuser mit Halbgeschossen und Hochparterre, die meist kleinen 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind für ältere Menschen mit beginnenden Bewegungseinschränkungen aufgrund der geringen Bewegungsflächen nur bedingt geeignet. Ebenso stellen fehlende Aufzüge und bestehende Treppen eine weitere Barriere dar. Auch die in den siebziger Jahren entstandenen Einfamilien-Reihenhäuser entsprechen nicht den Anforderungen an barrierereduzierte Wohnungsbestände.

Wie die Wohnansprüche und die Ausstattung der Wohnungen für Ältere tatsächlich sind, zeigt eine Studie des IÖR aus dem Jahr 2007.¹⁰ Im Rahmen einer Befragung äußerten sich Personen im Alter zwischen 60 und 95 Jahren in der Stadt Dresden zu Ausstattung und Größe ihrer Wohnungen, ihren Umzugswünschen und den bevorzugten Wohnformen im Alter. Die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen wurden zu Ausstattungskategorien für Ältere zusammengefasst. Danach sind nur rund 2 % der von Älteren bewohnten Wohnungen tatsächlich als altengerecht einzustufen.¹¹ Als seniorenfreundlich werden 15 % der Wohnun-

⁹ Vgl. „Wohnen im Alter“, Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V., Ruhr-Universität Bochum (Hrsg.).

¹⁰ Vgl. „Demographischer Wandel und Wohnansprüche Älterer (60+) – Hinweise für städtische Wohnkonzepte“, Ergebnisse einer Befragung durch das Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR).

¹¹ Ausstattungsmerkmale für eine **altengerechte Wohnung** sind mind. ein Bad, Innen-WC, zentrale Heizung, zentrale Warmwasseraufbereitung und Fliesen od. Vergleichbares im Bad. Zudem eine bodengleiche Dusche, individuell regulierbare Raumtemperaturen sowie keine Türschwellen. Bei **seniorenfreundlichen** Wohnungen kann auch eine Dusche mit Duschbecken bzw. Türschwellen vorhanden sein. In Wohnungen mit guter oder weniger guter Ausstattung fehlen diese Ausstattungsmerkmale für Ältere.

gen eingeordnet. Rund 61 % der Wohnungen sind dagegen nur gut ausgestattet, d. h. es kann durch das Fehlen von Ausstattungsmerkmalen für Ältere zu Einschränkungen für ältere Bewohner kommen. Für die übrigen 22 % konnte nur eine einfache Ausstattung festgestellt werden. Basierend auf der IÖR Befragung kommt man zu dem Ergebnis, dass insgesamt 98 % der Wohnungen im Sinn einer altengerechten Wohnungsausstattung, für die Zielgruppe der Älteren als nicht geeignet angesehen werden können. Dieses Ergebnis zeigt, dass für die Wohnungswirtschaft weiterer Handlungsbedarf besteht, insbesondere auch, um Mieter im Bestand zu halten bzw. Wohnraum mithilfe entsprechender Modernisierungen auch unter barrierearmen Gesichtspunkten attraktiv zu machen. Umgekehrt gilt es auf der Nachfrageseite, Senioren mögliche Vorzüge eines Umzugs in eine altersgerechte Wohnung aufzuzeigen bzw. ein Bewusstsein für die eigenen Bedürfnisse des Wohnens zu schaffen.

Bei den Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass sowohl die heute älteren Konsumenten als auch die zukünftigen „Älteren“ zu einer immer bedeutenderen Zielgruppe werden, auf deren Bedürfnisse und Markterwartungen sich die Branche in Deutschland einstellen muss. Betrachtet man die zukünftige Wohnsituation bei den „Alten von Morgen“, so reicht es nicht aus, nur den Wohnungsbestand entsprechend altersgerecht anzupassen. Auch im Bereich des Wohnungsneubaus wird es nötig sein, die Bedürfnisse der zukünftig Älteren zu antizipieren, denn heute fertig gestellte Wohnungen, sollen noch auf Jahrzehnte Bestand haben. Eine besondere Zukunftsfähigkeit dieser Bauvorhaben ist also unbedingt anzustreben. Um diese zu gewährleisten, ist es nötig, den Wohnungsneubau entsprechend zu planen und zu entwerfen, damit die Wohnungen zu einem späteren Zeitpunkt mit minimalem Aufwand an die Bedürfnisse behinderter oder pflegebedürftiger Menschen angepasst werden können.

Wohnpräferenzen.

Verschiedene Umfragen bestätigen, dass das Wohnen in den „eigenen vier Wänden“ nach wie vor die beliebteste Wohnform für Senioren darstellt. Allerdings ist in Bezug auf die Ansprüche an das Wohnen im Alter, eine veränderte Erwartungshaltung der älteren Generation festzustellen. Hinsichtlich ihrer Wohnkonzepte unterscheiden sich bereits die heutigen anspruchsvollen Senioren von der „Kittelschürzen-Generation“, deren Ansprüche an die Wohnung vergleichsweise gering sind. Die heutige Seniorengeneration setzt auf Wohnqualität, deren zentrales Merkmal die selbstständigkeitserhaltende bzw. –fördernde Gestaltung der Wohnung aber auch des Wohnumfeldes ist. Das heißt die Mehrheit der Älteren möchte so lange wie möglich selbstständig in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben und den eigenen Alltag unabhängig und eigenständig bewältigen.

Gemäß den Markt- und Standortstudien des vhw (Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.) wird deutlich, dass bestimmte Wohnlagen mit hohen Anteilen von älteren Bevölkerungsgruppen korrelieren. Senioren mit hohem Einkommen residieren häufig in älteren, aber gut ausgestatteten Ein- und Zweifamilienhäusern in bester Wohnlage in Stadtrandbezirken und Umlandgemeinden. Sie stellen jedoch nur einen kleinen Teil der Gruppe der über 65-Jährigen. Wohneigentümer im Seniorenalter mit mittlerem Einkommen sind dagegen typischerweise in kleineren, einfacher ausgestatteten und häufig modernisierungsbedürftigen Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacheren Wohnlagen am Stadtrand oder im Umland zu finden. Insgesamt verfügen die Eigentümerhaushalte aufgrund ihrer Haushaltsstruktur (Paar- und Singlehaushalte) über hohe Pro-Kopf-Wohnflächen. In innerstädtischen Gebieten werden teilweise Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit und der 1920er-Jahre zum Teil auch noch von Senioren mit hoher Mietdauer bewohnt. Innerstädtische Mehrfamilienhäuser (Zeilenhäuser/Blockrand) der 1950er- und früher 1960er-Jahre zeigen, ebenso wie einfache Mehrfamilienhäuser der Nachkriegszeit am Stadtrand die höchsten Seniorenanteile. Häufig handelt es sich bei diesen Bewohnern noch um Erstmieter. Auch in Dörfern, alten Ortskernen und Kleinstädten lassen sich durchschnittlich höhere Anteile an Senioren messen. Eine Besonderheit in den neuen Bundesländern ist der teilweise hohe Anteil von älteren Menschen in Plattenbausiedlungen. Die Großwohnsiedlungen im Westen zeigen hingegen jüngere Altersstrukturen.

Der Bereich Wohnen ist ein wichtiger Bestandteil der eigenen Lebenswelt – für Senioren umso mehr, da sie aufgrund körperlicher Einschränkungen mehr Zeit in den eigenen vier Wänden verbringen. Doch nicht nur die eigene Wohnung, das eigene Haus, das eigene Zimmer, gewinnt im Alter an Bedeutung. Gerade die Wohnumgebung, die bereits im Treppenhaus beginnt, spielt für Senioren eine wichtige Rolle. Aufgrund der im Alter eingeschränkten physischen Fähigkeiten sind ältere Bewohner vor allem auf die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe angewiesen wie Einkaufsmöglichkeiten, eine günstige Versorgungsdichte mit Arztpraxen und die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. Insofern spielt auch die Umgebung, in der sich der ältere Mensch außerhalb seiner Wohnung täglich bewegt, eine beachtenswerte Rolle. Nicht zuletzt auch aufgrund einer im Vergleich zu jüngeren Menschen stärkeren emotionalen Bindung an eine gewohnte und bewohnte Umgebung.

Doch bei der Betrachtung des aktuellen bzw. zukünftigen Wohnverhaltens von Senioren verliert das biologische Alter in Bezug auf das individuelle Wohnverhalten zunehmend an Erklärungskraft. Vielmehr rücken lebensweltliche Konstrukte, individuelle Werthaltungen und persönliche Lebensstile bei älteren Menschen in den Vordergrund. Die Abnahme traditioneller Werte einerseits und die gleichzeitige Zunahme moderner, hedonistischer Lebensvorstellungen andererseits prägen das (Wohn-) Verhalten der künftigen Altengeneration. Die traditio-

nellen Alten (Old Agern; diese Gruppe ist stark von traditionellen Normen und Werten geprägt) werden nicht vollständig verschwinden, aber sie werden weniger und das Spektrum der Alten wird bunter und vielfältiger. Da die so genannten „jungen“ Alten (50–60-Jährige) die Senioren von morgen sind, ist es wichtig, mehr über die Wohnvorstellungen dieser Menschen bezüglich des bevorstehenden Rentenalters zu erfahren. Es ist davon auszugehen, dass die Fluktuationsquoten aufgrund von Preis- und Qualitätsselektivität in entspannten und ausgeglichenen Märkten weiter ansteigen – und dabei zunehmend auch von älteren Haushalten verursacht werden. Viele Gebäudetypen und Wohnlagen, heute noch von immobilien „Old Agern“ (geprägt von traditionellen Werten und Normen) bewohnt, werden künftig eine geringe Marktakzeptanz finden. Andererseits können bestimmte Wohnlagen eine Renaissance erfahren – attraktive Eigentumswohnungen in städtischen Lagen stellen durchaus einen reizvollen Alterssitz für „Best Ager“ (geprägt durch hohes Status- und Selbstbewusstsein) dar. Der Trend der Wiederbelebung der Innenstädte könnte hierin eine reelle Trägergruppe finden.

4. Alternative Wohnformen – Anpassung des Wohnungsbestandes.

Die Konzepte für die altengerechte Anpassung des Wohnungsbestandes sind „barrierefreies“ und „barrierearmes“ Wohnen. Durch eine entsprechende Umrüstung wird nicht nur erreicht, dass ältere Menschen länger in ihrer vertrauten Umgebung leben können, sondern es werden auch die Pflegekassen und Sozialhaushalte spürbar entlastet. Eine Schätzung der Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft geht davon aus, dass durch die Schaffung von einer Mio. barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen die Pflegekassen und Sozialhaushalte um 15 bis 20 Mrd. EUR entlastet werden können.¹² Der altengerechte Umbau des Wohnungsbestandes wird daher als eine der zentralen investiven Aufgaben für Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik in den nächsten Jahren und Jahrzehnten angesehen.

Eine adäquat gestaltete Wohnung kann – im Sinn eines präventiven Technik- und Dienstleistungseinsatzes – dazu beitragen, Hilfe- und Pflegebedürftigkeit zu vermeiden oder zumindest aufzuschieben. Mögliche Ansatzpunkte für eine seniorenorientierte Gestaltung bieten nicht nur Geräte, Einrichtungsgegenstände und Installationen selbst, sondern auch deren Anordnung im Innenbereich über die Gesamtarchitektur der Wohnung bis hin zur Wohnumfeldgestaltung. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind äußerst umfangreich:¹³ Barrieren werden aus dem Weg geräumt, Stolperfallen und Ausrutschmöglichkeiten beseitigt, die Bäder breiter und schwellenarm gestaltet und mit zusätzlichen Haltegriffen und Stützmöglichkeiten verse-

¹² Vgl. Aktion „Impulse für den Wohnungsbau (2007), S. 6.

¹³ Vgl. BMFSFJ (Hg.); Fünfter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland, (Berlin 2005).

hen. Rollläden können per Knopfdruck bedient und Wege werden durch Fernbedienung eingespart. Die moderne Computertechnologie ermöglicht sogar „intelligente Häuser“, in denen nicht nur ein Großteil der Wohnungssteuerung (Licht, Klima, Sicherheit) automatisch erfolgt, sondern in denen auch Unterstützungsleistungen für ältere und beeinträchtigte Bewohner angeboten werden – z. B. akustische Signale für Blinde und optische Orientierungsmöglichkeiten für Hörbeeinträchtigte, Gedächtnishilfen oder Sicherheitstechnik.

Die veränderten Ansprüche an das Wohnen und die Erfordernisse der räumlichen Gestaltung des Wohnbereiches zeigen die mittlerweile zahlreichen Wohnalternativen, die den jeweils unterschiedlichen Bedürfnissen der Älteren gerecht werden. Die Wohnalternativen, die in den vergangenen Jahren entstanden sind und deren Vielfalt häufig zu Verwirrungen führt, lassen sich wie folgt grob definieren:

Barrierefreie und angepasste Wohnungen.

Hier werden i. d. R. neu gebaute Wohnungen so gestaltet, dass ihrer Nutzung keine Hindernisse oder Barrieren für ältere oder behinderte Menschen entgegenstehen. Die Standards des barrierefreien Bauens sind in der DIN-Norm 18025 Teil 1 und Teil 2 (künftig DIN 18030) festgelegt und umfassen im Wesentlichen Empfehlungen zu den notwendigen Bewegungsflächen, zur Vermeidung von Stufen und Schwellen beim Zugang zur und innerhalb der Wohnung sowie notwendige Türbreiten und Höhen von Bedienungselementen. Barrierefreie Wohnungen lösen zunehmend die speziell für ältere Menschen gestalteten Altenwohnungen ab.

Dagegen handelt es sich bei *angepassten Wohnungen* um bestehende Wohnungen, in denen die Bedürfnisse älterer oder behinderter Menschen berücksichtigt wurden. In diesem Zusammenhang dienen die Standards der Barrierefreiheit als Orientierung. Die vertraute Wohnung des älteren Menschen soll so umgebaut oder umgestaltet werden, dass möglichst keine Barrieren oder sonstigen Gefahrenquellen deren Nutzung einschränken. Durch eine angepasste Wohnung kann häufig eine selbstständige Lebensführung im Alter erhalten bleiben.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass Barrierefreiheit (i. S. der DIN-Norm) im Neubau ein anerkanntes Ziel ist, jedoch die bestehende DIN-Norm 18025 II für die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes nicht geeignet ist, da die baulichen Voraussetzungen

aufgrund erheblicher Mehrkosten¹⁴ in der Regel betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll umzusetzen und in den meisten Fällen auch nicht notwendig sind.

Betreutes Wohnen.

Hier werden in sehr unterschiedlicher Form altersgerechte Wohnangebote und Betreuungsleistungen miteinander gekoppelt. Im Idealfall mietet der Bewohner eine zentral gelegene barrierefreie Wohnung, meist in einer speziellen Wohnanlage. Darüber hinaus muss er ein Paket von Grundleistungen des Betreuungsservices abnehmen, für die monatlich eine Betreuungspauschale zu entrichten ist.¹⁵ Diese Wohnform unterliegt i. d. R. nicht den heimrechtlichen Bestimmungen.

Wohnstifte/Residenzen.

Auch in diesem Wohnkonzept geht es um die Kopplung von Wohn- und Betreuungsangeboten. Die Bewohner haben auch hier eine eigene abgeschlossene Wohnung in einer Wohnanlage. Im Unterschied zum Betreuten Wohnen sind die Bewohner jedoch verpflichtet, nicht nur Betreuungsleistungen, sondern weitere Dienstleistungen – wie z. B. die Versorgung mit Mahlzeiten oder die Reinigung der Wohnung – abzunehmen. Die vertraglichen Vereinbarungen sind so geregelt wie in einem Alten- und Pflegeheim und unterliegen dem Heimgesetz.

Selbstorganisierte Wohn- oder Hausgemeinschaften.

Hier handelt es sich um eine Wohnform, wo entweder nur ältere oder ältere und junge Menschen gemeinsam in einer Wohnung oder in einem Haus wohnen. Jeder Bewohner hat einen eigenen Wohnbereich, entweder ein Zimmer oder eine abgeschlossene Wohnung. Zudem gibt es einige Räume, die von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden. Häufig werden diese Wohnprojekte von privaten Personen (Gruppen) eigenständig gegründet und geführt.

Integriertes Wohnen.

In diesem Wohnkonzept leben verschiedene Bewohnergruppen meist in größeren Wohnkomplexen zusammen, die von speziellen Trägern initiiert und nicht von den Bewohnern selbst ins Leben gerufen werden. Sie haben zum Ziel, nachbarschaftliche Hilfen zwischen

¹⁴ Durch z. B. Fahrstuhlein- oder anbauen, Grundrissveränderungen oder denkmalschutzrechtliche Auflagen.

¹⁵ Die Grundbetreuung umfasst i. d. R. Beratungs- und Informationsleistungen sowie Notrufsicherung. Zusätzlich werden Wahlleistungen angeboten, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können (Mahlzeiten, Reinigungs- und Pflegeleistungen) und zusätzlich bezahlt werden müssen.

verschiedenen Generationen (Mehrgenerationenwohnen) und Bewohnergruppen mit unterschiedlichen Bedarfslagen zu verbessern. Ziel ist es, den Austausch gegenseitiger Unterstützungsmaßnahmen zu ermöglichen und Vereinsamungstendenzen entgegenzuwirken.

Betreute Wohngemeinschaften.

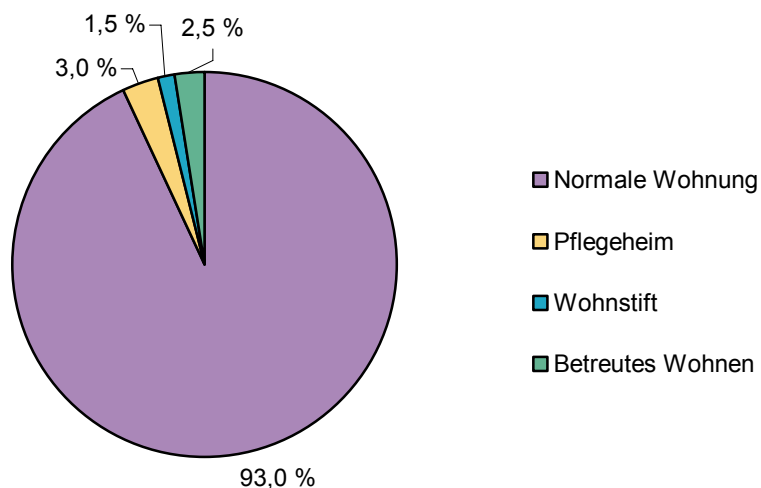
Hier lebt eine kleine Gruppe pflegebedürftiger älterer Menschen in einer Wohnung (oder Haus) zusammen. Jeder Bewohner hat einen eigenen Wohn-/Schlafbereich. Die Betreuung (Haushaltsführung) wird stundenweise oder ganztätig durch Betreuungspersonal sichergestellt. Weitere individuelle Hilfe- und Pflegeleistungen werden durch ambulante Dienste erbracht. Diese wohngruppenorientierte Betreuungsform wird i. d. R. im Rahmen der ambulanten Versorgung praktiziert und unterliegt nicht dem Heimrecht.

Drei Zielgruppen kommen für diese Wohnform besonders in Betracht:

- Menschen mit psychischen Problemen, für die das Alleinwohnen problematisch ist,
- Menschen mit Demenz, die ihren Haushalt nicht mehr selbstständig bewältigen können,
- Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen, die durch die gegenseitige Unterstützung in gemeinschaftlichen Wohnformen ihre Selbstständigkeit länger aufrechterhalten können.

Alten(pflege-)heime.

Angesichts eingeschränkter Selbstbestimmung im Heim und Unsicherheit über die Qualität der Pflege sind viele ältere Menschen bemüht, eine Heimunterbringung so lange wie möglich zu vermeiden. Mit neuen Konzepten der Heimorganisation, wie den Hausgemeinschaften, verknüpfen sich hohe Erwartungen an individuelle Betreuung und eine weitgehend selbstständige Lebensführung der Bewohner. Das Gros der Heimplätze (84 %) besteht aus Pflegeplätzen. In den letzten 10 Jahren ist eine Tendenz zur Abnahme von Alten- und Wohnheimen zu erkennen. Deren Funktion wird zunehmend von Einrichtungen des Betreuten Wohnens übernommen.



Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Grafik 3: Wohnformen älterer Menschen (65 Jahre und älter) in Deutschland.

5. Alternative Wohnformen im europäischen Ausland – Erfahrungen in Großbritannien und den Niederlanden.

In ganz Europa gewinnen neue und innovative Wohnformen (Wohnalternativen) an Bedeutung, die in der Tendenz wegführen von der Unterbringung in vollstationären Pflegeeinrichtungen, da diese zunehmend als Ausgrenzung empfunden wird. Obwohl einige der untersuchten Wohnformen schon auf eine längere Tradition zurückgreifen können – etwa die Seniorenresidenzen –, spricht man generell von neuen Wohnmodellen. Sie sind deswegen neu, weil sie sich als kritische Antwort auf Defizite der herkömmlichen Wohnangebote für ältere Menschen, also entweder zu Hause oder im Heim, verstehen. Gemeinsam ist ihnen, dass sie ein möglichst selbstständiges Wohnen mit Aspekten der Sicherheit und der Verfügbarkeit von Hilfe und Dienstleistungen sowie mit gemeinschaftlichen Lebensformen verbinden.¹⁶ Als Alternativen etablieren sich Wohnformen wie Mehr-Generationen-Häuser sowie insbesondere Wohngruppenmodelle. Letztere differenzieren sich zum einen in betreute Wohngemeinschaften mit Mieterstatus, die in einer großen Wohnung im Neubau oder im Wohnungsbestand einen Mietvertrag für ihre Wohnbereiche haben und deren Versorgung ausschließlich durch ambulante Pflegedienste erbracht wird. Zum anderen existieren stationär betreute Wohngruppen als integriertes Betreuungskonzept in vorstationären Pflegeeinrichtungen oder heimverbundene Hausgemeinschaften, die in ein normales Wohnumfeld ausgegliedert werden. In den meisten europäischen Ländern werden besondere Wohnformen für Senioren

¹⁶ Vgl. Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung: Zwischenbericht im Rahmen des Projektes „Leben und Wohnen im Alter“, Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.), Gütersloh/Köln 2003.

angeboten, so auch in Großbritannien und den Niederlanden. Dabei dominieren das Betreute Wohnen und das Wohnen mit Service sowie vollstationäre Pflegeeinrichtungen. Die Betreiber dieser altersgerechten Wohn- und Betreuungsformen sind privatwirtschaftliche, öffentlich-rechtliche und gemeinnützige Träger. Im Folgenden werden verschiedene ausländische Erfahrungen zu diesen Wohnformen beispielhaft anhand der Länder Großbritannien und Niederlande dargestellt.

Großbritannien.

In Großbritannien existiert die Wohnform des betreuten Wohnens im Alter flächendeckend im ganzen Land in relativ standardisierter Form. Man bezeichnet diese Wohnform als *Sheltered Housing*.¹⁷ Es ist ein auf dem unterschiedlichen Grad der Pflegebedürftigkeit von Senioren basierendes mehrstufiges Konzept, das eine spezifische bedarfsgerechte Wohnform für alte Menschen, die zwischen den eigenen vier Wänden und Altenheim angesiedelt ist, darstellt. Diese barrierefreien und selbstständigen Wohneinheiten mit Notruf, Hausbetreuung in der Wohnanlage, Gemeinschaftseinrichtungen sowie begleitenden Aktivitäten existieren seit dem Beginn der 1960er-Jahre. Die Bewohner leben unabhängig innerhalb der Anlage. Je nach Betreuungsintensität werden vier bis neun Betreuer für 100 Senioren abgestellt.

Sheltered Housing wird von privaten Anbietern, kommunalen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgesellschaften und gemeinnützigen Trägern zur Verfügung gestellt. Mit dieser Wohnform bewahren alte Menschen ihre Privatsphäre und Unabhängigkeit. Gleichzeitig werden die aus altersspezifischen Gründen benötigten Leistungen und Dienste angeboten.

Niederlande.

Die niederländische Variante des betreuten Wohnens wird seit Anfang der 1970er-Jahre gefördert. Der Grund für diese Trendwende in der Altenpolitik war der wachsende Kostendruck des Wohlfahrtsstaates. Das politische Ziel ist die Begrenzung der Aufnahme von Senioren in Alten- und Pflegeheime. Langfristig sollen Alten- und Pflegeheime weitgehend überflüssig gemacht werden.

Die niederländische Form des betreuten Wohnens umfasst mindestens zehn barrierefreie Wohnungen mit einem Versorgungs- und Betreuungsstützpunkt in maximal 250 m Entfernung. Die Wohneinheiten bestehen aus zwei bis drei Zimmern zwischen 55 und 70 Quadratmetern. Die Kosten für Haushaltshilfe und häusliche Krankenpflege werden zu ca. 85 % von der Sozialversicherung übernommen, die übrigen 25 % muss die Pflegeperson eigen-

¹⁷ Vgl. Studie des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.; Wohnen im Alter: Eine Zukunftsaufgabe der europäischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

ständig zuzahlen. Das Angebot an ambulanten Pflegeleistungen wird überwiegend durch gemeinnützige Träger erbracht. Der Marktanteil dieser Wohnform liegt bei der Zielgruppe der über 75 jährigen mittlerweile bei rund 25 %.

Angesichts der zunehmenden Überalterung der niederländischen Bevölkerung werden bereits heute aufgrund weitsichtiger Bauverordnungen rund 50 % der neu errichteten Wohnungen „anpassbar“ gebaut. Das bedeutet, dass bereits bei der Planung und beim Wohnungsneubau die Anforderungen an „barrierearmes/barrierefreies“ Wohnen bzw. eine einfache Umwandlung in barrierefreie Wohneinheiten berücksichtigt werden. Da der komplette Umbau bestehender Wohnungen aus Kostengründen aufwendig ist, stellt das durch staatliche Prämien geförderte Konzept der barrierefreien Umgestaltung von Wohnungen eine günstige Maßnahme zur Bereitstellung altersgerechten Wohnraums dar. Das niederländische Modell nimmt in Europa, gerade im Hinblick auf Weitsichtigkeit, eine Vorreiterrolle an. Gerade Bauverordnungen, die den Wohnungsneubau antizipativ auf dessen günstigen altersgerechten Umbau in Zukunft abstellen, wären auch für Deutschland vorteilhaft.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die individuelle altersgerechte Wohnraumanpassung in Großbritannien und den Niederlanden weit entwickelt ist. Dies wird besonders durch den in den Niederlanden bestehenden hohen Anteil, der an den Bedürfnissen älterer Menschen ausgerichteten Wohnungsbestände, deutlich. Er liegt bei rund 5 %, während in den übrigen Ländern Europas (einschließlich Deutschland), der Marktanteil an altersgerecht angepassten Wohnungen nur 1 % einnimmt. Auch die Anpassung von Wohnkomplexen an die Bedürfnisse älterer Menschen, wie es beispielhaft in den Niederlanden erfolgt, kann ein richtungweisender Ansatz für Deutschland sein. Ebenso der Trend hin zu Verbundkonzepten, wie es in Großbritannien der Fall ist, kann für Deutschland Vorbildcharakter haben.

6. Fördermaßnahmen für „Altersgerechtes Wohnen“ – ein Thema mit Zukunft.

Der deutliche Anstieg von älteren und pflegebedürftigen Bevölkerungsgruppen dürfte in den nächsten Jahren die schwierige finanzielle Situation der sozialen Sicherungssysteme weiter verschärfen. Der Alterungsprozess unserer Gesellschaft, der mit einem beachtlichen Rückgang der Erwerbstätigen wie auch der Einnahmen der Sozial- und Pflegekassen verbunden ist, erfordert eine Stärkung des selbstständigen Wohnens mit häuslichen und niederschweligen, d. h. unterhalb der Pflegestufen liegenden Betreuungsangeboten. Gefragt sind neue, bezahlbare wohnungs- und pflegepolitische Konzepte, die dazu beitragen, eine Kostenexplosion bei den Hilfs- und Pflegeleistungen zu verhindern. Das entspricht auch dem in mehreren Umfragen mehrfach bestätigten Wunsch nach selbst bestimmtem Wohnen im Alter.

Dem quantitativen Bedarf von etwa 800.000 weiteren altersgerechten Wohnungen allein bis 2020 im Neubau und Bestand steht im Ergebnis einer vom BFW durchgeführten Studie zum Wohnen im Alter (2007) aufgrund der geringen Bautätigkeit im Mietwohnungsbau und fehlender Anreize für die altersgerechte Umstrukturierung des Wohnungsbestandes lediglich ein Angebot von etwa 250.000 Wohnungen gegenüber. Aus diesem Grund werden dringend ein verstärktes Engagement des Staates und Anreizprogramme für altersgerechte Umstrukturierung und Ergänzung des vorhandenen Wohnungsbestandes sowie für die Errichtung von Neubauprojekten für das Wohnen und die Pflege benötigt. Zugleich bietet sich die Chance zur Revitalisierung von Stadtquartieren und zur Stärkung der Entwicklung von Städten und Kommunen, um so in der Gesamtheit eine Sicherung sowie Erhöhung von gestalterischen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Qualitäten zu erreichen.

Erste Förderangebote für barrierearmes und barrierefreies Wohnen.

Zur finanziellen Unterstützung der Wohnungseigentümer wurden sowohl auf Ebene des Bundes als auch der Bundesländer bereits erste Förderangebote geschaffen. Ziel dieser Förderung ist es, die Finanzierungskosten einer altengerechten Umrüstung von Wohngebäuden und Wohnungen zu senken und Vermietern Anreize zu geben, entsprechende Umrüstungen vorzunehmen. Für einkommensschwache Haushalte werden dazu finanzielle Hilfen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung, der Pflegeversicherung und des Arbeitslosengeldes II gewährt. Darüber hinaus gibt es breiter angelegte Förderangebote für die Modernisierung und Umrüstung von Wohnungen, die auch Investitionen in das altersgerechte Wohnen unterstützen. Beispiele hierfür sind verschiedene Förderprogramme der **KfW Bankengruppe** wie das Förderprogramm *Wohnraum Modernisieren*, das *Wohneigentumsprogramm* und im kommunalen Bereich der *KfW-Investitionskredit Kommunen* sowie das Programm „*Sozial Investieren*“. Des Weiteren gibt es steuerliche Vergünstigungen von Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Im Rahmen des Programms *Wohnraum Modernisieren* werden neben den Standardmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden ab April 2009 auch generationengerechte / barriere-reduzierende Umbaumaßnahmen mit Unterstützung des Bundes besonders gefördert.¹⁸ Zentrales Ziel der KfW Bankengruppe und des Bundes ist es, explizit günstige Kredite für Investitionen in altersgerechte Wohnungen anzubieten. Zu den investiven Maßnahmen zählt vor allem die Verbesserung der Bewegungsmöglichkeiten sowohl im Bereich des Gebäudezugangs (z. B. Rampen, beidseitige Handläufe) bis hin zum Wohnungseingang (Einbau von Aufzügen, ausreichend breite Türöffnungen). Ebenfalls fi-

¹⁸ Der Förderhöchstbetrag in diesem KfW Programm (Programmvariante „Altersgerecht Umbauen“) beträgt EUR 50.000 pro Wohneinheit.

nanziert wird die barrierearme Gestaltung der Wohnung wie z. B. Bewegungsflächen oder Ausstattung und Bedienelemente der Sanitärräume. Auch das KfW *Wohneigentumsprogramm* kann für den Erwerb oder Neubau adäquaten Wohnraums für ältere Menschen genutzt werden.

Des Weiteren bietet die KfW Bankengruppe ergänzende Fördermöglichkeiten im kommunalen Bereich an. Sowohl im *KfW-Investitionskredit Kommunen* als auch im Programm „*Sozial Investieren*“ können Investitionen in den Bau sowie die Instandhaltung und Modernisierung von Pflegeeinrichtungen kommunaler Träger und gemeinnütziger Organisationen finanziert werden. Zudem können auch Infrastrukturmaßnahmen finanziert werden, die einem altersgerechten Umbau des Wohnumfeldes dienen, denn allein eine Umrüstung der Wohnungsbestände ist nicht ausreichend. Damit die Städte den Mobilitätsmöglichkeiten und -bedürfnissen einer alternden Gesellschaft gerecht werden, müssen quartiersbezogene Wohnkonzepte ausgearbeitet werden. So kann die gesamte Infrastruktur an den sich wandelnden Bedarf angepasst werden. Um die dafür nötigen Investitionen finanzieren zu können, brauchen Wohnungswirtschaft und Kommunen finanzielle Unterstützung. Die Förderung des altersgerechten Bauens und Sanierens dürfte daher in den nächsten Jahren erheblich an Bedeutung gewinnen.

Auch wenn der Schwerpunkt der Betrachtungen auf der seniorengerechten Anpassung des Wohnungsbestandes liegt, ist der jährliche Wohnungsneubau eine nicht zu vernachlässigende Größe. Die Bundesregierung hat das Problem sinkender Geburtenzahlen und der steigenden Lebenserwartung erkannt und problemlösende Maßnahmen ergriffen. Insbesondere die Vorsorge mit Immobilien stellt eine wichtige Säule der Altersvorsorge dar, da Mietzahlungen durch eine abgezahlte Immobilie im Alter entfallen.¹⁹ Dennoch werden weitere Anreize benötigt, insbesondere auch im Neubau, um den in Deutschland geringen Anteil (1 % aller Wohnungen) der an den Bedürfnissen älterer Menschen ausgerichteten Wohnungen zu erhöhen. Sinnvoll wäre, wie es am Beispiel der Niederlande zu sehen ist, Neubauten so zu entwerfen, das diese zu einem späteren Zeitpunkt mit geringem Aufwand an die Bedürfnisse behinderter oder pflegebedürftiger Menschen angepasst werden können. In Deutschland sollten die vorhandenen Förderprogramme und die baurechtlichen Rahmenbedingungen der Landesbauordnungen überprüft und angepasst werden.

¹⁹ Deutschland steht mit einem Wohneigentumsanteil von rund 55 % bei der Zielgruppe 65+ an letzter Stelle in Europa. Durchschnittlich bewegt sich die Wohneigentumsquote bei Senioren europaweit bei knapp 65 %.

7. Fazit.

Die Zahl alter und pflegebedürftiger Menschen in Deutschland (und Europa) wächst. Aus dieser Entwicklung ergibt sich die Notwendigkeit, eine hinreichende Anzahl von Wohnungen im Bestand aber auch im Ersatzneubau auf die Bedürfnisse und Bewegungsmöglichkeiten älterer Menschen umzurüsten und ein größeres Angebot an bedarfsgerechten Wohnformen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten für ältere Menschen zu schaffen. Durch eine entsprechende Umrüstung wird nicht nur erreicht, dass alte Menschen länger in ihrer vertrauten Umgebung leben können, sondern es werden auch die Pflegekassen und Sozialhaushalte spürbar entlastet.

Barrierearme Gebäude mit intelligenter Haustechnik helfen nicht nur Menschen mit altersbedingt eingeschränkter Mobilität oder Behinderungen, sondern auch Familien mit Kindern. Da jedoch die Struktur des Wohnungsbestandes in Deutschland diesen Anforderungen vielfach nicht entspricht, muss ein besonderes Augenmerk auf die Möglichkeiten der Barrierereduzierung in bestehenden Wohngebäuden gerichtet und entsprechende Maßnahmen intensiver als bisher gefördert werden. Um dieser Herausforderung gerecht zu werden, ist eine finanzielle Förderung seitens des Staates notwendig. Großbritannien und die Niederlande haben bei der individuellen Wohnraumanpassung an die Bedürfnisse älterer Menschen Vorbildcharakter in Europa. Durch besondere staatliche Förderung werden Umbaumaßnahmen zur Bereitstellung altersgerechten Wohnraums finanziert. Eine Entlastung der sozialen Sicherungssysteme durch Stärkung des selbstständigen Wohnens und die Anpassung der altersgerechten sozialen Infrastruktur ist nur erreichbar, wenn entsprechende Investitionen getätigt werden. Die Investitionen ermöglichen die Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedürfnisse der Senioren, der Behinderten und letztlich auch der Familien mit Kindern. Steuerliche Anreize für die Vermietung und Verpachtung sowie Förderprogramme der KfW Bankengruppe erleichtern und unterstützen diese Investitionen. Die Nutzungs- und Betreuungskonzepte für das Wohnen im Alter und für die vorstationäre Betreuung in Deutschland müssen weiter ausgebaut werden, um dieser Zukunftsaufgabe gerecht zu werden.

Autorin: Yasemin Daumann (069) 7431-4244

Literaturverzeichnis.

Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ (2007), Positionspapier der im Rahmen der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zusammengeschlossenen Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der IG BAU zum seniorengerechten Bauen.

Banse, Julia; Möbius, Martina (Dresden 2008), „Demographischer Wandel und Wohnansprüche Älterer (60+) – Hinweise für städtische Wohnkonzepte“, Ergebnisse einer Befragung durch das Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR).

Bultmann, S. J., Feddersen, E., Krings-Heckemeier, M. T., „Wohnen im Alter-Teil1“, Empirica paper No. 76 (Februar 2003).

Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Studie 2007, Wohnen im Alter: Eine Zukunftsaufgabe der europäischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Berlin.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2005), Fünfter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland: Potenziale des Alters in Wirtschaft und Gesellschaft. Der Beitrag älterer Menschen zum Zusammenhalt der Generationen. Bericht der Sachverständigenkommission an das BMFSFJ.

Forschungsgesellschaft für Gerontologie e. V., Institut für Arbeit und Technik, Ruhr-Universität Bochum (2007), Wohnen im Alter, Trendreport im Rahmen des Projekts „Zukunftschancen durch Produkte und Dienstleistungen für mehr Lebensqualität im Alter“ des BMFSFJ.

Kremer-Preiß, Ursula/Stolarz, Holger (2005): Leben und Wohnen im Alter. Werkstatt-Wettbewerb Quartier. Bedarfsgerechte Wohnmodelle für die Zukunft. Bertelsmann Stiftung und Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.).

Statistisches Bundesamt (2006 a und b), 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsstand 31.12.2007.

Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 265 vom 22.07.2008.

Statistisches Bundesamt (2007 b) Entwicklung der Privathaushalte bis 2025, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007.