

### Wohnen im Alter: Trendreport ; Seniorenwirtschaft in Deutschland

Heinze, Rolf G.; Naegele, Gerhard; Hilbert, Josef

Postprint / Postprint

Forschungsbericht / research report

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

SSG Sozialwissenschaften, USB Köln

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Heinze, R. G., Naegele, G., & Hilbert, J. (2006). *Wohnen im Alter: Trendreport ; Seniorenwirtschaft in Deutschland*. Dortmund: Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V.; Institut Arbeit und Technik (IAT); Universität Bochum. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-121189>

#### Nutzungsbedingungen:

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

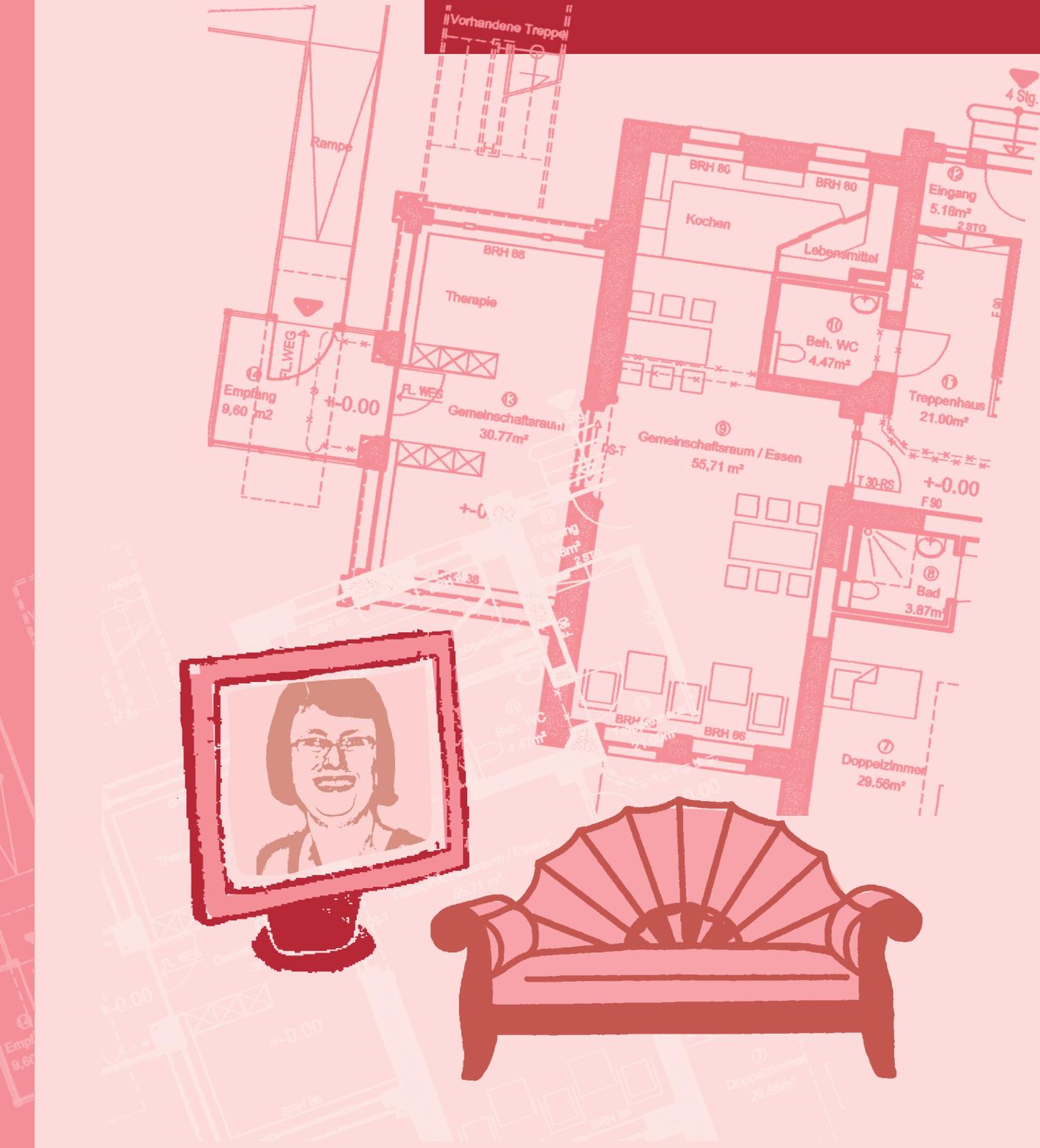
Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

#### Terms of use:

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

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

# Wohnen im Alter



## **Impressum**

Herausgeber:

Forschungsgesellschaft für Gerontologie e. V.

Institut Arbeit und Technik

Ruhr-Universität Bochum

Projektleitung:

Prof. Dr. Gerhard Naegele

Prof. Dr. Rolf G. Heinze

PD Dr. Josef Hilbert

Mitarbeit:

Peter Enste

Katrin Schneiders

Gestaltung und Layout:

Fortmann.Rohleder Grafik.Design, Dortmund

Druck:

Montania Druck- und Verlagsgesellschaft, Dortmund

Dortmund, im Mai 2006

Dieser Trendreport entstand im Rahmen des Forschungsprojekts des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend „Zukunftschancen durch Produkte und Dienstleistungen für mehr Lebensqualität im Alter“.

Nähere Informationen zum Projekt finden Sie unter: [www.ffg.uni-dortmund.de](http://www.ffg.uni-dortmund.de)

# Inhalt

	Seite
<b>1</b> „Wohnen im Alter“: Herausforderungen und Gestaltungsperspektiven	4
<b>2</b> Lebens- und Wohnpräferenzen Älterer: Was liegt an empirischem Wissen vor?	7
2.1 Dienstleistungswünsche und Zahlungsbereitschaft	8
2.2 Wohnverhältnisse und Wohnwünsche	9
2.3 Überblick über Wohnformen im Alter	11
<b>3</b> Wachstumsmotor Seniorenwirtschaft	15
<b>4</b> Zentrale Innovationsherausforderungen	20
<b>5</b> Fazit	26
<b>6</b> Eckpunkte für eine zukunftsfähige Politik zur Entwicklung des Seniorenwohnens	28
<b>7</b> Literatur	29

# 1 „Wohnen im Alter“: Herausforderungen und Gestaltungsperspektiven

Die Tatsache, dass die deutsche Gegenwartsgesellschaft eine alternde und schrumpfende Gesellschaft ist, stellt für die Wohnungswirtschaft eine wichtige Herausforderung dar. Handlungsbedarfe hinsichtlich der Nutzung der seniorenwirtschaftliche Potenziale im Wohnbereich lassen sich grob ableiten aus

1. der demographischen Entwicklung (Steigerung der Zahl der Hochaltrigen und damit einhergehend der Zahl der Menschen mit Unterstützungs- und/oder Pflegebedarf),
2. gesamtgesellschaftlichen Trends (sinkende familiäre Hilfefunktionen durch Demographie, steigende Erwerbsquote bei Frauen und Wertewandel),
3. der Struktur des Wohnungsbestandes (vor allem die Mietwohnungsbestände aus den 50er und 60er Jahren, aber auch die Eigenheime aus den 70er Jahren genügen in baulicher Hinsicht nicht den Anforderungen bzw. Bedarfen älterer Menschen).

„Wohnen im Alter“ darf jedoch nicht nur ein Schlagwort bleiben, sondern Wohnungsunternehmen und auch andere Anbieter sozialer Dienstleistungen müssen die sich hier bietenden Chancen in der Seniorenwirtschaft konstruktiv aufnehmen. Dass Seniorenhaushalte konsumfreudiger und zahlungskräftiger sind als oft angenommen, geht aus einer Ende 2005 vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) vorgestellten Studie hervor. Wie das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Auftrag des Ministeriums ermittelt hat, weisen Haushalte mit Bezugspersonen im Alter zwischen 65 und 75 Jahre hier zu Lande mit rund 84 Prozent die höchste Konsumquote aller Altersgruppen auf. Zum Vergleich: Im Durchschnitt geben die deutschen Privathaushalte nur etwa 75 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für den Konsum aus. Gleichzeitig entfiel beispielsweise im Jahr 2003 mit 308 Mrd. Euro fast ein Drittel der gesamten Kaufkraft auf Haushalte von Menschen ab 60 Jahren.

In diesem Zusammenhang muss explizit auf die Bedeutung des Wohnens innerhalb der Ausgaben privater Haushalte hingewiesen werden. Schaut man sich die letzten 50 bis 60 Jahre an (hierfür liegen verläss-

liche empirische Daten vor), dann haben sich gerade die Ausgaben für Wohnen und Gesundheit massiv erhöht und dominieren heute die Ausgabenstruktur (mit gewissen Differenzen zwischen West- und Ostdeutschland). Während in den 60er Jahren noch die Nahrungs- und Genussmittelausgaben die dominierende Ausgabenkategorie waren, hat sich dies gewandelt und das Wohnen wurde zur führenden Ausgabenkategorie (vgl. u. a. Bögenhold/Fachinger 2005). Auf Grund der Alterung der Gesellschaft wird die Bedeutung von älteren Menschen für die Konsumnachfrage in den kommenden Jahren noch weiter ansteigen (nach Prognosen wird sich die Quote von Haushalten mit über 75-Jährigen bis zum Jahr 2050 verdoppeln). Der Bereich des Wohnens spielt in einer aktiven Bewältigungsstrategie des demografischen Wandels also eine zentrale Rolle und ist davon auf verschiedenen Ebenen betroffen:

- Veränderung der Zielgruppe: Die Menschen werden immer älter, wohnen häufiger alleine und wollen auch mit körperlichen Beeinträchtigungen möglichst lange in der eigenen Wohnung leben. Dies führt zu einer steigenden Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen aber auch alternativen Wohnformen.
- Notwendigkeit „neuer Allianzen“: Zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen und sozialen Wandels müssen die Akteure aus Wohnungsunternehmen, sozialen Dienstleistungsträgern (von Wohlfahrtsverbänden bis hin zu privaten Pflegeunternehmen), Wirtschaft, Verwaltung, Politik und Wissenschaft besser zusammenarbeiten und neue, innovative Formen der Kooperation entwickeln. Neben den Wohnungsunternehmen sind im Wirtschaftsbereich auch gerade die Handwerksbetriebe ein wichtiger Akteur; und diese positionieren sich auch inzwischen in diesem „Marktfeld“. „In der alters- und behindertengerechten Anpassung von Wohnraum, Hotels und Freizeitanlagen liegt einer der dynamischsten Wachstumsmärkte überhaupt“, erklärte der Kammer-Hauptgeschäftsführer von Nordrhein-Westfalen, Thomas Köster. Die Handwerkskammer taxiert auf der Grundlage eigener

Berechnungen das aktuelle Investitionsvolumen der Rentnergeneration allein in Nordrhein-Westfalen auf 6,4 Mrd. Euro (vgl. Handelsblatt v. 24.8.2005).

### **Lebensformen im Alter**

Die vom Statistischen Bundesamt prognostizierte demografische Entwicklung geht davon aus, dass im Jahr 2050 die Hälfte der Bevölkerung älter als rund 50 Jahre sein wird. Der Anteil der 60-Jährigen und Älteren erhöht sich von etwa einem Viertel im Jahr 2002 auf mehr als ein Drittel in 2050, die über 80-Jährigen werden sogar 12 Prozent der Bevölkerung ausmachen – 2002 waren es noch 4 Prozent. Dieser zahlenmäßige Zuwachs wird von einem weiteren Trend begleitet: der zunehmenden Ausdifferenzierung des Alters. Alt ist nicht gleich alt, die breite Gruppe der älteren Menschen ist sehr heterogen. Eine Möglichkeit der Klassifikation ist die Unterscheidung der Älteren anhand ihres Lebensalters (hinzu kommen aber auch Differenzierungen nach Einkommen, Technikvertrautheit oder Geschlecht). Unterschiedliche Seniorentypen weisen zumeist unterschiedliche Wohnanforderungen auf, die wirtschaftlich entsprechend differenziert behandelt werden müssen.

„Um die zukünftigen Herausforderungen zu bewältigen, werden wir das Wohnen im Alter stärker in die gesellschaftliche Mitte rücken müssen. Es geht darum, unterschiedliche Wohn- und Betreuungsangebote innovativ weiter zu entwickeln und sie kleinräumig verknüpft in die Wohngebiete zu integrieren. Dort wo Jung und Alt zusammenleben wird es am ehesten gelingen, gegenseitige Hilfe und Eigenverantwortung für das Wohnen im Alter zu stärken. Es geht um den schwierigen Umsteuerungsprozess von einer Versorgungs- zu einer Beteiligungsgesellschaft. Ein solcher Umbau kann nur gelingen, wenn die verschiedenen Akteurinnen und Akteure ausreichend informiert sind und miteinander kooperieren. Häufig fehlen in der Praxis bisher jedoch Erfahrungen für ein synergetisches Zusammenwirken der Beteiligten“ (Kremer-Preiß/Stolarz 2004).

Im Zusammenhang mit der veränderten demografischen Entwicklung und der Ausdifferenzierung des Alters macht sich im Bereich des Wohnens auch der

fortschreitende soziale Wandel bemerkbar. Laut Mikrozensus 2004 wächst die Zahl der Privathaushalte, während gleichzeitig die durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen sinkt. Mit anderen Worten: Es leben immer weniger Menschen in immer mehr Wohnraum. Die klassische Haushaltsform der 2-Generationenfamilie als eindeutig dominante Wohnform wurde von einer Vielzahl verschiedener Formen des Zusammenlebens abgelöst. Dazu gehören insbesondere die Einpersonen- oder Singlehaushalte, die mit einem Anteil von 37 Prozent an allen Haushalten zur führenden Haushaltsgröße herangewachsen sind. Auch im zunehmenden Alter stellt das Wohnen im Einpersonenhaushalt eine weit verbreitete Wohnform dar. In der Altersgruppe der 80 bis 99-Jährigen leben nur etwa 31 Prozent in einem Paarhaushalt, während 64 Prozent der älteren Menschen in einem Einpersonenhaushalt wohnen. Gegenseitige Hilfeleistungen der Partner bei einfachen Verrichtungen des Alltags können also nicht geleistet werden.

Verschiedene Umfragen bestätigen, dass das Wohnen in den eigenen vier Wänden die beliebteste Wohnform für Senioren/innen darstellt. Allerdings wird an dieser Präferenz auch deutlich, dass einerseits ein Anpassungsbedarf in baulicher Hinsicht vorhanden ist und andererseits zeigt sich die Notwendigkeit neuer sozialer Dienstleistungsangebote, damit ältere Menschen auch in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus im höheren Lebensalter versorgt werden können. Sicherheit im Alter wird so in den verschiedenen Dimensionen (auch in gesundheitlicher Hinsicht) zu einem zentralen Thema der Wohnungswirtschaft und bietet zahlreiche Anknüpfungspunkte für ergänzende Dienstleistungskonzepte.

Ein Streitpunkt war und ist immer noch die Frage, ob ältere Menschen lieber am Rande der Stadt im Grünen oder mitten im pulsierenden Innenstadtbereich leben wollen. Studien belegen, dass im Grunde genommen beide Ansätze für sich stimmen, auch wenn das Wohnen in städtischer Lage ein wenig die Nase vorn hat und das Wohnen „ab vom Schuss auf der grünen Wiese“ ohne altersgerechte Infrastruktur von älteren Menschen eher abgelehnt wird. Befragt man Senioren/innen nach ihren persönlichen Präferenzen, zeigt

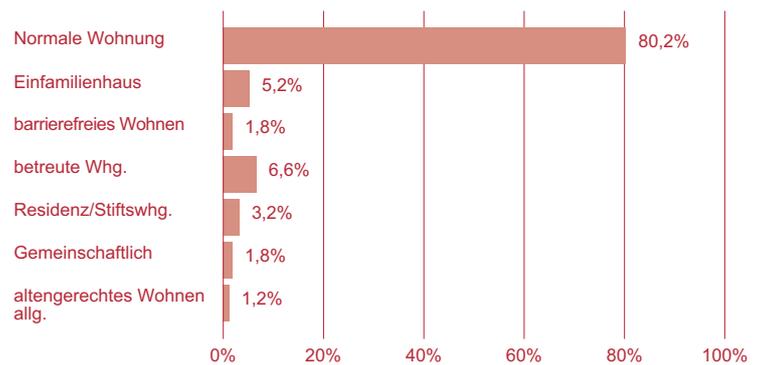
sich ein interessantes Antwortspektrum, das vor allem davon abhängt, in welcher Gegend der Befragte zum Zeitpunkt der Untersuchung seinen Wohnsitz hat. Mit anderen Worten: ein Teil der Senioren/innen präferiert genau das Gebiet, in dem man schon bislang gewohnt hat, andere wünschen sich einen radikalen ‚Tapetenwechsel‘. Eine allgemein gültige Antwort gibt es also nicht. Deutlicher werden die spezifischen Bedürfnisse bei der Betrachtung statistischer Umfrageergebnisse. In einer Untersuchung im Auftrag der Schader-Stiftung mit der Fragestellung, welche Wohnlage man bei einem Umzug in eine seniorengerechte alternative Wohneinrichtung bevorzugen würde, wurden Senioren/innen aus unterschiedlichen Wohnlagen (Zeilenhaussiedlungen und Innenstadtbewohner) sowie aus unterschiedlichen Siedlungstypen (Großwohnsiedlung und Arbeitersiedlung) befragt. Dabei stellte sich heraus, dass Senioren/innen, die bislang im Innenstadtbereich wohnten, mit einem Anteil von etwa 40 Prozent diese Lage auch weiterhin bevorzugen, während dagegen knapp 30 Prozent eine Verbesserung in einem Umzug an den Stadtrand/Vorort sehen. Die Vermutung, dass Senioren/innen eher die gewohnte Wohnlage bevorzugen, spiegelt sich auch in den Antworten der Bewohner aus Zeilenhaussiedlungen wider. Knapp 40 Prozent würden am liebsten an den Stadtrand ins Grüne bzw. in den Vorort ziehen. Nur 19 Prozent zieht es direkt ins Stadtzentrum (vgl. Heinze et al 1997, 53ff.).

# 2 Lebens- und Wohnpräferenzen Älterer: was liegt an empirischem Wissen vor?

Alle Untersuchungen zu Wohnwünschen älterer Menschen zeigen, dass die ganz überwiegende Mehrheit der älteren Menschen ihren Lebensabend in einer ganz normalen Wohnung – und zwar am liebsten in der eigenen bzw. im angestammten Quartier verbringen möchte. Dennoch ziehen auch ältere Menschen einen Umzug in Erwägung, wenn die vorhandene Wohnung nicht (mehr) den Bedürfnissen entspricht oder aber ein attraktives Alternativangebot bereitsteht. So nannten über 80 Prozent der im Rahmen einer von der InWIS Forschung & Beratung im Jahr 2005 befragten Mieter/innen über 65 Jahre als „Wohnwunsch“ die ganz normale (Miet-)wohnung und weitere fünf Prozent das Einfamilienhaus. Die restlichen 15 Prozent wünschen sich eine spezielle altersgerechte Wohnform, wobei das „betreute Wohnen“ mit über 6 Prozent auf die größte Resonanz stößt. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen nimmt mit steigendem Alter deutlich zu. Bei den über 80-jährigen sind

es bereits 20 Prozent, die sich wünschen, in einer altersgerechten Wohnform zu leben. Besonders stark wird hier das „betreute Wohnen“ präferiert (12 Prozent aller Hochbetagten).

Abb. 1: Wie würden Sie am liebsten wohnen? (n=502)



Quelle: InWIS, 2005

## 2.1 Dienstleistungswünsche und Zahlungsbereitschaft

Bereits Ende der 90er Jahre wurde in einer empirischen Untersuchung festgestellt, dass ein Großteil der befragten 55- bis 75-jährigen davon ausgeht, in Zukunft eine Vielzahl von hauswirtschaftlichen und anderen sozialen Dienstleistungen nachzufragen (vgl. Heinze et al 1997). Das Spektrum der gewünschten Dienstleistungen reichte von Reinigungsdiensten für Wohnung und Wohngebäude über die Unterstützung beim Einkaufen, Mahlzeitendienste und Körperpflege bis hin zu Freizeitdienstleistungen. Nur ein Bruchteil der damals Befragten nahm jedoch solche Dienstleistungen bereits tatsächlich in Anspruch. Nennenswerte Quoten erreichten lediglich hauswirtschaftliche Dienstleistungen wie Reinigungs- und Winterdienste. Zudem wurden die für Dienstleistungen vorhandenen finanziellen Spielräume als sehr gering eingeschätzt; die überwiegende Mehrheit der Mieter/innen nannte als persönliches Budget maximal 100 Euro. Auch aktuelle Befragungen zu Wohnwünschen und

Dienstleistungsbedarfen zeigen, dass Mieter/innen zwar gern auf ein umfangreiches Dienstleistungsangebot zurückgreifen möchten, die Zahlungsbereitschaft jedoch weit unter den für einen rentablen Betrieb erforderlichen Größen bleibt. So hat die bereits erwähnte Befragung von InWIS im Frankfurter Raum ergeben, dass zwar viele Mieter/innen über Probleme bei mindestens einer täglichen Verrichtung klagen. Die Bereitschaft, für Erleichterung oder Abhilfe schaffende bauliche Anpassungsmaßnahmen in der Wohnung Geld auszugeben, ist jedoch nur sehr gering. Über 70 Prozent der Mieter/innen würden für eine solche Anpassungsmaßnahme keinerlei Mieterhöhungen in Kauf nehmen. Die Zahlungsbereitschaft der übrigen 30 Prozent Mieter/innen liegt bei durchschnittlich 18 Euro/Monat. Anpassungsbedarfe werden insbesondere im Bereich der Sanitärräume genannt (Einbau von Duschen, Haltegriffen etc.) sowie in der Beseitigung von Schwellen innerhalb des Wohngebäudes (Einbau von Aufzügen).

Ähnliche Werte wurden auch für den Bereich „wohnbegleitende Dienstleistungen“ ermittelt: Nur 29 Prozent aller Befragten äußerten Bedarfe im Bereich haushaltsnaher Dienstleistungen und ca. die Hälfte hat bereits eine solche Dienstleistung in Anspruch genommen. Von den grundsätzlich Interessierten sind allerdings über 60 Prozent nicht dazu bereit, Dienstleistungen monetär zu entgelten. Andererseits äußern 20 Prozent der Interessenten Zahlungsbereitschaften von über 100 Euro. Es sind vor allem hauswirtschaftliche Tätigkeiten, für die Interesse gezeigt wird. Freizeit- und Kulturdienstleistungen landen weit abgeschlagen auf den hinteren Plätzen und werden nur von ca. 5 Prozent der Befragten als interessant genannt. Sehr abgeschlossen für Dienstleistungen zeigen sich ältere Singles über 75 Jahren.

Zu ähnlichen Ergebnissen kommen auch Befragungen, die in den nordrhein-westfälischen Städten Unna und Lünen durchgeführt wurden. Hier wurden über 50-jährige befragt und anders als bei der Befragung im Frankfurter Raum wurden hier auch Eigentümer/innen in die Befragung einbezogen. Die Präferenz für altersgerechte Wohnformen liegt ebenfalls bei den über 70-jährigen mit 40 Prozent deutlich höher als im Gesamtsample. Bezüglich der Dienstleistungsnachfrage ist es wiederum die Gruppe der älteren, alleinstehenden Mieter/innen und Eigentümer/innen, die ein diffuses Interesse an wohnbegleitenden Dienstleistungen

äußern. Aber auch hier ist die Zahlungsbereitschaft bei der Mehrheit der Befragten gering bzw. nicht vorhanden. Die Befragungsergebnisse lassen sich im Bezug auf Wohn- und Dienstleistungswünsche folgendermaßen zusammenfassen:

Primäre Zielgruppe für altersgerechte Wohnformen und wohnbegleitende Dienstleistungen sind Ältere über 70 Jahren. Auf die Hochaltrigen übt das Betreute Wohnen eine relativ hohe Attraktivität aus; vielleicht, weil es als Alternative zur stationären Einrichtung (Pflegeheim) gesehen wird. Das Interesse an wohnbegleitenden Dienstleistungen ist bei einem Drittel der Senioren/innen vorhanden; die Zahlungsbereitschaft ist jedoch bei ca. 70 Prozent grundsätzlich nicht vorhanden. Bei den weiteren 30 Prozent ist zwischen „low-budgets“ von bis zu 50 Euro und „high-budgets“ von über 100 Euro zu unterscheiden. Die Affinität zu Service-Wohnformen steigt mit dem Alter an. Dies korrespondiert mit Ergebnissen aus Bewohnerbefragungen des Betreuten Wohnens. Das Durchschnittsalter im Betreuten Wohnen liegt gemeinhin deutlich über 70 Jahren. Zu ähnlichen Ergebnissen hinsichtlich der Dienstleistungsnachfrage kommen auch andere Untersuchungen, die als einzige Zielgruppe mit einem nennenswerten Interesse an wohnbegleitenden Dienstleistungen die „Ruheständler“ (65 Jahre und älter) ausmachen (vgl. Opaschowski 2005:224).

## 2.2 Wohnverhältnisse und Wohnwünsche

Auch wenn die Bundesrepublik Deutschland im weltweiten Vergleich über einen recht hohen Wohnstandard verfügt, stellt sich die Wohnsituation für ältere Menschen durchaus kritisch dar, wenn es um die Qualität der eigenen vier Wände geht. Und das, obgleich gerade im zunehmenden Alter aufgrund der nachlassenden physischen Fähigkeiten eine qualitativ hochwertige Wohnausstattung an Bedeutung gewinnt. Eine altersgerechte Wohnung bzw. ein entsprechendes Wohnumfeld können nämlich durchaus dazu beitra-

gen, die häufig unvermeidbaren altersbedingten Einschränkungen in der körperlichen Leistungsfähigkeit, wenn auch nicht gänzlich zu beseitigen, so doch zumindest ein wenig abzumildern.

In den letzten 10 Jahren haben sich die Wohnverhältnisse älterer Menschen über 65 Jahre sowohl vergrößert als auch verbessert – so kann man die Ergebnisse der Datenanalysen grob zusammenfassen. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung von Baualter, Größe und Ausstattungsmerkmale der

Wohnungen älterer Menschen in den Jahren 1994 und 2003.

Tabelle 1: Wohnverhältnisse über 65-jähriger im Zeitvergleich

	1994	2003
<b>Baujahr</b>		
vor 1919	20,2 %	16,4 %
1920–1948	18,9 %	15,8 %
1949–1971	40,4 %	39,7 %
1972–1980	14,3 %	14,3 %
1981 oder später	5,0 %	6,8 %
1990 oder später	Nicht erfasst	7,1 %
<b>Wohnfläche</b>		
pro Bewohner	40,0 qm	54,1 qm
<b>Ausstattungsmerkmale</b>		
Bad/Dusche	95,6 %	98,2 %
Zentralheizung	81,4 %	92,4 %
Balkon/Terrasse	64,4 %	74,0 %
Eigentümer	37,8 %	52,5 %

Quelle: SOEP, eigene Berechnung

Die Zahl der älteren Menschen, die in Gebäuden aus der Vorkriegszeit wohnen, ist zwischen 1994 und 2003 deutlich zurückgegangen. Mittlerweile wohnt weniger als ein Drittel der Älteren in Wohnungen, deren Baujahr vor ihrem Geburtsjahr liegt. Fast 40 Prozent wohnen in Wohnungen aus den 50er und 60er Jahren, weitere 30 Prozent in Wohngebäuden, die 1972 und später errichtet wurden. Das Baujahr der Gebäude ist insofern ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung der Wohnqualität, als die einzelnen Baualterklassen von Architektur- bzw. Baustilen dominiert werden. So handelt es sich bspw. bei einer Vielzahl der Mietwohnungsgebäuden aus den 50er Jahren um drei- bis viergeschossige Zeilenhäuser mit Halbgeschossen und Hochparterre. Die Wohnungen sind meist als kleine Zwei- bis Drei-Zimmer Wohnungen konzipiert mit kleinem Bad und Kochküche. Für ältere Menschen mit eintretenden Bewegungsbeeinträchtigungen eignen sich diese Wohnungen aufgrund der geringen Bewe-

gungsflächen innerhalb der Wohnungen nur bedingt. Da diese Gebäude meist nicht über Aufzüge verfügen, stellen Treppen – selbst in Erdgeschosswohnungen! – eine weitere Barriere dar. Auch die seit den 70er Jahren insbesondere im Umfeld der Ballungszonen entstandenen Einfamilien-Reihenhäuser entsprechen den Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht. Geht man von einem durchschnittlichen Einzugsalter in diese Siedlungen von ca. 35 bis 40 Jahren aus, so erreichen die Eigentümer/innen in den nächsten Jahren genau das Alter, in dem die ersten altersbedingten physischen Einschränkungen auftreten. Angesichts der Homogenität dieser Einfamilienhaus-Gebiete entsteht auf kommunaler Ebene erheblicher Handlungsbedarf. Auch die Mehrzahl der Wohnungen jüngeren Baujahres ab 1990 ist nicht barrierefrei im Sinne der DIN 18025, Teil 2; vorhandene Aufzüge erhöhen hier jedoch oftmals Wohnqualität älterer Menschen. Mieterbefragungen kommen zu dem Ergebnis, dass ca. 32 Prozent des Wohnungsbestandes aller Wohnungen von der Zielgruppe als nicht geeignet angesehen werden. Für die Wohnungswirtschaft besteht an dieser Stelle weiterer Handlungsbedarf, nicht zuletzt auch, um Mieter/innen im Bestand zu halten bzw. Wohnraum mit Hilfe entsprechender Modernisierungen attraktiv zu machen. Umgekehrt gilt es auf der Nachfrageseite, Senioren/innen eventuelle Vorzüge eines Umzugs in eine altersgerechte Wohnung aufzuzeigen bzw. ein Bewusstsein für die eigenen Bedürfnisse des Wohnens zu schaffen.

In Bezug auf die Ansprüche an das Wohnen im Alter ist eine veränderte Erwartungshaltung der älteren Generation feststellbar: Zum einen möchte die Mehrheit der Älteren so lange wie möglich selbstständig in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben, zum anderen gibt es aber eine wachsende Zahl Senioren/innen, die durchaus bereit sind, im Alter umzuziehen und etwas Neues auszuprobieren. Heinze et al. (1997) haben in einer Studie festgestellt, dass etwa 65 Prozent der Altershaushalte umzugsbereit sind, wenn die Alternative einer altersgerechten Wohnung konkret in Aussicht steht.

Des Weiteren zeigt sich, dass Senioren/innen gerne unabhängig und selbständig den eigenen Alltag

bewältigen wollen, Wert auf Kommunikation legen, Angst vor Einsamkeit haben und sich wünschen, auch im Alter nicht als unnützlich zu gelten. Natürlich sind die Bedürfnisse und Wünsche in Bezug auf das eigene Wohnen ebenso vielfältig wie die unterschiedlichen Lebensverhältnisse älterer Menschen. Dennoch lassen sich anhand repräsentativer Umfragen einige Punkte festhalten, die zumindest nach der Anzahl ihrer Nennungen der Mehrheit älterer Menschen gemeinsam scheint.

Der Bereich Wohnen ist ein wichtiger Bestandteil der eigenen Lebenswelt – für Senioren/innen umso mehr, da sie aufgrund körperlicher Einschränkungen mehr Zeit in den eigenen vier Wänden verbringen.

Da sich mit zunehmendem Alter die physischen und geistigen Fähigkeiten eines Menschen in der Regel verändern, werden Umweltfaktoren für das eigene Wohlbefinden immer wichtiger. Die physische Vitalität korreliert mit einer leichteren Anpassung an günstige und ungünstige Umweltfaktoren. Das bedeutet, dass ein körperlich gesunder Mensch angesichts von Faktoren wie einer weniger behindertenfreundlichen Wohnung keine Defizite bemerkt, während sich bei älteren, gehbehinderten Menschen dieser ungünstige Zustand auch einschränkend auf Lebenswelt und Wohlbefinden auswirkt, wenn alltägliche Vorgänge nur mühevoll bewältigt werden können. Die Folge der altersbedingten Erscheinungen ist schlichtweg die, dass der räumliche Aktionsradius geringer wird. Der Bereich Wohnen nimmt damit im Alter eine zentrale Position der täglichen Lebensführung ein, in dem Kommunikation, soziales Leben und Freizeit erlebt wird. Die Wohnung wird zunehmend zum Lebensmittelpunkt. Dies belegen auch die Ergebnisse von Zeitbudget-Studien zum Thema Alltagsverlauf im Alter (vgl. den neuesten Altenbericht der Bundesregierung/i. E.).

Hervorgehoben werden sollte die Gegenthese zum herkömmlichen Bild, dass ältere Menschen weniger Wohnraum zum Leben bräuchten als jüngere Menschen. Gerontologen/innen argumentieren dagegen, dass im Gegenteil der ältere Mensch aufgrund des engeren Aktionsradius sogar auf einen größeren Wohnraum angewiesen ist (so etwa Lehr 2004). Diesen Studien zufolge verlässt der ältere, nicht mehr

erwerbstätige Mensch weniger als 3 Stunden das eigene Zuhause, bei Alleinlebenden verlängert sich diese Zeit um eine Stunde im Vergleich zu Älteren, die in Mehrgenerationenhaushalten leben. Aus den Ergebnissen solcher Studien lässt sich zudem schließen, dass die täglichen Vorgänge wie das Bereiten und Verzehren von Mahlzeiten, Einkaufen, Lesen etc. in einem höheren Maße „zelebriert“ werden als bei jungen Menschen. Bei Heimbewohnern/innen ist der Anteil an Aktivitäten im Haus – nicht zuletzt aufgrund der eigenen Pflegebedürftigkeit – umso größer. 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/innen eine wichtige Rolle.

Aufgrund der im Alter eingeschränkten physischen Fähigkeiten sind ältere Bewohner/innen 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. Untersuchungen haben gezeigt, dass eine allgemeine Zufriedenheit mit dem eigenen Leben mit der allgemeinen Wohnzufriedenheit im Alter korreliert.

Es besteht Konsens in der medizinischen, psychologischen und sozialwissenschaftlichen Altersforschung, dass zwar im hohen Alter die Wahrscheinlichkeit von gesundheitlichen Beeinträchtigungen überproportional steigt, allerdings wollen und können die Menschen sehr lange in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus verweilen. Insgesamt sind in der Altersgruppe der 80- bis 85-Jährigen nur etwa 6 Prozent pflegebedürftig, bei den 85- bis 90-Jährigen etwa 13 Prozent und bei den über 90-Jährigen über 25 Prozent. Trotz der wachsenden gesundheitlichen Beeinträchtigungen bei den Hochaltrigen ist doch hervorzuheben, wie wenig Ältere wirklich permanent „gepflegt“ werden müssen.

## 2.3 Überblick über Wohnformen im Alter

Die selbstständigkeitserhaltende bzw. -fördernde Gestaltung der Wohnung gilt in Expertenkreisen als zentrales Merkmal von Wohnqualität. Eine adäquat gestaltete Wohnung kann – im Sinne 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. Verschiedene Gestaltungsfelder bergen die Hoffnung, im Wohnbereich mit attraktiven Produkten und Dienstleistungen bei älteren Menschen Kaufkraft mobilisieren zu können:

Die altengerechte Umgestaltung der individuellen Wohnung eröffnet insbesondere dem Handwerk neue Betätigungsfelder. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind außerordentlich groß: Barrieren werden aus dem Wege geräumt, Stolperfallen und Ausrutschmöglichkeiten beseitigt, die Bäder breiter und schwellenarm gestaltet und mit zusätzlichen Haltegriffen und Stützmöglichkeiten versehen. Rollläden werden per Knopfdruck bedient und Wege werden durch Fernbedienung eingespart. Intelligente Haustechnik erleichtert nicht nur die Alltagsorganisation, sie vermindert darüber hinaus auch Risiken, die z. B. durch den Umgang mit elektrischen Geräten entstehen. 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/innen geboten werden – z. B. akustische Signale für Blinde und optische Orientierungsmöglichkeiten für Hörbeeinträchtigte, Gedächtnishilfen oder Sicherheitstechnik.

Technisch ist bei der altenorientierten Modernisierung von Wohnungen sehr viel möglich. Bislang jedoch ist es den anbietenden Branchen noch nicht gelungen, auf breiter Basis den Zugang zu den Kunden zu finden. Dies liegt keineswegs daran, dass die potenziel-

len Kunden den Angeboten grundsätzlich reserviert gegenüberstehen, sondern auch daran, dass sich die Wirtschaft schwer tut, die vorhandenen Chancen auch tatsächlich aufzugreifen. Viele Unternehmen aus dem Handwerk wissen weder, welche technischen Möglichkeiten bestehen, noch verfügen sie über das notwendige Wissen über die Bedarfe älterer Menschen und über das Marketing-Know-how, um Kunden für solche Angebote zu interessieren. Mit Blick auf die neuen Chancen, die die Informations- und Kommunikationstechnologien bieten, ist darüber hinaus zu bemerken, dass bei den zurzeit laufenden Entwicklungs- und Erprobungsarbeiten vor allem das technisch Machbare im Vordergrund steht und der Abgleich mit dem, was ältere Menschen wünschen und was ihren Alltag zu vertretbaren Kosten schnell und nachhaltig erleichtert, zu kurz kommt.

Bei den Privathaushalten ist noch zwischen Mieter/innen und Eigentümern/innen zu differenzieren. Dabei beträgt der Anteil älterer Menschen, die über ein eigenes Haus bzw. über eine Eigentumswohnung verfügen, etwa 50 Prozent. Jeder ältere Haushalt verfügt im Schnitt über etwa 82 Quadratmeter, im Durchschnitt werden jeder Person 54 Quadratmeter Wohnfläche zugerechnet. Das selbst genutzte schuldenfreie Wohneigentum spielt bei der Altersversorgung eine zentrale Rolle und stellt eine monetäre Entlastung für Rentnerhaushalte dar.

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 (zum folgenden vgl. Kremer-Preiß/Stolarz 2004: 15ff).

### **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 fest-

geschrieben 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 nach und nach die speziell für ältere Menschen gestalteten Altenwohnungen ab. Für solche Wohnungen wird auch der Begriff altersgerechtes Wohnen verwandt.

Hier geht es um die Anpassung der bestehenden Wohnungen an die Bedürfnisse älterer oder behinderter Menschen, wobei die Standards der Barrierefreiheit als Orientierung dienen. 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. Für eine derartige individuelle Wohnungsanpassung ist häufig eine Wohnberatung erforderlich, die dabei hilft, eine geeignete Lösung zu finden und durchzuführen. Im Unterschied dazu werden bei einer sog. strukturellen Anpassung die Wohnungen einer oder mehrerer Wohngebäude im Zusammenhang angepasst.

### **Betreutes Wohnen**

Hier werden in sehr unterschiedlicher Form altersgerechte Wohnangebote und Betreuungsleistungen miteinander gekoppelt. Im Idealfall mietet der/die Bewohner/in eine zentral gelegene barrierefreie und altengerechte Wohnung, meist in einer speziellen Wohnanlage. Darüber hinaus muss er ein Paket von Grundleistungen des Betreuungsservices abnehmen, für die monatlich eine sog. Betreuungspauschale zu entrichten ist. Diese Grundbetreuung umfasst i. d. R. Beratungs- und Informationsleistungen sowie die Notrufsicherung. Zusätzlich werden Wahlleistungen – wie Mahlzeiten, Reinigungs- und Pflegeleistungen – angeboten, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können und zusätzlich bezahlt werden müssen. Die Bewohner/innen schließen einen Miet- und Betreuungsvertrag. Für diese Wohnform, die i. d. R. nicht den heimrechtlichen Bestimmungen unterliegt, werden auch Begriffe wie Service-Wohnen oder unterstütztes Wohnen verwendet.

### **„Betreutes Wohnen zu Hause“**

Hier kann man in seiner angestammten Wohnung verbleiben und schließt mit einem Dienstleister – meist einem ambulanten Dienst, einer Sozialstation oder einem Betreuungsverein – einen Betreuungsvertrag. Der Betreuungsvertrag umfasst neben allgemeinen Informations- und Beratungsleistungen vor allem einen regelmäßigen Hausbesuch, um weitere Hilfebedarfe besser einschätzen und rechtzeitig entsprechende Hilfemaßnahmen einleiten zu können. Für dieses Wohnkonzept werden auch Begriffe wie Wohnen plus oder Betreutes Wohnen im Bestand verwendet.

### **Wohnstifte/Residenzen**

Auch bei diesem Wohnkonzept geht es um die Koppelung von Wohn- und Betreuungsangeboten. Die Bewohner/innen haben auch hier eine eigene abgeschlossene Wohnung in einer Wohnanlage. Im Unterschied zum Betreuten Wohnen sind die Bewohner/innen jedoch verpflichtet, nicht nur Betreuungsleistungen, sondern weitere Dienstleistungen – wie z. B. die Versorgung mit Mahlzeiten oder Reinigung der Wohnung – abzunehmen. Die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Betreuung und Pflege sind so geregelt wie in einem Alten- und Pflegeheim und unterliegen dem Heimgesetz. Es wird jedoch eine Vielzahl von zusätzlichen Leistungen angeboten. Insgesamt ist dies ein Alterswohnsitz für gehobene Ansprüche. Auch Seniorenresidenzen arbeiten nach diesem Konzept.

### **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. Hierfür werden auch Begriffe wie gemeinschaftliches Wohnen oder gemeinschaftliche Wohnprojekte verwendet. Jede/r Bewohner/in hat einen eigenen Wohnbereich, entweder ein Zimmer oder – meistens – eine abgeschlossene Wohnung, und es gibt einige Räume, die von den Bewohnern/innen gemeinschaftlich genutzt werden. Häufig werden diese Wohnprojekte von privaten Personen/Gruppen in eigener Regie gegründet und geführt. Die Bewohner/innen organisieren das Gemeinschaftsleben selbst oder sind

zumindest an der Organisation beteiligt. Bei Bedarf werden i. d. R. ambulante Dienste wie im „normalen“ Wohnen in Anspruch genommen.

### **Integriertes Wohnen**

Hier leben verschiedene Bewohnergruppen meist in größeren Wohnkomplexen zusammen, die von speziellen Trägern initiiert und nicht von den Bewohnern/innen selbst ins Leben gerufen werden. Sie haben zum Ziel, nachbarschaftliche Hilfen zwischen verschiedenen Generationen (Mehrgenerationenwohnen) und Bewohnergruppen mit unterschiedlichen Bedarfslagen zu verbessern. Der Austausch gegenseitiger Unterstützungsmaßnahmen soll die jeweiligen gruppenspezifischen Handicaps erleichtern und Vereinsamungstendenzen entgegenwirken. Um das gemeinschaftliche Zusammenleben zu fördern, gibt es Begegnungsräume und teilweise eine Unterstützung durch Fachpersonal.

### **Betreute Wohngemeinschaften**

Hier lebt eine kleine Gruppe pflegebedürftiger bzw. hilfebedürftiger älterer Menschen in einer Wohnung oder in einem Haus zusammen, überwiegend in bestehenden Wohngebäuden. Jede/r Bewohner/in hat einen eigenen Wohn-/Schlafbereich. Das Alltagsleben findet weitgehend in einem oder mehreren Gemeinschaftsräumen und einer dazugehörigen Küche statt. Die Betreuung wird stundenweise oder rund um die Uhr durch Betreuungspersonal sichergestellt, das die Haushaltsführung und die Organisation des Gruppenlebens je nach Bedarf unterstützt oder übernimmt. 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. Für diese Wohnform werden auch Begriffe wie Pflegewohngruppen, Pflegewohnungen oder begleitete Wohngruppen verwendet.

### **KDA-Hausgemeinschaften**

Auch hierbei handelt es sich um eine wohngruppenorientierte Betreuungsform. Sie wurde vom Kuratorium Deutsche Altenhilfe vor allem als Alternative zum traditionellen Pflegeheim entwickelt und wird mehr-

heitlich im Rahmen der stationären Versorgung praktiziert. In diesem Fall unterliegt sie dem Heimrecht. Zur Sicherstellung der Nachtbetreuung werden häufig mehrere solcher kleinen Hausgemeinschaften auf einem Grundstück angeordnet. Meistens handelt es sich um Neubauten. Wie bei den betreuten Wohngemeinschaften steht der Wohnalltag in einem Gemeinschaftsraum mit Küche im Mittelpunkt, unterstützt von einer hauswirtschaftlichen Präsenzkraft. Pflegekräfte werden nach Bedarf zusätzlich eingesetzt. Eine Variante ist die Hausgemeinschaft mit Mieterstatus, die wie die betreuten Wohngemeinschaften im Rahmen der ambulanten Versorgung betrieben wird. Nicht unerwähnt bleiben darf, dass es gute Kombinationsmöglichkeiten zwischen dem Leben in „normalen“ Wohngruppen und dem Altenheimen geben kann. Normale gemeinschaftliche Wohnangebote können davon profitieren, wenn klar ist, dass ein Altenheim dann weiterhilft, wenn der Betreuungsbedarf so groß ist, dass er ohne eine sehr dichte professionelle Hilfe nicht mehr bedient werden kann.

### **Alten(pflege-)heime**

Die Altenhilfe ist ohne Altenheime in Deutschland nicht zu leisten. In vielen Heimen wird vorbildliche Arbeit geleistet, gleichwohl gibt es viel Kritik und Verbesserungsbedarf: So herrscht in den Heimen oft ein großer Arbeitsdruck, Gespräche sowie ein aktivierender menschlicher Umgang mit den Bewohnern/innen kommen dann zu kurz. Neue gemeinschaftliche Wohnformen entsprechen deshalb eher dem Selbstbild einer wachsenden Minderheit unter der Älteren. Viele Experten/innen setzen aus diesen Gründen auch auf neue Wohnformen, weil sie diese für besser und für kostengünstiger halten als das traditionelle Altenheim. Die Zukunft der Altenhilfe wird also vielfältiger werden. Ein sehr wichtiger Ansatz zur Modernisierung ist es, gemeinschaftliche Wohnformen zu realisieren, die ein Optimum an Selbstbestimmung ermöglichen, gleichzeitig aber auch Sicherheit, Service und eine anspruchsvolle gesundheitliche und pflegerische Versorgung garantieren. Im Idealfall liegen solche neuen Wohnformen nicht nur in einem Altenheim, sondern vermehrt in normalen Wohnhäusern und Wohnanlagen.

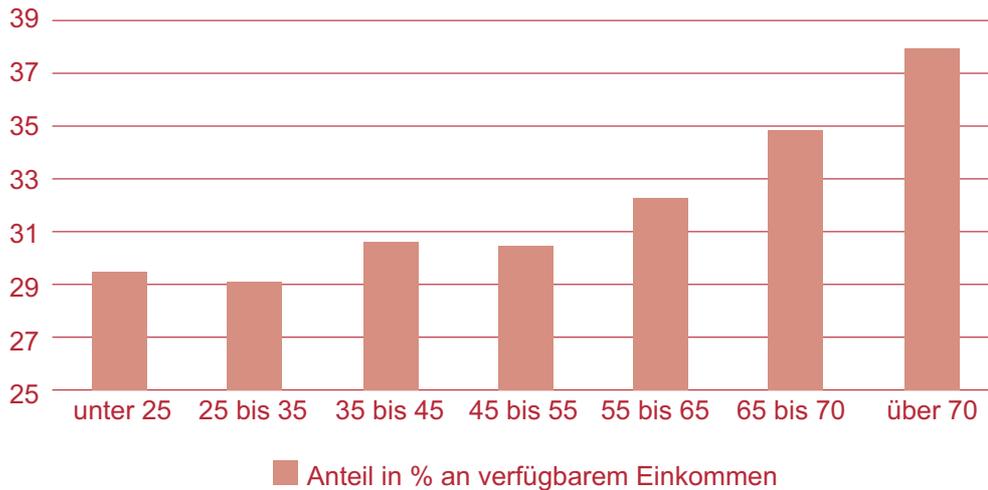
Bezogen auf Senioren/innen ab 65 Jahren verbringen ca. 7 Prozent ihren Lebensabend in einer institutionellen Einrichtung wie Altenwohnheim, Altenheim oder Altenpflegeheim. Dabei zeichnet sich die Sozialstruktur der Heimbewohner/innen durch drei Faktoren aus: Hochaltrigkeit, Verwitwung und einen hohen Frauenanteil. Nach einer Erhebung von Infratest liegt der Anteil an Personen im Alter von 80 Jahren und mehr bei etwa 67 Prozent (manche situativen Schilderungen gehen von einem wachsenden Maß multifunktionaler gesundheitlicher Beeinträchtigungen aus, die ein „aktives Heimleben“ schon hemmen). Etwa 64 Prozent der Bewohner/innen leben verwitwet und der Frauenanteil in Heimen ist mit rund 80 Prozent relativ hoch. Diese prozentualen Anteile lassen sich z. B. durch die generell höhere Lebenserwartung von Frauen sowie einen spezifischen Pflegebedarf im steigenden Alter erklären.

# 3 Wachstumsmotor Seniorenwirtschaft

Insgesamt kann man erkennen, dass im Alter zunehmend Geld für das eigene Wohnen ausgegeben wird. Die unten stehende Abbildung zeigt an, dass ab dem 70. Lebensjahr fast 40 Prozent des eigenen (verfügbaren) Einkommens für den eigenen Wohnbereich ver-

wertet wird. Bei jungen Menschen im Alter zwischen 25 und 35 Jahren liegt der Wert knapp unter 30 Prozent.

Abb. 2: Ausgaben für Wohnen nach Altersklasse



Quelle: Heigl, 2003

Der steigende Anteil der Ausgaben für Wohnen im Alter ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich die Bedürfnisse aber auch die Ansprüche an die eigene Wohnung und das Wohnumfeld im Alter ändern und die Wohnung immer mehr als Basispunkt des täglichen Lebens erfahren wird. Hinzu kommt ein geringeres Einkommen im Alter durch den Erwerb von Ruhegeldern, so dass der Anteil der Wohnungskosten am prozentual verfügbaren Einkommen natürlich ansteigt, d. h. Kosten für Mietwohnungen korrelieren positiv mit dem vorhandenen Haushaltseinkommen. Entsprechend besteht die Gefahr, dass die finanziell enge Lage zu Finanzierungsproblemen bei älteren Menschen führen kann, wenn Wohnungen zu groß und zu teuer für den Einzelnen werden. Dies gilt insbesondere für verwitwete allein lebende hochbetagte Frauen, wenn ein Großteil des Renteneinkommens durch den Verlust des Partners wegfällt.

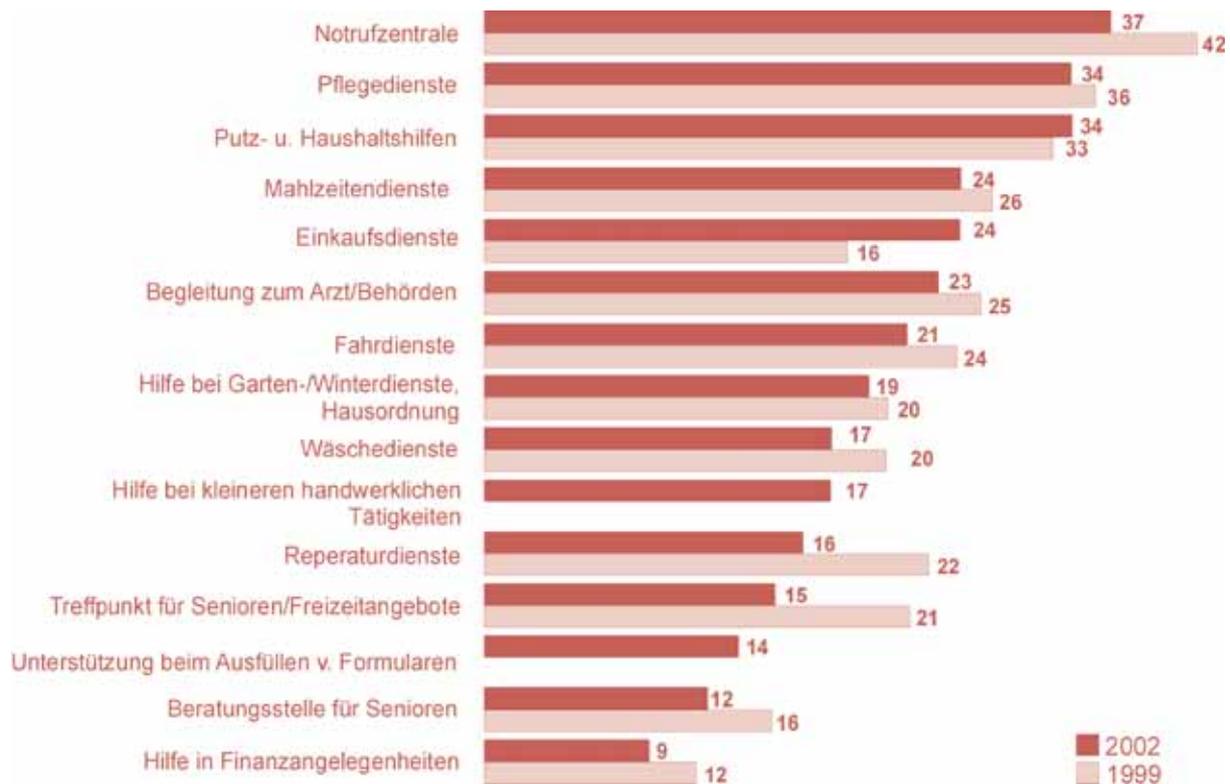
Verschiedene Studien prognostizieren allgemein für den Bereich Wohnen neue Bedürfnisse und damit verbunden auch neue Marktchancen und zwar sowohl in Form einer gesteigerten Nachfrage nach altengerech-

tem Wohnraum als auch nach Dienstleistungen im Alltagsbereich. Hinzu kommen Ansprüche an die Infrastruktur der Wohnumgebung wie Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten, eine gute Nachbarschaft etc. Laut Umfragen fehlt es an seniorengerechten Angeboten im Kommunikationsbereich bzw. an kleinen Treffpunkten. Durch die eingeschränkte Motorik im Alter wird der Wunsch nach Einrichtungen des täglichen Lebens geweckt, die man auch gut zu Fuß erreichen kann, bzw. an eine gute Verkehrsanbindung und gut zu erreichende Haltestellen. Aber auch der Bereich der Sicherheit spielt in den Bedürfnissen an das eigene Wohnumfeld eine große Rolle, z. B. durch eine ausreichende Beleuchtung im und rund um das Haus bzw. die Wohnanlage. Auch die Betreuung älterer Menschen in ihren privaten Wohnungen eröffnet – wie bereits gesagt – der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, aber auch vielen Dienstleistungsunternehmen, neue wirtschaftliche Chancen. Die folgende Abbildung zeigt das Dienstleistungsspektrum professioneller, haushaltsnaher Dienste, welches die Generation der über 50-Jährigen bei

Bedarf bzw. im Versorgungsfall in Anspruch nehmen würde. Dargestellt sind die 15 häufigsten Antworten auf die Frage: „Welche Dienste oder Angebote sollten

schnell und problemlos für Sie verfügbar sein?“ der Befragungen 1999 und 2002 (vgl. GfK 2002: 256):

Abb. 3: Haushaltsnahe Dienstleistungen: Wunschliste der über 50-Jährigen (15 häufigste Antworten), Angaben in %; gerundet



Quelle: GfK 50plus, 2002, eigene Darstellung

Vergleicht man die Ergebnisse der beiden Befragungen, fällt auf, dass bei fast allen Positionen ein Rückgang im Jahre 2002 zu verzeichnen ist. Dieses ist sicherlich zum einen in Zusammenhang mit der aktuellen konjunkturellen Situation zu sehen. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Altersgruppe 50plus um eine sehr große und in sich heterogene Gruppe handelt. Aus regional begrenzten Studien ist bekannt, dass die Selbständigkeit in den unteren Altersklassen der Generation 50plus hoch ist und bestimmte Hilfe- und Unterstützungsbedarfe erst verstärkt in der Altersgruppe ab 70 Jahren zu verzeichnen

sind. Das Spektrum der gewünschten Dienste verschiebt sich je nach Alter. Gerade die Altersgruppe der 50- bis 59-Jährigen steht Dienstleistungen aus Komfortgründen vermutlich offen gegenüber, verneint aber Fragen nach dem Unterstützungsbedarf. Die Generation der 70- bis 79-Jährigen ist vermutlich aufgrund nachlassender Gesundheit sensibilisiert und daher aufgeschlossen für diese Dienste, die ihnen bei der häuslichen Grundversorgung helfen.

Das Potenzial für haushaltsnahe Dienstleistungen ist laut Berechnungen der Gesellschaft für Konsumforschung generell hoch. Demnach sind in der Alters-

gruppe der 50- bis 79-Jährigen folgende Potenziale zu verzeichnen (Auswahl, Mehrfachnennungen waren möglich): bei Notrufzentralen rund 9,7 Mio. Personen, bei Pflegediensten 8,9 Mio. Personen, bei Putz- und Haushaltshilfen ebenfalls 8,9 Mio. Personen etc. Über die Marktfähigkeit solcher Dienstleistungen entscheidet letztlich die Zahlungsbereitschaft der potenziellen Nutzer. Die Erhebung der GfK konstatiert in Bezug auf die o.g. Dienstleistungen: 71 Prozent der Befragten sind generell bereit, benötigte Dienstleistungen zu honorieren, 22 Prozent haben sich noch keine Gedanken darüber gemacht und lediglich 7 Prozent lehnen eine Bezahlung ab. Laut dieser Hochrechnung ergibt sich für haushaltsnahe und pflegerische Dienstleistungen ein gewaltiges Potenzial von rund 26 Mrd. Euro pro Jahr, die die 50- bis 79-Jährigen insgesamt bereit sind, für haushalts- und personenbezogene Dienstleistungen auszugeben.

Die Tatsache, dass die GfK die Altersgruppe der 80-jährigen (und Älteren) nicht in die Betrachtung einbezieht, macht deutlich, dass die Potenziale der Seniorenwirtschaft noch nicht in ihrer Totalität erkannt werden. Die Dienstleistungsnachfrage wird nämlich nicht mit dem Erreichen des 80sten Lebensjahrs eingestellt. Vielmehr steigt ab diesem Lebensalter der Bedarf an hauswirtschaftlichen und pflegerischen Dienstleistungen stark an. Für eine realistische Einschätzung der Potenziale muss stärker zwischen den Altersgruppen differenziert werden und auch die Dienstleistungsnachfrage und Zahlungsbereitschaft, der Hochaltrigen berücksichtigt werden. Derartige Daten liegen leider bislang in systematischer Weise nicht vor und deshalb ist in diesem Zusammenhang weiterer Forschungsbedarf anzuzeigen.

Selbst wenn der soziodemografische Wandel auf gute Aussichten in dieser Branche hindeutet, so ist jedoch die Schaffung sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze im Bereich haushaltsbezogener Dienstleistungen noch mit einer Fülle ungelöster Probleme, insbesondere der Konkurrenz zum Schwarzmarkt, verbunden. Die allgemeine Zahlungsbereitschaft bedeutet also noch lange nicht, dass diese Dienstleistungen real nachgefragt werden. Hinsichtlich des Ausgabenpotentials (das die GfK auf 26 Milliarden Euro veranschlagt)

ist bspw. Josef Hilbert vom Institut Arbeit und Technik in Gelsenkirchen vorsichtiger und schätzt es eher auf 13 Milliarden Euro pro Jahr. Der Wohnungsanpassungsbedarf wird mit 15 Milliarden kalkuliert; verteilt auf 10 Jahre ergibt das 1,5 Milliarden pro Jahr. Aber auch diese Zahlen sind nur dann realistisch, wenn es seitens der Wirtschaft und seitens der Politik zu kräftigen und gezielten Anstrengungen kommt, die Potenziale des Marktes zu erschließen. Kurzfristig werden die genannten Zahlen nicht zu erreichen sein, in 10 bis 15 Jahren ist dies allerdings durchaus möglich. Neben ökonomischen Potenzialen der Seniorenwirtschaft dürfen aber auch individuelle Motive der Senioren/innen nicht aus dem Fokus der Betrachtung fallen. So ergaben Interviews mit Multiplikatoren generell zwei Problemaspekte, die bei der Konzeption von Techniken und Dienstleistungen im Bereich Wohnen Berücksichtigung finden müssen:

### **1. Inanspruchnahme von Hilfe**

Eine theoretische Bewertung von Potenzialen der Seniorenwirtschaft ist die eine Seite, die andere der Einsatz von Technik und die Versorgung durch Dienstleister oder Ehrenamtliche in der Praxis. Diese Leistungen setzen voraus, dass Ältere bereit sind, für bestimmte Verrichtungen fremde Hilfe in Anspruch zu nehmen und damit sich selbst und anderen einzugehen, dass sie alleine nicht mehr zurecht kommen. Genau hier sehen die Multiplikatoren das größte Problem: Aus sehr unterschiedlichen Gründen fällt es älteren Menschen schwer, Hilfe in Anspruch zu nehmen. Zum einen herrscht die Angst vor, dass das Eingeständnis, nicht mehr alleine für sich Sorgen zu können, negative Auswirkungen auf die Selbständigkeit und Selbstbestimmtheit des eigenen Lebens hat (dies gipfelt in der Angst, in ein Altenheim ‚abgeschoben‘ zu werden). Um dies zu verhindern, muss vermehrt darauf hingewiesen werden, dass alle Maßnahmen, die das Leben älterer Menschen betreffen, immer nach dem Motto: ‚Soviel wie nötig, so wenig wie möglich‘ konzipiert sein sollten. Zum anderen empfinden sich älteren Menschen oft nicht als ‚alt‘. Dem Bild der Gesellschaft entsprechend, dass nur Ältere technische Hilfsmittel oder Unterstützung durch Dienstleistungen

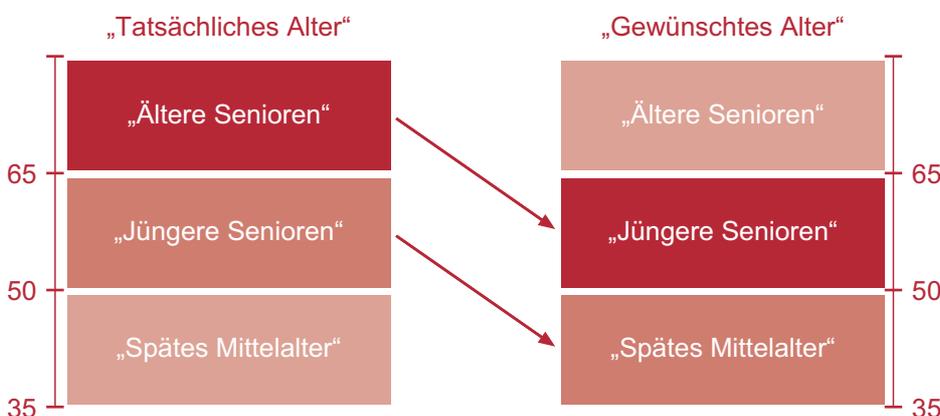
benötigen, lehnen sie Vereinfachungen in ihrer Umwelt zunächst kategorisch ab. Hilfe wird oft erst dann in Anspruch genommen, wenn keine andere Möglichkeit mehr besteht. Ein weiterer Aspekt, der die Inanspruchnahme von Hilfen erschwert, ist die Angst vor Veränderungen. Es wurde vielfach als Problem benannt, dass ältere Menschen zum Beispiel nach Krankheiten oder Krankenhausaufenthalten große Schwierigkeiten haben, sich mit den veränderten Bedingungen ihres Lebens zurechtzufinden. Hier wurde darauf verwiesen, dass eine Gewöhnung an die neue Umstände Zeit in Anspruch nimmt und durch zum Beispiel Ärzte, Pflegedienste oder Familienmitglieder begleitet werden muss.

Als auffällig wurde beschrieben, dass die ‚jüngeren Alten‘ (ab etwa 50 Jahren) vermehrt Beratungen aufsuchen und sich Gedanken über zukünftige Lebensformen und Unterstützung durch Technik oder Dienstleistungen im Alter machen. Der Grund hierfür könnte in der eigenen Betroffenheit liegen. Ein Großteil der heutigen Alten wird durch die eigene Familie unterstützt und gepflegt. Dies konfrontiert die ‚jungen Alten‘ mit der Technik- und Veränderungsfeindlichkeit ihrer eigenen Eltern/Schwiegereltern und macht ihnen die Schwierigkeiten deutlich, sich im Alter zurechtzufinden. Die vermehrte Inanspruchnahme von Beratungen bezüglich Wohnen und Wohnformen im Alter könnte ein Indikator für ein verändertes Problembewusstsein der ‚jungen Alten‘ sein.

## 2. Marketingstrategien für die Zielgruppe Älterer

Techniken und Dienstleistungen, die gezielt Ältere entlasten sollen, müssen sehr differenzierte Marketingstrategien anwenden. Da Luxus und Konsum für Ältere nicht unbedingt im Vordergrund stehen bzw. eine eher untergeordnete Wertigkeit einnehmen, sollte sich die Werbung nicht ausschließlich auf diesen Aspekt konzentrieren. Es muss außerdem beachtet werden, dass Bezeichnungen wie ‚seniorengerecht‘, ‚behindertengerecht‘, ‚altengerecht‘ etc. auf Ältere eher abschreckend wirken und abgelehnt werden, entsprechende Bezeichnungen werden mit Gebrechlichkeit und Alter assoziiert und sollten vermieden werden.

In einer aktuellen Studie der Unternehmensberatung PriceWaterhouseCoopers wird noch einmal ausdrücklich darauf verwiesen, dass das demografische Alter keineswegs die einzige Determinante für das Zielgruppenmarketing sein darf. Zudem verweisen die Autoren/innen auf die Tatsache, dass Marketing-Maßnahmen nicht auf das tatsächliche, sondern vielmehr auf das gewünschte Alter abheben sollten, das ca. 10 bis 15 Jahre unterhalb des tatsächlichen Alters liegt.



Quelle:  
PriceWaterhouseCoopers  
2006

### **Notwendigkeit „neuer Allianzen“**

Soziale und konsumbezogene Dienste (etwa zum Thema Wohnen) gelten nicht nur als Element zur Steigerung der Lebensqualität, sondern auch als neue Impulsgeber für Wachstum und Beschäftigung. Um diesen Trend weiter aktiv zu unterstützen, wird aber auch eine anders gelagerte Wirtschafts- und Beschäftigungspolitik verlangt, die sich von ihrer industrialistischen Prägung löst und Themen der Lebensqualität sowie der Dienstleistungserbringung stärker thematisiert. Gefragt sind im Feld des demografischen Wandels fruchtbare Allianzen auf lokaler Ebene (bzw. im Stadtviertel) zwischen Unternehmen (etwa aus der Wohnungswirtschaft), der Politik und Verwaltung sowie der Wissenschaft. Dabei muss man sich allerdings auch zum Teil vom klassischen Blick der Wohnungsversorgung verabschieden und die Erkenntnis aus der Innovationsforschung ernst nehmen, dass sich gerade in der Verschränkung von unterschiedlichen Technologien und Dienstleistungen neue interessante Wachstumsfelder abzeichnen. Wenn von einem Bedeutungsgewinn von Branchen gesprochen wird, dann muss auch die Wohnungswirtschaft explizit erwähnt werden, die oft unterschätzt und in den Statistiken stiefmütterlich behandelt wird. Immerhin weist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (mit ihren 3,4 Millionen Beschäftigten) eine jährliche Bruttowertschöpfung von mehr als 250 Milliarden Euro aus. Das Wohnen ist also sowohl ein bedeutender Wirtschaftssektor als auch ganz zentral für die konkrete Lebenssituation der Menschen. Und dies gilt insbesondere für die weiter wachsende Zahl älterer Menschen, für die das Wohnen einen hohen Stellenwert besitzt. Die alternde Gesellschaft schafft also durchaus Nachfrage in beträchtlichem Ausmaß, so insbesondere nach sozialen Dienstleistungen und speziell im Bereich Wohnen und im häuslichen Umfeld. Zukunftsstudien sprechen vom Wohnen als zentralem Lebensinhalt und von einer wachsenden Nutzung des Wohnraumes. Schon heute geben die Älteren fast 40 Prozent ihrer Konsumausgaben für das Wohnen aus, während dies bei den Jüngeren nur gut 30 Prozent ausmacht. Allerdings müssen auch die Angebote auf die Bedürfnisse der Zielgruppen zugeschnitten sein; Alt ist immer

weniger gleich alt, was sich beispielhaft anhand der gewünschten Wohnformen im Alter zeigen lässt. Experten/innen weisen darauf hin, dass dem großen Bedarf an geeigneten Wohnformen für Ältere derzeit in Deutschland zu wenig attraktive Angebote gegenüberstehen und dementsprechend der Markt für Seniorenimmobilien unterentwickelt sei (was jedoch nur für einzelne Regionen gelten mag).

# 4 Zentrale Innovationsherausforderungen

Die Auswirkungen des demografischen Wandels stellen die Wohnungswirtschaft momentan vor enorme Herausforderungen. Suboptimale Wohnungsbestände aus den 50er/60er Jahren verschärfen dieses Problem noch und machen eine seniorengerechte Wohnraumanpassung oftmals nahezu unmöglich. Die Wohnungswirtschaft muss sich zukünftig den neuen Entwicklungen im Bereich der Haushaltsstrukturen und den Wohnwünschen älterer Menschen anpassen. Als entscheidender Faktor für Produkte und Dienstleistungen im Bereich Wohnen/Immobilien hat sich zudem herausgestellt, dass das gesamte Wohnumfeld (die lokale Umgebung) mit in die Betrachtung einbezogen werden muss. „Wohnen im Alter“ darf und wird sich deshalb künftig nicht mehr nur auf die Anpassung des unmittelbaren Wohnraumes beschränken können. Vielmehr gilt es, umfassende Konzepte zu entwickeln, die auch eine Anpassung des Wohnumfeldes, der quartiersbezogenen Infrastruktur sowie der Versorgung mit Einkaufs- und sonstigen Dienstleistungsangeboten auf Stadtteilebene einschließen. Damit bieten sich viele Möglichkeiten für seniorengerechte Produkte auf dem Wohnungsmarkt, die sowohl für die Wirtschaft interessant sind als auch zu einer Verbesserung der Lebensverhältnisse älterer Menschen beitragen. Weitere Optionen ergeben sich im Feld der alternativen Wohnmöglichkeiten, insbesondere an den Schnittstellen zwischen Wohnen, Gesundheit und Technik (hier sind insbesondere die Bereiche Telemedizin und Smart-Home-Techniken zu nennen). Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass besondere Potenziale vor allem in den folgenden Bereichen gesehen werden:

- Wohnbegleitende Dienstleistungen
- Barrierefreies Wohnen
- Residenz- bzw. Servicewohnen
- Intelligente Wohnformen
- Alternative Wohnkonzepte

## Wohnbegleitende Dienstleistungen

Der Bereich der wohnbegleitenden Dienstleistungen ist sehr breit gefächert und umfasst neben ambulanter

Therapie und Pflege auch alltägliche Hilfestellungen wie z. B. Einkaufs- oder Reinigungsdienste, Hausmeisterdienste oder Mobilitätsdienstleistungen (Fahrdienste oder beispielsweise Vergünstigungen für Fahrkarten im Nahverkehrsbereich).

Die Einrichtung derartiger Dienstleistungen stellt für die Wohnungsunternehmen häufig eine Notwendigkeit dar, um ältere Mieter/innen mit eingeschränkter Mobilität im eigenen Mietbestand zu halten und Leerstände zu vermeiden. Dabei wird von Seiten der Wohnungsunternehmen oftmals eine Vermittlerrolle eingenommen, während die Dienstleistungen selbst von externen Unternehmen erbracht werden.

## Unternehmensbeispiele

*Die **Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (DoGeWo)** verfügt über mehrere Leistungsangebote im Bereich Seniorenwohnen und hat es sich zum Ziel gesetzt, Ansprechpartner für ihre älteren Mieter/innen bei allen möglichen Problemen des täglichen Lebens zu sein und ein entsprechendes Beratungsangebot zur Verfügung zu stellen. Zum Wohnangebot gehören reine Seniorenwohnanlagen ebenso wie die Bereitstellung von barrierefreiem Wohnraum im Bestand und Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte. Der Paradigmenwechsel „Vom Mieter zum Kunden“ lässt sich inzwischen bei vielen Wohnungsunternehmen deutlich ablesen.*

*Und es gibt auch an verschiedenen Standorten Möglichkeit des betreuten Wohnens im preiswerten Marktsegment. Dabei handelt es sich um normale, z. T. barrierefrei sanierte Wohnungen, die unmittelbar an eine Sozialstation mit Pflegeangeboten gekoppelt sind. Für eine monatliche Versorgungspauschale wird oft den Bewohnern/innen die Möglichkeit gegeben, die Leistungen der Sozialstation in Anspruch zu nehmen, mit der die Wohnungsgesellschaft zuvor einen gesonderten Vertrag geschlossen hat. Ein weiterer innovativer Ansatz der DoGeWo ist die Aktivierung und Förderung des bürgerlichen Engagements bei ihren älteren Mietern/innen (z. B. Senioren/innen, die nebenbei als Concierge in den Wohnanlagen arbeiten etc.). Hierzu werden die not-*

wendigen Ressourcen – beispielsweise in Form von Räumlichkeiten und sonstiger Infrastruktur – bereitgestellt. Kooperationen und Kontakte gibt es u. a. mit diversen Pflegeverbänden, der Stadt Dortmund, dem Wohnungsamt und Pflegewissenschaftlern. Der **Bauverein zu Lünen** wurde 1906 gegründet und verwaltet zurzeit über 4500 Mietwohnungen. Neben der Bestandsverwaltung und Instandhaltung gehören auch entsprechende Modernisierungen sowie der Neubau zum Kerngeschäft. Da in der Vergangenheit etwa 25 bis 30 Prozent der Wohnungskündigungen altersbedingt waren, sah sich der Bauverein veranlasst, Gegenmaßnahmen zu initiieren. Für ältere Mieter/innen bietet der Bauverein den so genannten „Seniorenladen“ an. Dabei handelt es sich um ein Maßnahmenpaket, das im Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk Lünen erbracht wird mit dem Ziel, älteren Mietern/innen den Aufenthalt in ihren Wohnungen mit Hilfe von Dienstleistungen so lange wie möglich zu erleichtern. Zum Service gehören neben einer allgemeinen Beratungsstelle (z. B. zu Fragen des Wohnens oder allgemeinen Rechtsfragen) ein Hausnotruf, Putz- und Fahrdienste, Fußpflege sowie die Bereitstellung von Kommunikationsangeboten (z. B. Feste, Ausflüge etc.) sowie die Beratung bei und Durchführung von barrierefreier Wohnraumgestaltung. Ein Mittagstisch sowie die Vermittlungsleistung für ambulante Pflege, Tages- und Kurzpflege gehören ebenfalls zum Leistungskatalog. Der Bauverein sieht aus den eigenen Erfahrungen heraus im Bereich Seniorenwirtschaft ein hohes wirtschaftliches Potenzial. Entsprechend sollen Angebote in diesem Bereich ausgebaut werden. Geplant ist z. B. die Errichtung von Seniorenresidenzen im mittleren Preissegment im Innenstadtbereich der Stadt Lünen mit einer gemischten Generationenmieterschaft. Ein „Franchisingmodell“ im Bereich der Pflege, das aber ebenfalls für die Wohnungswirtschaft von Relevanz ist, wurde vom **Pflegebüro Bahrenberg** in Lünen bereits 1990 noch vor der Einführung der gesetzlichen Pflegeversicherung gegründet. Insgesamt arbeiten über 400 Mitarbeiter an 30 Stand-

orten unter dem Namen „Bahrenberg“. Davon sind 25 Prozent „gelernte Kräfte“ und 75 Prozent des Personals „angelernte Kräfte“. 80 Prozent des Personals ist in Teilzeitverhältnissen beschäftigt, ca. 20 Prozent in Vollzeitverhältnissen. Als Franchisegeber stellt das Pflegebüro Bahrenberg den Franchisenehmern (Pflegedienste in verschiedenen Städten des Ruhrgebietes) Software zur Abwicklung von Kalkulation, Abrechnung und Personalplanung zur Verfügung, gibt „logistischen Beistand“ (z. B. Aushandeln von Versorgungsverträgen, Unterstützung in Rechts- und Personalfragen), betreibt Öffentlichkeitsarbeit und organisiert eine eigene Weiterbildungsakademie für ungelernete Arbeitskräfte, die berufsbegleitend angelegt ist. Die Dienstleistung der Franchisenehmer besteht überwiegend aus der „Altenpflege“ und allen angrenzenden Dienstleistungen.

Vom Pflegebüro Bahrenberg wird konstatiert, dass zwar derzeit ausreichend qualifiziertes Personal (Kranken- und Altenpfleger/innen) zur Verfügung steht, sich aber nach einschlägigen Studien in den nächsten Jahren ein Mangel an qualifizierten Mitarbeiter/innen ergeben wird. Hinzu kommt gerade in letzter Zeit das Phänomen der wachsenden „Schwarzarbeit“ im Pflegesektor sowie „halblegaler“ Tätigkeiten, die für erhebliche Unruhe im sozialen Dienstleistungssektor (insbesondere bei den Wohlfahrtsverbänden) führen. Diesem zukünftigen Defizit möchte das Pflegebüro Bahrenberg mit einer Qualifizierungsstrategie begegnen; es werden „ungelernte Kräfte“ eingestellt, die in Deutschland leben und per „training on the job“ qualifiziert werden. Zudem wird eine berufsbegleitende Qualifizierung erfolgen (über zwei Jahre), die von qualifizierten Referentinnen und Referent durchgeführt wird. Bereits jetzt finden sich genügend Arbeitskräfte, die durch eine solche „Akademie“ geschult/angelernt werden wollen. Sinnvoll wäre eine Kooperation in dieser Qualifizierungsfrage mit den Wohlfahrtsverbänden, allerdings sind diese zumeist noch nicht bereit, Qualifizierung unterhalb deren Ausbildungsberufe zu akzeptieren.

### **Barrierefreies Wohnen**

Was bei vielen Neubauten bereits zum Standard gehört, muss bei vorhandenen Wohnbeständen im Rahmen von Sanierungen/Modernisierungen nachträglich umgesetzt werden. Für den Umbau einer Wohnung werden unterschiedliche Handwerksfertigkeiten benötigt, die Organisation der verschiedenen Dienstleistungen bedeutet sowohl für den einzelnen Mieter als auch für eine Wohnungsgesellschaft einen hohen zeitlichen Aufwand. Nahe liegend wäre eine Beratung quasi aus einer Hand, die sich von der Objektbetrachtung über Planung bis hin zu konkreten Baumaßnahmen um die Gestaltung der Wohnung kümmert.

Barrierefreiheit ist in vielen öffentlichen Gebäuden und in der stationären Altenpflege schon längst Pflicht. In Privathaushalten hingegen leben die meisten Älteren noch immer unter für sie nicht optimalen Bedingungen. Oftmals fehlt das Wissen darüber, welche Möglichkeiten es für eine altersgerechte Anpassung des eigenen Zuhauses gibt. Hinzu kommt die oft hohe Intransparenz bei der Frage nach den richtigen Ansprechpartnern, den möglichen Kosten oder nach bestehenden Fördermöglichkeiten. Barrierefreies Wohnen ist ein Oberbegriff für die generelle Anpassung des Wohnraumes an die Bedürfnisse und Anforderungen des Alters, die sich beispielsweise aus nachlassender Muskelkraft oder eingeschränkter Beweglichkeit ergeben. So vielfältig wie die Anforderungen an und Möglichkeiten der barrierefreien Umgestaltung, sind auch die daran beteiligten Gewerke. Für die „einfache“ barrierefreie Modernisierung eines Badezimmers sind nicht selten mehr als vier verschiedene Handwerker/innen nötig (Maurer, Fliesenleger, Elektriker, Gas-/Wasserinstallateur etc.).

### **Unternehmensbeispiele**

*An dieser Stelle greift beispielsweise das Geschäftsmodell der **Firma Hand-Griff** aus Herne. Der Kunde (in den meisten Fällen der ältere Mensch selbst) erhält durch das Unternehmen einen Komplett-Service bezüglich der barrierefreien Wohnraumanpassung „aus einer Hand“. Dabei tritt Hand-Griff als Vermittler zwischen allen beteiligten Akteuren, also Kunde, Handwerker, Wohnungseigentümer/-unternehmen, Förderstelle etc. auf. Beginnend mit einer*

*umfangreichen und unverbindlichen Bestandsanalyse und Beratung, werden günstigste Angebote für den Kunden ausgewählt, Auftragsvergabe und Terminierung durchgeführt, die einzelnen Baumaßnahmen koordiniert und qualitätsgeprüft, sowie eine einheitliche Abrechnung und Dokumentation erstellt. Für den Kunden ist ein entscheidender Vorteil, dass er während des gesamten Umbauprozesses nur einen einzigen Ansprechpartner hat, der ihn umfassend über die einzelnen Umbaumaßnahmen informiert und somit für ein hohes Maß an Transparenz sorgt. Auch die wichtige Frage der Finanzierungsberatung gehört zu den Mehrwerten für den Kunden, immerhin wissen erfahrungsgemäß nur wenige Ältere, dass im Falle einer anerkannten Pflegestufe bis zu 2.557 Euro Förderung für altersgerechte Wohnraumanpassung durch die Pflegekasse in Anspruch genommen werden können. Dies ist besonders für ältere Menschen, die sich oft in diesem Zusammenhang vor eine große Herausforderung gestellt sehen, eine wichtige Information. Für die beteiligten Handwerker bietet sich der Vorteil, dass Nachfrage erzeugt und Aufträge akquiriert werden.*

*In ähnlicher Weise arbeiten Wohnberatungsstellen, die bei Kommunen, Wohlfahrtsverbänden oder freien Trägern angesiedelt sind. Wohnberatungsstellen übernehmen neben der Beratungsarbeit im engeren Sinne oftmals auch Multiplikatorenfunktionen. Sie stellen die erforderliche Schnittstelle zwischen Kunden, Handwerksunternehmen und Wohnungsunternehmen dar.*

### **Residenz- bzw. Servicewohnen**

Der Bereich des Residenz- und Servicewohnens richtet sich gezielt an kaufkräftige, anspruchsvolle Senioren/innen. Dabei handelt es sich um größere, oftmals hochpreisigere Wohnprojekte, bei denen über die Erbringung von wohnbegleitenden Dienstleistungen und barrierefreier Architektur hinaus auch Wert auf weitergehende Angebote wie Gemeinschaftsräume, Wellnessbereiche etc. gelegt wird. Häufig zeichnen sich diese Anlagen durch einen gewissen „Hotelcharakter“ aus. Im oberen Preissegment scheint der Markt zur Zeit keine größeren Wachstumspotenziale mehr zu bieten.

Im mittleren Preissegment jedoch besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnangeboten, die durch ein umfangreiches Service-Angebot ergänzt werden. In den letzten Jahren sind zunehmend auch Eigentumsmodelle auf den Markt gekommen, die u.a. auf die Kundengruppe der ehemaligen „Eigenheimer“ zielen.

### **Unternehmensbeispiel**

*Im hessischen Dietzenbach – einer Kreisstadt mit ca. 35.000 Einwohnern – errichtet ein mittelständisches Bauunternehmen mittlerweile die dritte Seniorenwohnanlage. Die als Mehrfamilienhäuser konzipierten Gebäude umfassen jeweils ca. 30 Wohneinheiten. Die Ausstattung der Wohnungen und des Gebäudes ist hochwertig, aber nicht luxuriös und orientiert sich an den ökonomischen Potenzialen mittlerer Einkommensbezieher. Die Eigentumswohnungen sind barrierefrei und werden durch großzügige Gemeinschaftsflächen in Erd- und Untergeschossen ergänzt. Die Betreuung wird von einem ambulanten Dienst übernommen, eine der Wohnanlagen liegt in unmittelbarer Nähe eines Pflegeheimes. Die Eigentumswohnungen wurden sowohl an Kapitalanleger als auch Selbstnutzer veräußert. Das mittelständische Bauunternehmen fungiert bei diesem Modell als Bauträger und zieht sich nach der Veräußerung der Eigentumswohnungen zurück. Die Eigentümer/innen bzw. Bewohner/innen schließen mit dem Dienstleister separate Betreuungsverträge ab. Das Geschäftsmodell wurde mittlerweile auch auf andere Mittelstädte in Hessen übertragen.*

### **Intelligente Wohnformen**

Unter intelligenten Wohnformen versteht man eine vollständige (internetbasierte) Vernetzung der Wohnung, wodurch unterschiedlichste Anwendungen (etwa im Bereich der Kommunikation oder auch Telemedizin) in den Haushalt integriert werden können. Die Palette der Möglichkeiten für intelligentes Wohnen ist sehr groß. Um die Vielfalt für den Kunden überschaubar zu machen, müssen allerdings individuelle Anwendungspakete geschnürt werden. Beispiele hierfür sind Standardpakete, in denen zum Beispiel ein Rauchmelder sowie Heizungs- und Warmwassersteuerungen mit

integrierter Fernablesung enthalten sein können. Ein Sicherheitspaket würde eine Zentralverriegelung, eine Anwesenheitssimulation mit Rolladen- und Garagensteuerung, eine Web-Cam zur Hauskontrolle und vieles mehr enthalten. Intelligente Wohnungen bzw. Gebäude ermöglichen auch die multimediale Kommunikation mit dem Arzt (Telemedizin). Die Bedeutung gesundheitsbezogener Technologien, die die individuelle Sicherheit erhöhen, dürfte weiter wachsen. Dies liegt auch darin begründet, dass „Smart-Home-Technologien“ allgemein inzwischen eher (auch von älteren Menschen) akzeptiert werden. Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend greift in seiner aktuellen Modellreihe „Das intelligente Heim“ Erkenntnisse des Smart Home auf und erprobt an elf Standorten, wie neue Techniken und Ausstattung die Lebensqualität älterer Menschen in Einrichtungen und Wohnstätten nachhaltig verbessern können ([www.bau-modelle-bmfsfj.de](http://www.bau-modelle-bmfsfj.de)). Dabei werden auch Möglichkeiten der Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Unternehmen (public private partnership) ausgelotet.

### **Unternehmensbeispiele**

*Das Projekt „Smarter Wohnen NRW“, das von der Hattinger Wohnstätten derzeit durchgeführt wird, umfasst die technische Entwicklung und Erprobung von einheitlichen Lösungen rund um das Thema „Intelligentes Wohnen“, d. h. eine vollständige (internetbasierte) Vernetzung der Wohnung, wodurch unterschiedlichste Anwendungen (etwa im Bereich der Kommunikation oder auch Telemedizin) in den Haushalt integriert werden können. Haushaltsgeräte und sonstige Wohnungsausstattung wie Heizung oder Fenster werden durch den Einsatz von Computerchips „smart“ gemacht und können somit untereinander kommunizieren bzw. durch den/die Bewohner/in zentral gesteuert werden. Eine mögliche Anwendung ist z. B. das automatische Abschalten aller Herdplatten und sonstiger Elektrogeräte bei Verlassen der Wohnung. Die notwendige Technik für solch ein Projekt existiert bereits. Kostspielige Inselösungen sind zu vermeiden und stattdessen werden frei kombinierbare Technikpakete für jede Käufer- und Mietergruppe angeboten. Weiterhin soll durch*

ein sog. „Gateway“ auch die Kommunikation zu unterschiedlichen Dienstleistern gewährleistet werden. Grundsätzlich wendet sich das Angebot an alle Kundengruppen, ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Bereich Senioren-Wohnen und Service. Bis 2007 werden in Hattingen 185 Wohnungen mit der intelligenten Haustechnik ausgerüstet. Aufbauend auf diesem Pilotprojekt sollen zukünftig weitere Wohnungen auch über Hattingen hinaus ausstattet werden. Das Projekt wird gemeinsam von den Partnern Hattinger Wohnstätten (HWG), Fraunhofer IMS in Duisburg und Fraunhofer-Institut ISST in Dortmund durchgeführt und von dem Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS) wissenschaftlich begleitet. Speziell für die Zielgruppe der Senioren/innen bieten diese ‚intelligenten Wohnungen‘ interessante Ansatzpunkte. Die in den Alltag der Mieter/innen integrierten Technologien ermöglichen im Alter eine selbständige und komfortable Lebensführung in den eigenen vier Wänden. Es gibt auch in anderen Bundesländern interessante neue Altenprojekte im Bereich „intelligenter Häuser“; so: ein Modellprojekt in Bayern „Sicherheit im Alter – betreut zu Hause“ (Simba) Das Ziel von Simba besteht darin, in Germering lebenden Senioren/innen und Menschen mit Behinderung ein höchstmögliches Maß an eigenständiger Lebensführung in ihrer Wohnung zu sichern. Zur Erreichung dieses Zieles wird ein enges Netz an Dienstleistungen angeboten, das der jeweiligen Lebenssituation auch bei zunehmender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit Rechnung trägt. Die Konzeption für dieses Projekt verbindet wichtige Aspekte moderner Seniorenpolitik: Erhalt der Selbstständigkeit bei gleichzeitig gesicherter Unterstützung und Pflege eine trägerübergreifende Zusammenarbeit verschiedener Dienstleister sowie die Einbindung Freiwilliger. Das Projekt Simba zeigt, dass es auf der Suche nach mehr Lebensqualität im Alter durchaus kreative Antworten gibt – sofern die Akteure vor Ort aktiv sind. Dies zeigt auch ein anderes Modellprojekt zur „virtuellen Personenbetreuung“ in Bayern: **SOPHIA**. Hier

sind insgesamt rund 100 Haushalte im Raum Bamberg, Nürnberg, Fürth und Ansbach einbezogen. Die älteren Menschen können in diesem Projekt vom eigenen Fernsehsessel in ihrer Wohnung mit einem Mitarbeiter in der Service-Zentrale oder mit ihren Freunden oder Verwandten sprechen und unterschiedliche Dienste und Angebote abrufen. SOPHIA wurde von der Joseph-Stiftung, einem kirchlichen Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Bamberg, initiiert und vom Sozialministerium gefördert. Mit dem Projekt, das nachgewiesen hat, wie mit modernen Kommunikationsmitteln Senioren/innen ein möglichst langes Wohnen zuhause ermöglicht werden kann, wird es auch nach dem Auslaufen des Modellprojekts – unter aktiver Beteiligung der Wohnungswirtschaft, nicht nur in Bayern – weitergehen. Eine Fortführung in NRW unter Beteiligung der THS ist bereits umgesetzt, weitere Projekte in Berlin und Leipzig befinden sich in konkreten Planungen.

### **Alternative Wohnkonzepte**

Alternative Wohnkonzepte umfassen vielfältige Möglichkeiten des Zusammenwohnens, wie z. B. Senioren-Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen oder gemeinschaftlich organisierte „freie“ Wohnprojekte. Und auch hier gibt es interessante Ansätze, von Wohngemeinschaften auf einem hohen Niveau bis hin zu beispielhaften Demenzwohngemeinschaften. Wesentliche Erkenntnisse hat das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend nicht zuletzt in seiner Projektreihe „Wohnen der Zukunft – modernes Leben im Alter“ und durch die Förderung modellhafter Investitionsprojekte wie „Olga – Oldies leben gemeinsam aktiv“ in Nürnberg gewonnen.

### **Unternehmensbeispiele**

Die **Autonomia** GmbH mit Sitz in Castrop-Rauxel hat es sich bspw. zur Aufgabe gemacht, neue Wohnformen für ältere, pflegebedürftige Demenzkranke zu entwickeln. Das Unternehmen initiiert ambulant betreute Wohngemeinschaften für demenzbetroffene Menschen und unterstützt Angehörige und Pflegenden in allen fachlichen und organisatorischen Fragen rund um die Betreuung der Demenzerkrankten.

*Anders als herkömmliche Unterbringungsformen für Demenzkranke in Pflegeheimen stellt Autonomia den Betroffenen Wohnraum zur Verfügung, in dem dann so genannte Wohngemeinschaften mit bis zu acht Personen entstehen. Dabei gibt es Gemeinschaftsräume wie eine Wohnküche und Wohnzimmer sowie mehrere Bäder. Weiterhin erhält jede/r Mitbewohner/in ein eigenes Schlafzimmer, das er/sie sich nach eigenen Wünschen, z. B. mit eigenen Möbeln, einrichten kann.*

*Der Grundgedanke dahinter ist der Versuch, Menschen eine vertraute Umgebung mit einem hohen Maß an Selbstbestimmung und Sicherheit möglichst lange anzubieten. Nicht der alte Mensch soll sich den vorgegeben Strukturen (z. B. wie bei einer Heimunterbringung) anpassen, vielmehr soll die Wohnform so weit wie möglich auf die persönlichen Anforderungen der Betroffenen zugeschnitten werden. Zu diesem Zweck mietet Autonomia Wohneinheiten von meist größeren Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit einer Grundfläche von 200–260 qm an, lässt den Wohnraum entsprechend der besonderen Anforderungen baulich anpassen und vermietet diesen an die demenzkranken Bewohner/innen weiter. Die Pflege der Bewohner/innen geschieht jedoch nicht über die Autonomia selbst, sondern über die regulären Pflegedienste. Die Mieter/innen bzw. deren Angehörige und gesetzliche Vertreter werden aber bei der Auswahl des ambulanten Pflegedienstes unterstützt und beraten. Die Pflegedienste schließen daraufhin (neben dem „normalen“ Pflegevertrag mit den Bewohnern/innen) einen gesonderten Dienstleistungsvertrag mit der Autonomia ab, in dem sie sich dazu verpflichten, an einem mehrjährigen Qualifizierungsprogramm für den Bereich Demenzpflege teilzunehmen.*

An diesem Beispiel werden die Potenziale deutlich, die sich aus dem Zusammenwirken vormals getrennt operierender Branchen und Akteure ergeben. Das Unternehmen bildet eine Schnittstelle zwischen Wohnungs- und Gesundheitswirtschaft und erzeugt auf diese Weise Vorteilssituationen sowohl in wirtschaftlicher (für die beteiligten Vertragspartner), als auch in sozialer (für die

Demenz betroffenen und deren Angehörigen) Hinsicht. Zurzeit gibt es u. a. Wohngemeinschaften in Herne, Castrop-Rauxel, Recklinghausen, Dortmund, Essen und Hamm. Mit jeder neu entstandenen Wohngemeinschaft entstehen ca. 10 Arbeitsplätze, da die Bewohner/innen rund um die Uhr von mindestens einer qualifizierten Pflegekraft betreut werden und weitere, teilweise auch niedrig qualifizierte Mitarbeiter für die Verrichtungen des täglichen Lebens und als soziale Bezugspersonen eingesetzt werden.

Das Konzept der Birschel Mühle in Hattingen lässt sich unter dem Stichwort „Mehrgenerationenwohnen mit integrierten Service-Leistungen“ zusammenfassen. Ursprünglich war das Projekt als Seniorenwohnanlage geplant, mittlerweile gibt es aber eine „gesunde Altersdurchmischung“, die auch vom Betreiber (Immomed Wohnservice) durchaus gewollt ist. Das besondere an diesem Projekt ist zum einen das denkmalgeschützte alte Mühlengebäude welches zusammen mit einem Neubau insgesamt 43 Eigentumswohnungen zur Verfügung stellt. Zum anderen sind es die vielfältigen Serviceleistungen, die die Bewohner/innen gegen eine Pauschale (zurzeit 120 Euro für eine Einzelperson) in Anspruch nehmen können. Dazu gehören im Einzelnen:

- Nutzung der 24 Stunden besetzten Rezeption und des Kiosk
- Hausmeisterservice
- Hilfe bei Kleinreparaturen
- Pflege der Gemeinschaftsflächen
- Nutzung der komplett möblierten Gemeinschaftsflächen (TV-Raum, Bibliothek, Veranda, Gemeinschaftsraum etc.)
- Urlaubsservice (z. B. Pflanzenpflege)
- Veranstaltungen und kulturelle Angebote
- Restaurant in der ehemaligen Mühle

Dieses breite Serviceangebot, welches nicht speziell auf die Bedürfnisse Älterer ausgerichtet ist, sondern eher einem altersunabhängigen Komfortverständnis entspricht, hat zu der enormen Altersspanne (etwa zwischen 30–90 Jahre) in der aktuellen Mieter- bzw. Eigentümerschaft geführt.

# 5 Fazit

Die Auswirkungen des demografischen Wandels stellt die Wohnungswirtschaft momentan vor enorme Herausforderungen. Suboptimale Wohnungsbestände aus den 50er/60er Jahren verschärfen dieses Problem noch und machen eine seniorengerechte Wohnraumanpassung oftmals nahezu unmöglich. Dennoch oder vielleicht gerade deshalb zeichnen sich aber viele der Akteure durch Kreativität und innovative Problemlösungen aus. Aus der Not heraus, eine alternde und schrumpfende Mieterschaft möglichst lange und unter optimalen Bedingungen im Wohnungsbestand zu halten, wurden fortschrittliche Geschäftsmodelle entwickelt. Besonders positiv fällt die Bereitschaft auf, auch branchenübergreifende Kooperationen einzugehen. Hier können die vorhandenen Kompetenzen jedoch noch weiter gebündelt werden, um eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Alter zu gewährleisten und auch positive Wachstums- und Beschäftigungseffekte zu generieren. Aktuelle Befragungen stellen heraus, dass es mehr als nur des Engagements einzelner Akteure und Unternehmen bedarf, um wirtschaftliche Impulse im Bereich demografiesensibler Wohnangebote auszulösen. Oftmals ist nur durch eine konzertierte Herangehensweise die komfortable und selbständige Lebensführung bis ins hohe Alter zu gewährleisten.

Als entscheidender Faktor für Produkte und Dienstleistungen im Bereich Wohnen/Immobilien hat sich zudem herausgestellt, dass das gesamte Wohnumfeld (die lokale Umgebung) mit in die Betrachtung einbezogen werden muss. „Wohnen im Alter“ darf und wird sich deshalb künftig nicht mehr nur auf die Anpassung des unmittelbaren Wohnraumes beschränken können. Vielmehr gilt es, umfassende Konzepte zu entwickeln, die auch eine Anpassung des Wohnumfeldes, der quartiersbezogenen Infrastruktur sowie der Versorgung mit Einkaufs- und sonstigen Dienstleistungsangeboten auf Stadtteilebene einschließen. Weiterhin gilt es bei allem Engagement im Bereich Alterswohnen auf der anderen Seite die Jugend nicht zu vergessen. Wohnformen für Ältere sollen diese nicht räumlich abschotten, sondern vielmehr integrieren.

Die Betreuung älterer Menschen in ihren privaten Wohnungen eröffnet der Wohnungs- und Immobilien-

wirtschaft, aber auch vielen Dienstleistungsunternehmen (sowohl freigemeinnützigen als auch privaten), neue Chancen. Allgemein gewinnen mit zunehmendem Alter – und vor allem bei eintretenden gesundheitlichen Einschränkungen – wohnungsnahen Dienstleistungen und solche des Alltagsmanagements an Bedeutung. Zu den wohnungsnahen Dienstleistungen gehören vor allem solche Dienste, die der Förderung des selbstständigen Wohnens dienen. Bezogen auf das Alltagsmanagement stehen solche Dienstleistungen im Vordergrund, die bei der häuslichen Grundversorgung helfen. Ein flächendeckendes Angebot an haushaltsnahen Dienstleistungen kann wesentlich zum Verbleib in der eigenen Wohnung bzw. zur selbstständigen Lebensführung beitragen.

Angesichts der Befragungsergebnisse überrascht es nicht, wenn Wohnungsunternehmen es vorziehen, sich auf das Kerngeschäft der Wohnungsvermietung zu konzentrieren. Durch Kooperationen mit sozialen Dienstleistern kann jedoch gewährleistet werden, dass Mieter/innen Dienstleistungen in Anspruch nehmen können, ohne Betreuungspauschalen zu entrichten. So haben bspw. Wohnungsgesellschaften mit Wohlfahrtsverbänden Kooperationsverträge für Wohnanlagen geschlossen (etwa in Bielefeld). Für alle Mieter/innen wird ein umfangreiches Dienstleistungsangebot vorgehalten, ohne dass zusätzlich zum Mietvertrag ein Betreuungsvertrag abgeschlossen wird. Um dem Dienstleistungsunternehmen dennoch die für einen rentablen Betrieb „kritische Masse“ an Dienstleistungsabfragen zu gewährleisten, wird dem Betreuungsträger seitens des Wohnungsunternehmens ein Belegungsrecht für einen Teil der Wohnungen eingeräumt. In der konkreten Umsetzung bedeutet dies, dass der Dienstleistungsanbieter diese Wohnungen Älteren anbietet, die bereits Kunden der angeschlossenen ambulanten Dienste sind und bei denen die Dienstleistungsabfrage bekannt und kalkulierbar ist.

Wie die obigen Ausführungen zeigen, können Serviceleistungen rund ums Wohnen ein marktfähiges Angebot sein, das Menschen in ihren bisherigen, nicht betreuten Wohnungen gemacht wird. „Betreutes Wohnen“ findet zur Zeit überwiegend organisiert in entsprechend ausgerichteten Wohnanlagen statt, in

die ältere Menschen bei Bedarf und Interesse einziehen. In Umfragen äußern ältere Menschen regelmäßig ein großes Interesse am Service-Wohnen in Wohnanlagen; wenn allerdings der konkrete Schritt in Richtung eines Umzuges erfolgen soll, zögern dennoch viele an sich Interessierte eine Entscheidung hinaus. Die Marktentwicklung wird darüber hinaus dadurch beeinträchtigt, dass entsprechende Angebote bislang vor allem im gehobenen Preis- und Qualitätssegment (Stichwort: Seniorenresidenz) geboten werden, die ältere Menschen mit mittleren oder auch kleineren Einkommen ausschließen; erschwerend für die weitere Entwicklung des Marktes wirkt des Weiteren, dass das bestehende Angebot außerordentlich unübersichtlich ist.

Hinter den Begriffen „Service-Wohnen“, „Wohnen Plus“ usw. können sich sehr unterschiedliche Konzepte verbergen. Befragungsergebnisse zeigen zudem, dass die Erwartungen an betreute Wohnanlagen oftmals unrealistisch sind: es wird eine Rund-Um-Versorgung wie in einer stationären Einrichtung erwartet, bei gleichzeitiger Selbstständigkeit in der eigenen Wohnung (vgl. Saup 2003). Zur Erhöhung der Markttransparenz wurden in den letzten Jahren auf regionaler bzw. Länderebene „Qualitätsstandards“ entwickelt, deren Erfüllung mit der Vergabe eines Qualitätssiegels bzw. Zertifikats belohnt wird. Die formulierten Qualitätsstandards kombinieren Anforderungen an Bauwerk, Vertragsgestaltung und Dienstleistungsumfang und -qualität. In eine ähnliche Richtung weist die neue DIN-Norm „Betreutes Wohnen“, die allerdings ausschließlich auf die Dienstleistungsqualität abhebt.

Auch im Bereich der stationären Pflege wird über neue Konzepte und Organisationsformen nachgedacht, z. B. über Wohnformen, die eine umfassende Hilfe anbieten (gerade auch mit Hilfe neuer Kommunikationstechnologien) und trotz hohen Hilfebedarfs der Bewohner/innen auf Selbstbestimmung setzen. Alle Experten/innen gehen davon aus, dass der Bedarf an diesen Angeboten weiter wachsen wird. Nicht nur die Älteren zeigen ein zunehmendes Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen, auch jüngere Menschen öffnen sich verstärkt neuen Lebensformen gemeinschaftlichen und intergenerativen Wohnens. Im Vordergrund dieser Wohnoptionen stehen neue Formen von

Selbständigkeit und Gemeinschaft; Ein entscheidendes Hindernis für die Umsetzung solcher Wünsche scheint jedoch zu sein, dass es zu wenig Akteure gibt, die sich um die Realisierung derartiger Pläne kümmern, denn dies erfordert oft umständliche Planungs- und Abstimmungsarbeiten, die einzelne interessierte ältere Menschen in aller Regel nicht tragen können.

Zusammenfassend bestehen die wirtschaftlichen Potenziale im Feld „Wohnen im Alter“ in folgenden Bereichen:

- Baulichen Anpassungsmaßnahmen im (privaten) Wohnungsbestand, vor allem in Eigenheimen,
- der strukturellen Modernisierung und Neuerrichtung von Wohnungsbeständen, die den besonderen Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden,
- bei sozialen Dienstleistungen (sowohl pflegerische, insbesondere aber auch hauswirtschaftliche und Freizeitdienstleistungen),
- der Entwicklung, Herstellung und dem Vertrieb von Hilfsmitteln (im weitesten Sinn „Haustechnik“) zur Unterstützung der selbstständigen Lebensführung auch körperlich eingeschränkter Senioren/innen,
- der Entwicklung und Integration von edv-basierten Hilfsmitteln („intelligente Wohnungen“),
- von Beratungsdienstleistungen jenseits der sozialen Dienstleistungen im engeren Sinne: Architekten und Informations- und Kommunikationsdienstleistungen.

Wenn die Wohnungswirtschaft geeignete Wohnformen bietet und sich zusätzlich darum kümmern würde, Interessenten zueinander zu bringen, könnte das sowohl für etliche ältere Menschen neue Lebensqualität als auch Arbeitsplätze in der Seniorenwirtschaft schaffen.

# 6 Eckpunkte für eine zukunftsfähige Politik zur Entwicklung des Seniorenwohnens

Mehr als 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Politik, Wohnungswirtschaft, Handwerk, Banken, Wohlfahrtsverbänden und privaten Dienstleitern diskutierten im Februar 2006 auf dem Workshop „Seniorenwirtschaft und Wohnen“ die Chancen und Potenziale, die sich aus der demographischen Entwicklung für Wohnungswirtschaft, Handwerk und Dienstleister ergeben.<sup>1)</sup>

Im Rahmen des Workshops wurde eine Reihe von best-practice-Beispielen zur Verknüpfung von Wohnungen und Dienstleistungen vorgestellt. Erforderlich ist nun die Übertragung der Erkenntnisse aus den Pilotprojekten. Hier kann ein strukturierter Erfahrungsaustausch dazu beitragen, dass erfolgreiche Projekte auch von anderen Akteuren aktiv aufgenommen werden. Interessant scheint auch die Verbreitung von intelligenten Modellen durch Franchising-Konzepte (wie bspw. SOPHIA).<sup>2)</sup>

Erfolgreiche Projektbeispiele zeigen, dass für die Erschließung der Potenziale im Bereich Wohnen die Verknüpfung von verschiedenen Produkten und Dienstleistungen erforderlich ist. Neue Allianzen zwischen Wohnungswirtschaft, Dienstleistern, Handwerk, Technik und Wissenschaft erschließen win-win-Situationen, bedürfen aber der strukturierten Moderation. Auch Banken und andere Finanzdienstleister können hier wichtige Kooperationspartner darstellen. Eine branchenüberschreitende Kooperation ist auch im Bereich von Ausbildung und Qualifizierung denkbar: gerade für ältere Menschen bietet ein umfassendes Serviceangebot mehrere Vorteile: (technische) Produkte und (soziale) Dienstleistungen greifen reibungslos ineinander; Kompatibilitätsprobleme werden minimiert. Zudem können aus der intelligenten Kombination von verschiedenen Produkten und Dienstleistungen relevante Synergieeffekte erwachsen. Denkbar wären Pflegekräfte mit Grundkenntnissen im handwerklichen Bereich gleichermaßen wie Handwerker mit Gespür für soziale Dienstleistungsbedarfe.

Bislang stoßen Projekte im Bereich „Seniorenwirtschaft und Wohnen“ bei den relevanten Akteuren aus Wohnungswirtschaft und sozialen Dienstleistungen oft auf Skepsis. Die mangelnde Zahlungsfähigkeit bzw. -bereitschaft der älteren Generation wird als Haupthindernis

für eine erfolgreiche Umsetzung innovativer Wohnformen angesehen – trotz des vorhandenen beachtlichen Ausgabevolumens älterer Menschen im Sektor Wohnen. Auch wenn wohnungsnahe Produkte und Dienstleistungen in erster Linie von den älteren Menschen selbst finanziert werden müssen, ist von politischer Seite zu überprüfen, inwiefern sich andere Akteure an der Finanzierung beteiligen können. Denkbar wäre eine Beteiligung von Kranken- und Pflegekassen, sowie Trägern der Sozial- und Behindertenhilfe. Die These, dass der möglichst lange Verbleib in „den eigenen vier Wänden“ nicht nur dem Wunsch der älteren Menschen entspricht, sondern auch aus volkswirtschaftlicher Sicht die bessere Alternative zur stationären Unterbringung darstellt, sollte durch eine wissenschaftlich fundierte Gesamtrechnung überprüft werden. Die Ergebnisse sollten bei der anstehenden Novellierung des Pflegeversicherungsgesetzes Berücksichtigung finden.

Letztendlich werden sich die wirtschaftlichen Potenziale im Bereich des Wohnens nur erschließen lassen, wenn die potenzielle Zielgruppe auch erreicht wird. Im Bereich von Kommunikation und Marketing gibt es trotz vieler bereits durchgeführter Studien noch erheblichen Diskussionsbedarf. Zentral ist die Berücksichtigung von verschiedenen Lebenslagen und Lebensstilen auch bei der Ansprache der älteren Generation. Das Spektrum reicht vom finanziell unabhängigen, sportlichen Frührentner mit Marathonambitionen über gemeinschaftlich orientierte Senioren/innen bis hin zu älteren Menschen mit körperlichen und/oder geistigen Beeinträchtigungen. Die Heterogenität der Zielgruppe sollte sowohl für das Design von Produkten und Dienstleistungen als auch für das Marketing bestimmend sein.

<sup>1)</sup> Die vollständige Tagungsdokumentation ist unter <http://www.ffg.uni-dortmund.de/Tagungsdokumentationen/wvus.html> als download abrufbar.

<sup>2)</sup> Zum Thema „Finanzdienstleistungen“ wird im Laufe des Jahres 2006 ein separater Workshop veranstaltet und ein Trendbericht veröffentlicht.

# 7 Literatur

- BMFSFJ (Hg.) (2006): Fünfter Altenbericht der Bundesregierung: Potenziale des Alters in Wirtschaft und Gesellschaft, Berlin i. E.
- BMFSFJ (Hg.) (1998): Zweiter Altenbericht der Bundesregierung: Wohnen im Alter, Berlin
- BMFSFJ (Hg.) (2005): Informationsfaltblatt „Wohnen im Alter – neue Akzente, alternative Wege, bewährte Projekte“
- Bögenhold, D./Fachinger, U. (2005): Konsummuster im Kontrast: Die Entwicklung von Einkommensverwendungsmustern bei verschiedenen Haushaltstypen im zeitlichen Wandel, Bremen (ZeS-Arbeitspapier 2-2005)
- Franke, A./Wilde, D.P. (2005): Die Not zur Tugend machen! Gestaltungsoptionen im Demografischen Wandel am Beispiel alternativer Wohnformen älterer Menschen, Diplomarbeit an der Ruhr-Universität Bochum
- Geschäftsstelle Seniorenwirtschaft (Hg.) (2001): Kompetenzpapier Intelligentes Wohnen, Gelsenkirchen
- Heigl, A. (2003): Der Gesundheitsmarkt 2013. Hypovereinsbank Trend Research, München.
- Heinze, R. G./Schneiders, K. (2006): Vom Altenheim zum Service-Wohnen. Aktuelle Trends und Prognosen zu altersgerechten Wohnformen, Bochum: InWIS-Bericht (i.E.)
- HypoVereinsbank (2001): Zur Zukunft des Wohnens im Alter (Silver Living), München
- Heinze, R. G./Eichener, V./Naegele, G./Bucksteeg, M./Schauerte, M. (1997): Neue Wohnung auch im Alter: Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft, Darmstadt
- Eichener, V. /Schneiders, K. (1998): Der Markt für Seniorenimmobilien, Bochum: InWIS-Berichte
- Kremer-Preiß, U./Stolarz, H. (2004): Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung – Bestandsanalyse – Zwischenbericht im Rahmen des Projektes ‚Leben und Wohnen im Alter‘ der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, Köln
- Kremer-Preiß, U. (2005): Neue Herausforderungen an das Wohnen im Alter – Gestaltungsaufgaben für die Politik, Newsletter BMFSFJ Dezember 2005
- Lehr, U. (2004): Die Bedeutung von Wohnen und Wohnumfeld für den älter werdenden Menschen, in: BAGSO Nachrichten, 3-2004, S. 5ff
- Opaschowski, H. (2005): Besser leben, schöner wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft, Darmstadt
- Projekt Ruhr(Hg.) in Zusammenarbeit mit Prof. Naegele, Heinze et al sowie den IHK Bochum und Dortmund (2005): Demografischer Wandel im Ruhrgebiet. Auf der Suche nach neuen Märkten, Essen
- Rychter, A./Schneiders, K. (2004): Qualitätssiegel Betreutes Wohnen, MS: Berlin/Bochum
- Saup, W. (2003): Betreutes Seniorenwohnen im Urteil der Bewohner. Ergebnisse der Augsburger Längsschnittstudie – Bd. 2, Augsburg
- Schönberg, F./Naegele, G. (Hg.) (2005): Alter hat Zukunft, Münster