



empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

Symposium „Wohnen im Alter“

**Wie werden Babyboomer morgen wohnen?
Passen Angebot und Nachfrage zusammen?**

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier
Berlin, 04. Dezember 2008

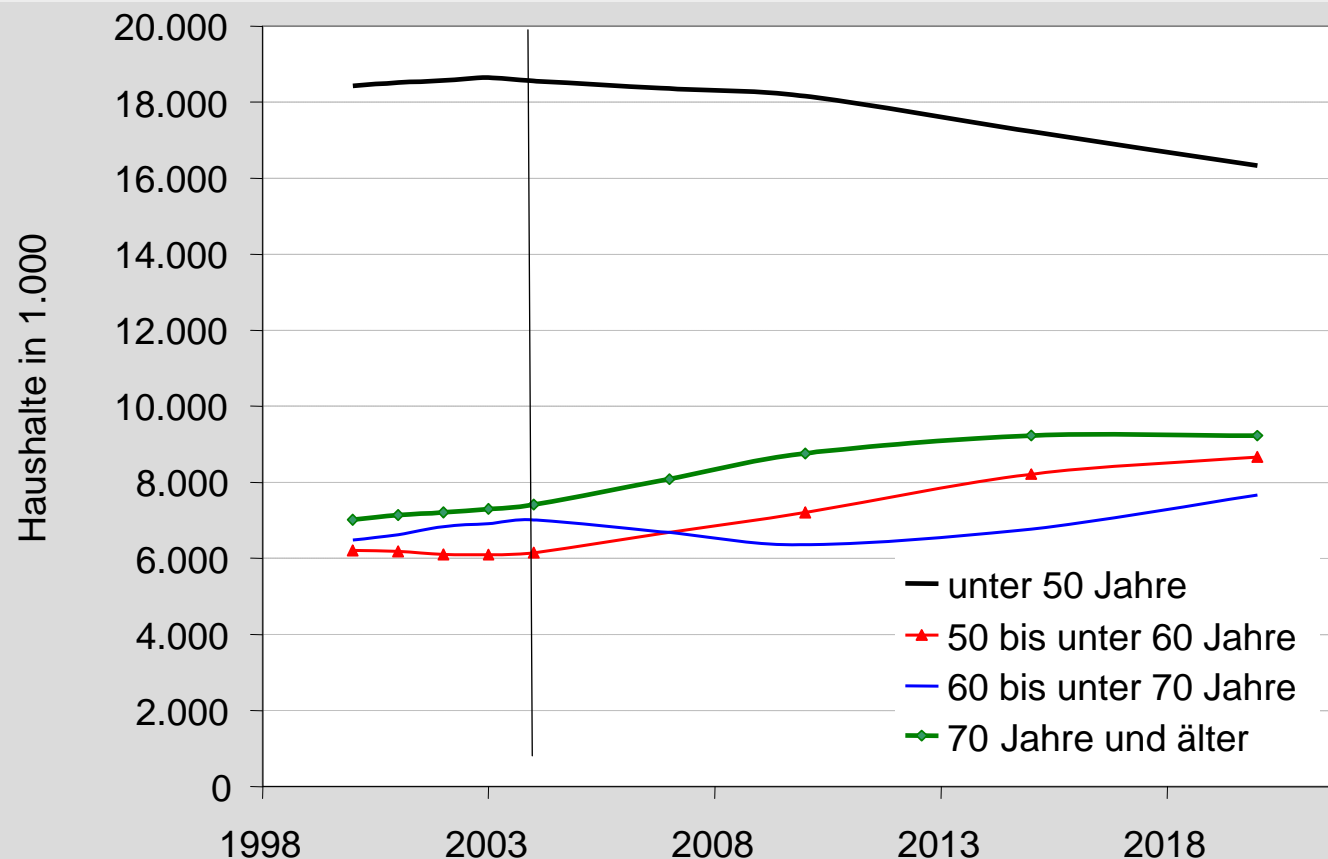
- 1. Die Rahmenbedingungen für das Wohnen im Alter werden sich zukünftig verändern.**

Die bisherige wohnungspolitische Diskussion hat zu Verunsicherungen geführt

- Die deutsche Bevölkerung schrumpft und altert
- Falsche, weit verbreitete Empfehlung:
„Hoher Investitionsbedarf nur im Pflegemarkt“
- **These 1:** Differenzierte Wohnangebote in Kombination mit Hilfs- und Dienstleistungen sind notwendig
- **These 2:** Die altengerechte Wohnraumversorgung wird sich im Wesentlichen im Bestand abspielen

Fakt: Der Zuwachs der Haushaltszahlen spielt sich im Wesentlichen bei den älteren Haushalten ab

Allerdings ist Differenzierung im Hinblick auf einzelne Lebensphasen notwendig

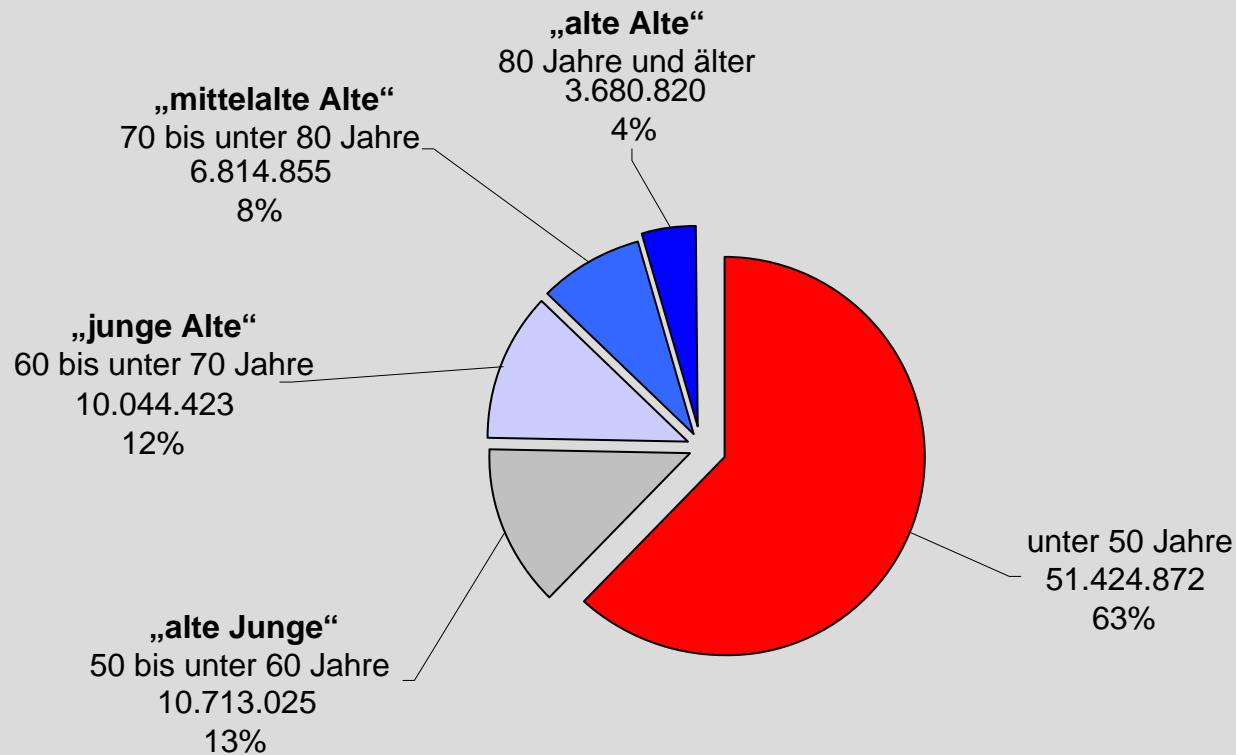


Differenzierung:

- „alte Junge“ (50- bis 60-Jährige)
- „junge Alte“ (60- bis 70-Jährige)
- „mittelalte Alte“ (70- bis 80-Jährige)
- „alte Alte“ (über 80-Jährige)

Quelle: Mikrozensus, eigene Berechnung auf Basis der 10. koordinierten Bevölkerungsprognose

Anteil der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Deutschland

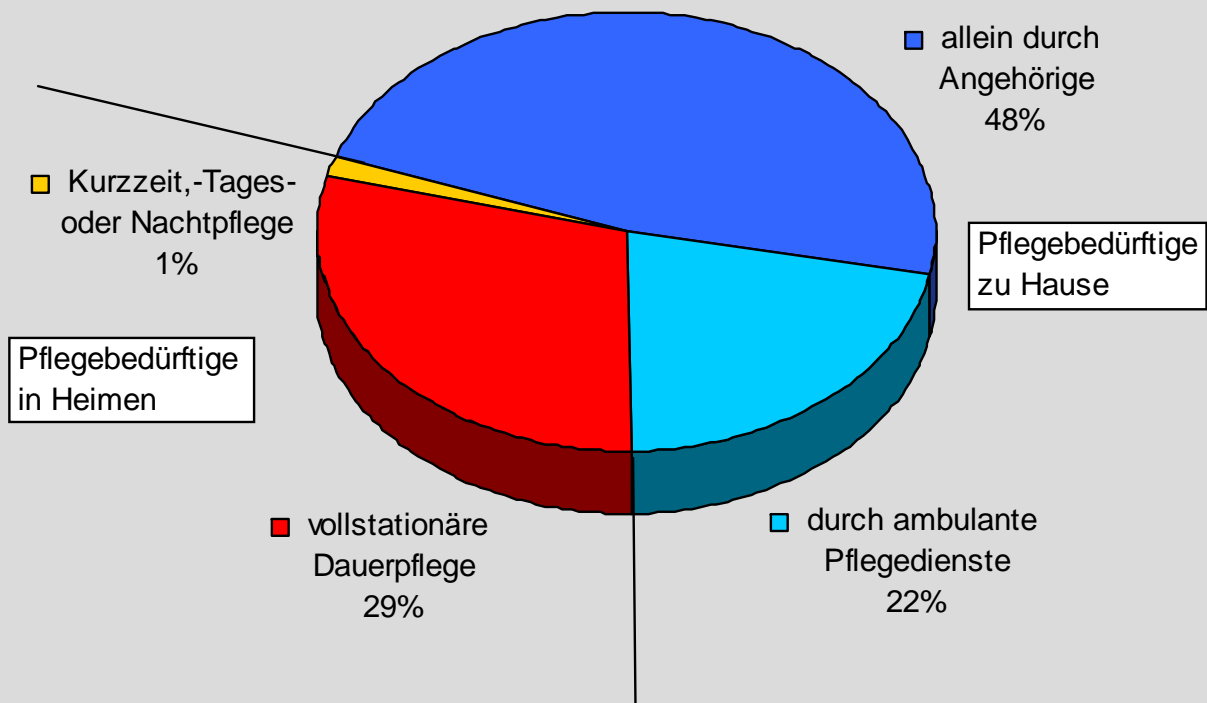


Anmerkung: Bevölkerungsstand 31.12. 2005

Quelle: Statistisches Bundesamt

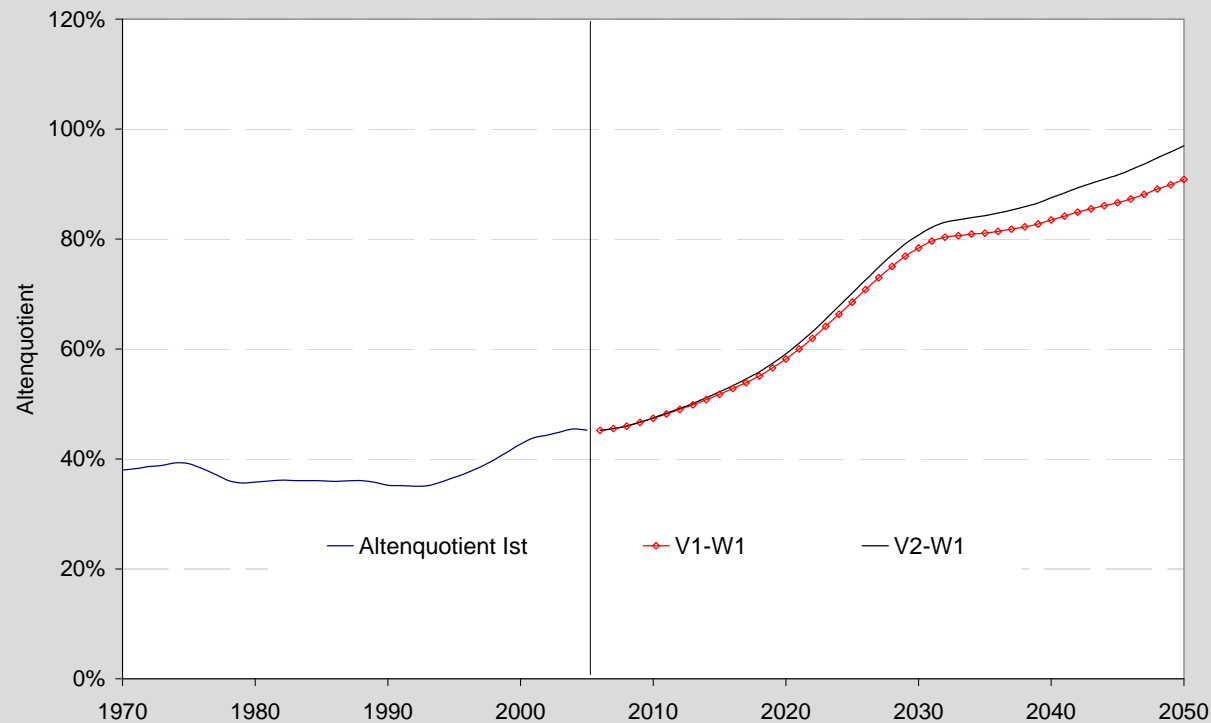
Ältere leben in „normalen“ Wohnungen, dies trifft überwiegend auch auf die Pflegebedürftigen zu

Art der Versorgung von Pflegebedürftigen



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2005

Zukünftig gehen die familialen Unterstützungen für Ältere zurück



Der Altenquotient bildet das Verhältnis der Personen im Alter von 60 Jahren und älter zu 100 Personen im Alter zwischen 20 bis 59 Jahren ab. Auswahl: Deutschland insgesamt (vor 1990 Mittelwert aus DDR und BRD)

Quelle: empirica; Stat. Bundesamt, 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, teilweise interpoliert

Das Defizit der Pflegeversicherung steigt kontinuierlich

Jahr	Defizit
1999*	30 Mio. €
2000	130 Mio. €
2001	60 Mio. €
2002	380 Mio. €
2003	690 Mio. €
2004	820 Mio. €
2005	360 Mio. €**

* erstmals negative Bilanz von Beiträgen und Ausgaben

** Beitragszuschlag bei Kinderlosen

Der Eigenanteil für die Selbstzahler bzw. Sozialämter steigt zunehmend

Leistung der Pflegekasse	Stufe I	Stufe II	Stufe III
Heimkosten 1996	1.228 €	1.498 €	2.088 €
Heimkosten 2004	2.072 €	2.800 €	3.200 €
Eigenanteil 1996	17%	15%	31%
Eigenanteil 2004	51%	54%	55%

Quelle: Statistisches Bundesamt sowie Angaben der Barmer Ersatzkasse

- 2. Es gibt ein relativ großes Veränderungspotenzial bei den Generationen 50+.**

Bundesstudie: Die Generationen über 50

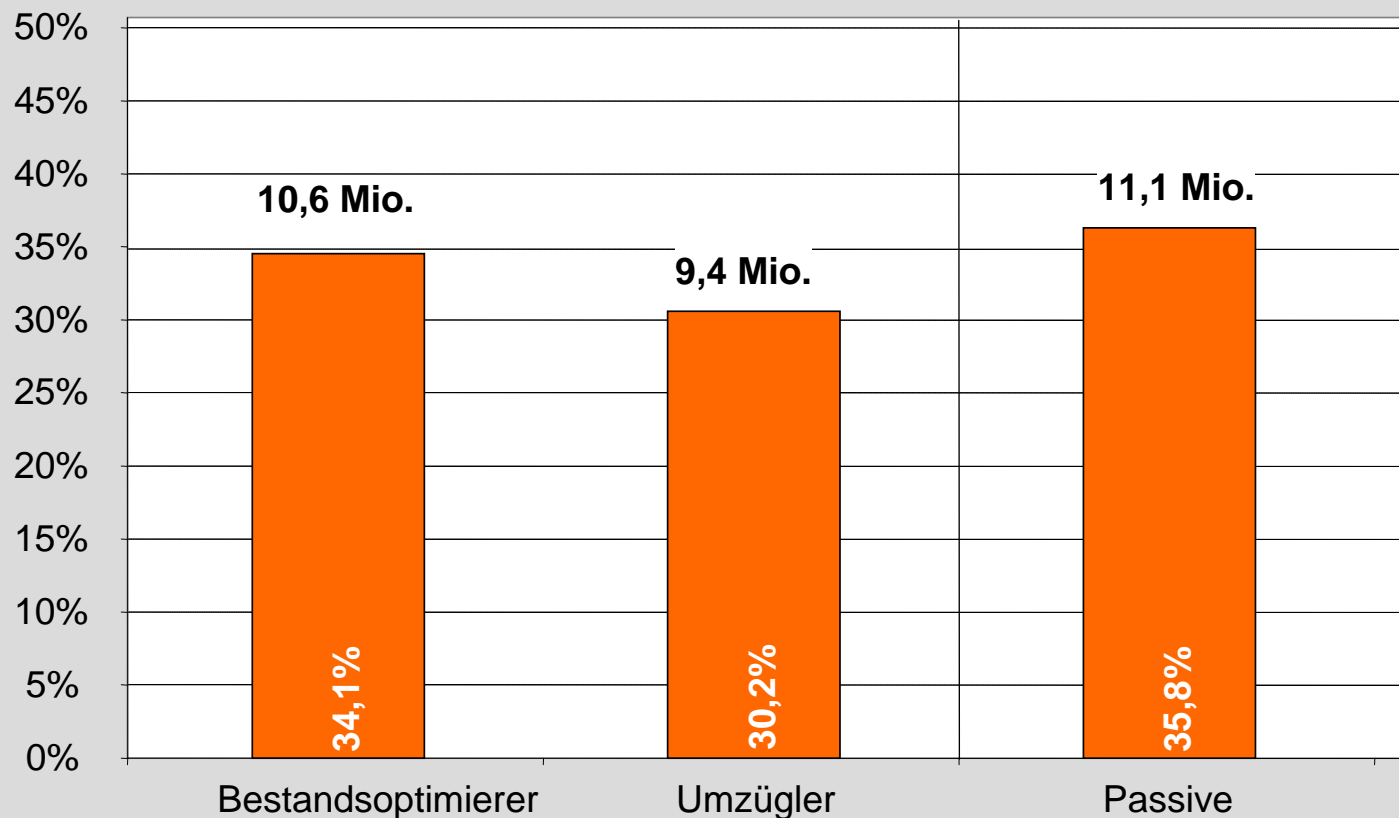


- Repräsentativbefragung* bei Generationen 50+
- Statistikanalysen
- Fallstudien

* Bundesweite Repräsentativbefragung 2006, n=3.004 in Privathaushalten lebende Personen im Alter ab 50 Jahren

Download: www.lbs.de/publikationen

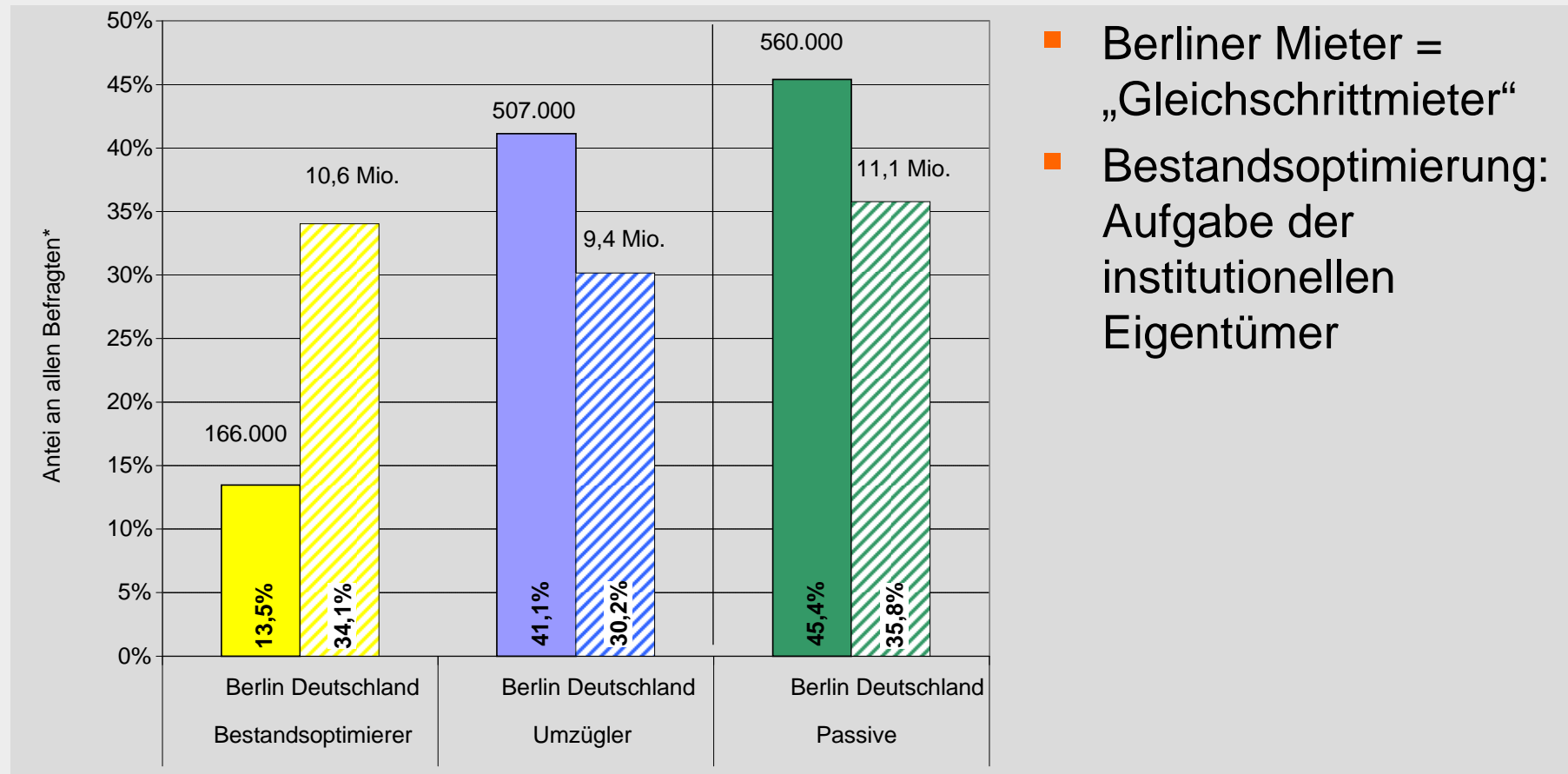
Zwei Drittel der 30 Mio. über 50-Jährigen verändern ihre Wohnsituation



Quelle: Bundesweite Repräsentativbefragung 2006, n=3.004 in Privathaushalten lebende Personen im Alter ab 50 Jahren

„Die Generationen über 50 – Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven“ empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband, 2006. Download: www.lbs.de/publikationen

Im Unterschied zum Bundesdurchschnitt gibt es in Berlin deutlich weniger Bestandsoptimierer aber mehr Umzügler



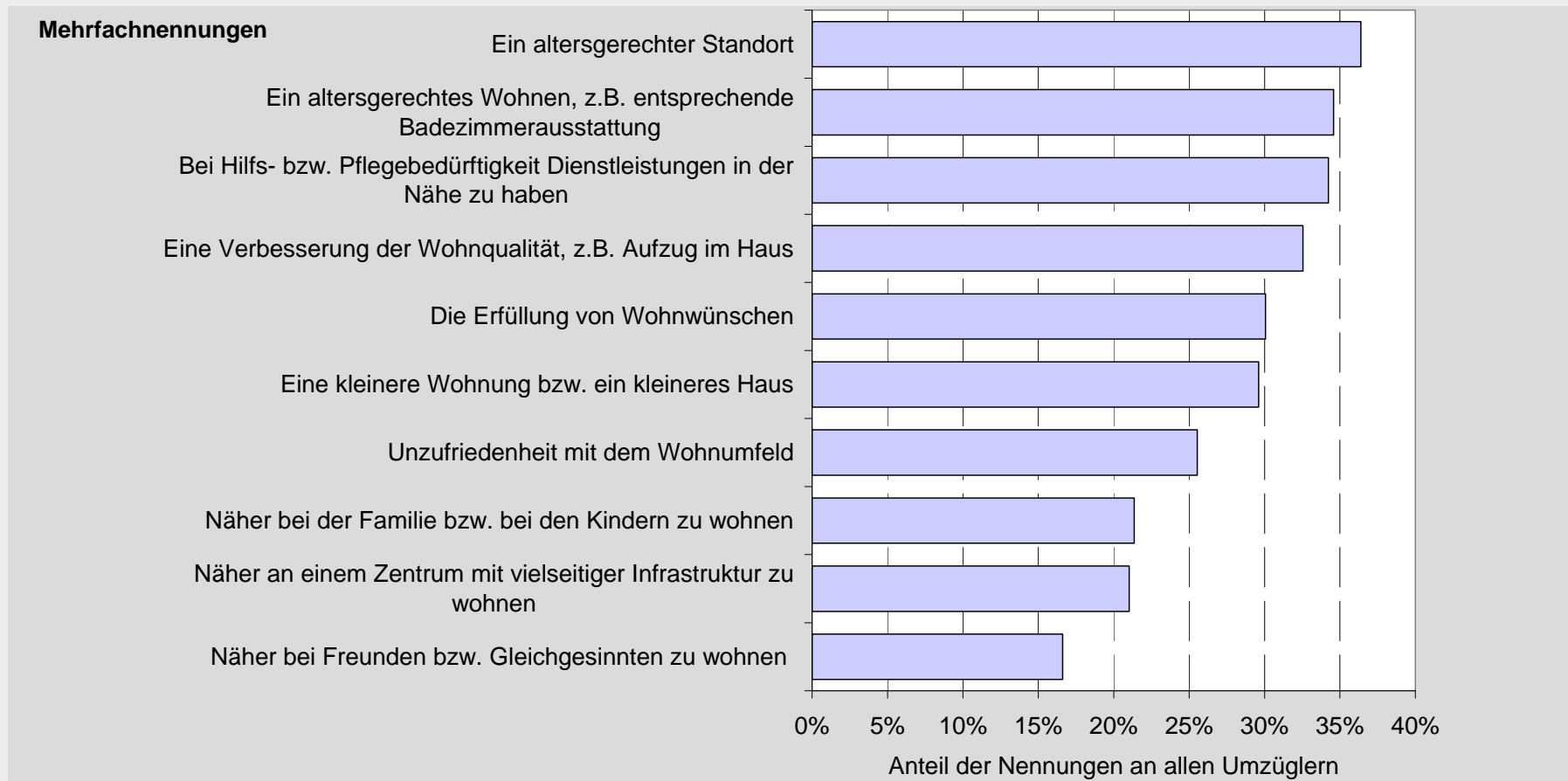
- Berliner Mieter = „Gleichschrittmierer“
- Bestandsoptimierung: Aufgabe der institutionellen Eigentümer

„Wohnformen der Zukunft – Veränderungspotenziale und Motivationen der Generationen 50+ in Berlin“
empirica-Studie im Auftrag der LBS Nord, 2006. Download: <http://www.lbs.de/nord/service/infomaterial/regionale-broschueren>

In den Generationen 50+ gibt es deutliche Unterschiede hinsichtlich der Bestandsoptimierung

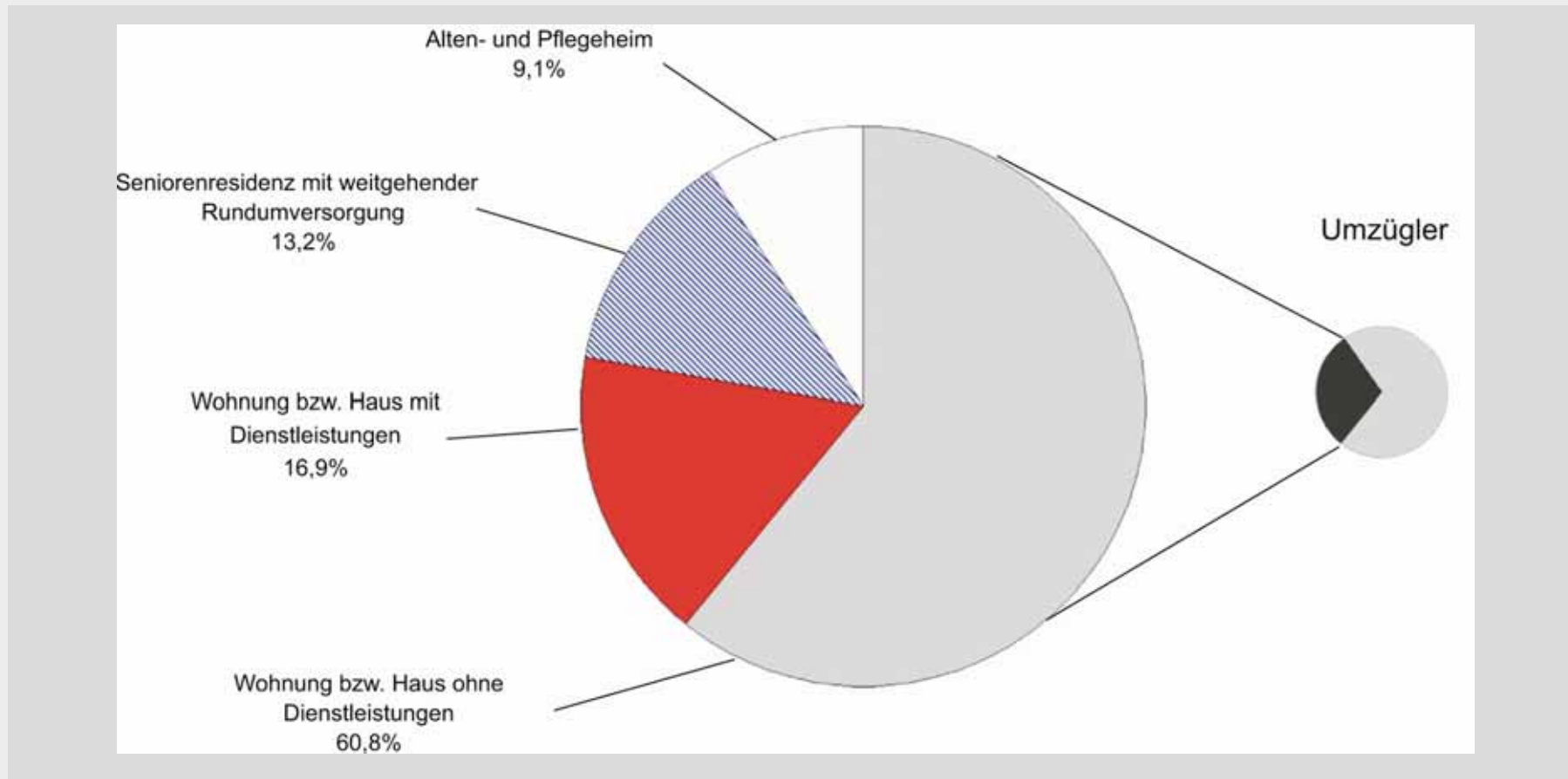
- „Alte Junge“ (50- bis 60-Jährige) optimieren ihre Wohnung/ihr Haus, um die Lebensqualität zu verbessern
 - Typische Anlässe: Auszug der Kinder aus dem Elternhaus
 - Typische Maßnahmen: Zusammenlegung von Zimmern
- „Junge Alte“ (60- bis 70-Jährige) verbessern die Wohnqualität, um z.B. bequemer wohnen zu können
- „Mittelalte Alte“ (70- bis 80-Jährige) rüsten um, um auch mit eingeschränkter Mobilität wohnen bleiben zu können
- „Alte Alte“ (80 Jahre und älter) rüsten so um, dass sie bei Hilfs-/Pflegebedürftigkeit wohnen bleiben können (z.B. auf einer Ebene wohnen)

Umzüge erfolgen primär unter dem Gesichtspunkt der körperlichen Einschränkungen und der Einsamkeit mit dem Älterwerden



„Die Generationen über 50 – Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven“ empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband, 2006. Download: www.lbs.de/publikationen

Trotzdem suchen zwei Drittel der Umzügler „normale“ Wohnungen



„Die Generationen über 50 – Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven“ empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband, 2006. Download: www.lbs.de/publikationen

Es gibt Vorbehalte gegenüber Wohnangeboten des Betreuten Wohnens

- Professionelle Wohnanlagen mit Dienstleistungen werden oft als „Altenghettos“ empfunden
 - Orientierung vieler Marktangebote am „Bettendenken“
 - Vernachlässigung der gewünschten Wohnkultur (z.B. nur Einzimmerappartements)
- Ablehnung von „Zwangskommunikation“ (z.B. Bastelgruppe, Senioren-Nachmittagscafé)
- Vorbehalte gegen Grundpauschalen bei den Jüngeren (z.B. 200 Euro als Vorhaltegebühr)

Junge Umzügler in den Generationen 50+ haben besondere Anforderungen an den Standort und die Bautypologie

- Nähe einer vielseitigen Infrastruktur sowie sozialer Netzwerke
- Etagenwohnungen in überschaubaren Gebäuden: Maximal sechs Wohneinheiten
- Präferenz für kleinere Wohnungen: Geringerer Arbeitsaufwand
- „Normale“ Wohnungen: mindestens zwei Zimmer (bei Paaren mindesten drei Zimmer), Flur, separate Küche
- Aufzug im Haus
- Private Freiflächen: z.B. großzügiger Balkon

In der Vergangenheit oft Umstrukturierung von Gewerbeimmobilien zu Seniorenimmobilien

Keine Differenzierung der Angebote entsprechend den verschiedenen Zielgruppen



- 3. Es müssen innovative (bezahlbare) Lösungen für das Wohnen in Kombination mit Hilfs- und Dienstleistungen entwickelt werden.**

Ambulante betreute Wohngemeinschaften gewinnen als Alternative zu stationären Pflegeeinrichtungen an Bedeutung



© Freunde alter Menschen - les petits frères des Pauvres e.V., Berlin

- Umstrukturierungen im Bestand
- Erleichterungen durch die aktuelle Pflegereform
- Pflegezuschüsse in einem gemeinsamen Pool

Aufgabe der Zukunft: Umstrukturierung der Bestände und eventuell ergänzender Neubau (Bielefeld, NRW)



- 55 altengerechte Wohneinheiten in neuer Wohnanlage
- Zusätzlich Versorgung von pflegebedürftigen Bewohnern in der Nachbarschaft

Pflegeverein mit Büro im Quartier integriert: Synergieeffekte



Tag-und-Nacht-Präsenz



Sind technische Lösungen der Weg der Zukunft?

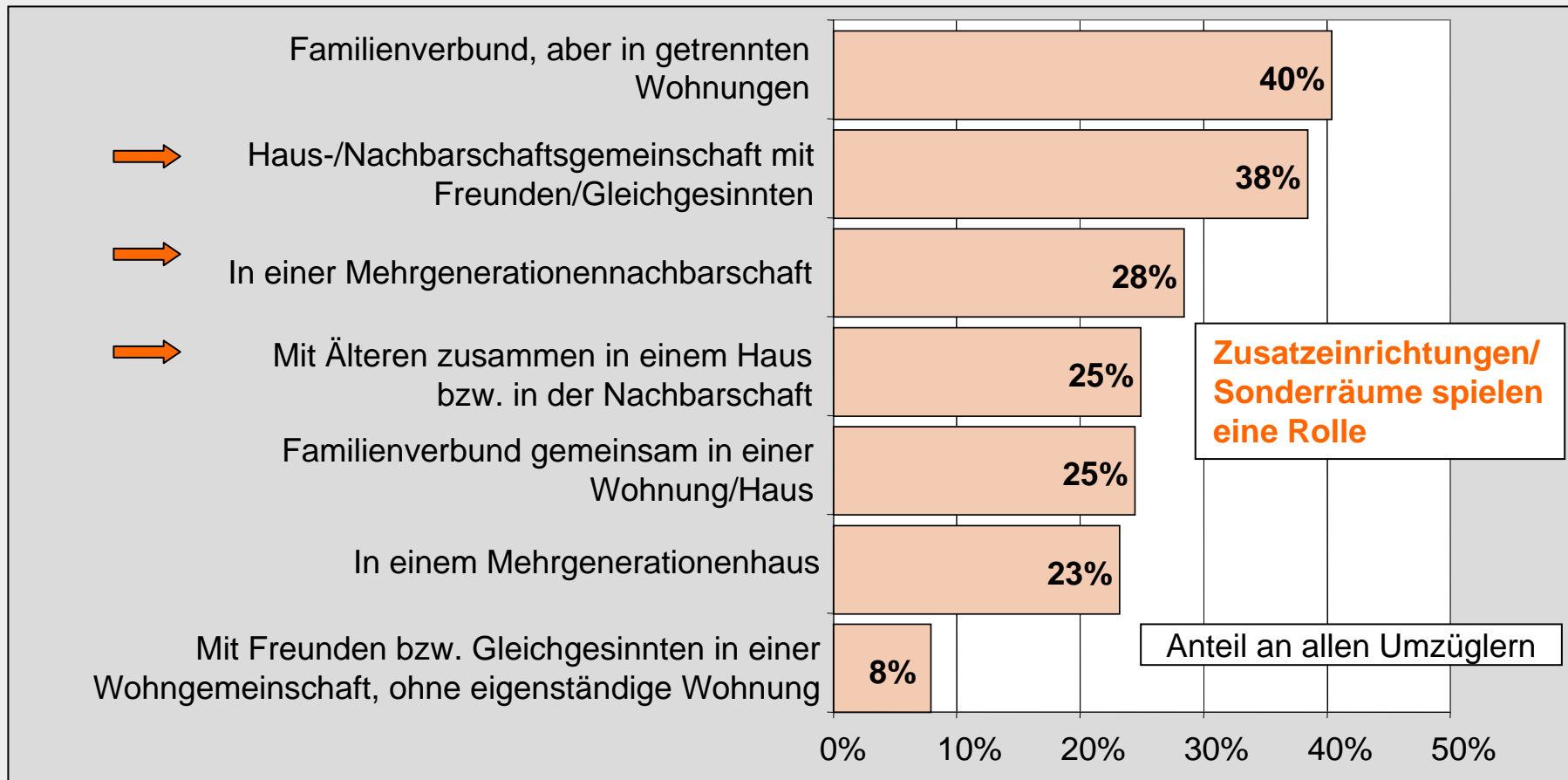


Pflegeroboter „Pearl“

Quelle: Carnegie Mellon University 2005, <http://www.cs.cmu.edu/~nursebot/>

Gemeinschaftliche Wohnformen gewinnen an Bedeutung

Eigenständiges Wohnen und Unterstützung in der Nachbarschaft sind gefragt



„Die Generationen über 50 – Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven“ empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband, 2006. Download: www.lbs.de/publikationen

- 4. Quartiersübergreifende Umstrukturierungen mit dem Ziel eines attraktiven Wohnens für Jung und Alt sind die Zukunftslösung.**



Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere



Fallstudie Leipzig, Duncker-Viertel



Familienverbund im Nachbarschaftsquartier:

- 5.380 Einwohner im Quartier
- 12% < 18 Jahre
- 29% > 65 Jahre

Erfolg und Übertragbarkeit einer Quartiersumstrukturierung:

- Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu familiengerechten Grundrissen
- Wohnangebote für Wohnen im Familienverbund in direkter Nachbarschaft
- Umbau von leer stehenden Ladengeschäften zu rollstuhlgerechten Wohnungen
- Integration einer Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte als Alternative zum Pflegeheim
- Einrichtung eines Service-Kiosks und eines Familientreffs

Beispiel für eine erfolgreiche Umstrukturierung im Bestand: Mehrgenerationennachbarschaft (Lindau, Bayern)



- Einrichtung einer ressortübergreifenden Lenkungsgruppe
- Zusammenarbeit der Wohnungswirtschaft mit der Kommune

Familiengerechter Umbau im Bestand (Lindau, Bayern)



- Befragung der Bewohner
- Veränderung der Grundrisse

Abriss von Häusern mit Substandard und Neubau familiengerechter Wohnformen (Lindau, Bayern)



- Zuzug von Familien
- Aufwertung der Schule

Ergänzender Neubau für ältere Bewohner: Neben Einfamilienhäusern / Schule (Lindau, Bayern)



- „Nähe auf Distanz“
- Förderung von Netzwerken gegenseitiger Hilfe

Entwicklung einer Nachbarschaftsschule



- Bezug leer stehender Räume in der Schule
- Einrichtung eines Mittagstisches und Öffnung für die Nachbarschaft
- Strukturen für gegenseitige Hilfe von Jung und Alt
- Verlässliche und bezahlbare Dienstleistungen


Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere in Europa

- In Deutschland werden Modellvorhaben unterstützt und begleitet (IFAS): städtebauliche Qualitäten und bedarfsgerechte Wohnraumangebote werden so kombiniert, dass das Zusammenleben aller Generationen gestärkt wird
- In den Niederlanden werden Wohnservicequartiere entwickelt: in den Quartieren Pflege- und Serviceangebote, die auf die gesamte Quartiersbevölkerung ausgerichtet sind
- In Dänemark werden seit 1987 keine Sonderwohnformen für Ältere mehr gebaut: sozial integrative Stadt- und Wohnungspolitik wird zum obersten Prinzip erhoben

Fallstudie aus Dänemark, Ballerup-Egebjerggård

Integration von Älteren und Pflegebedürftigen in Wohnquartieren





empirica
Berlin | Bonn | Leipzig

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

empirica ag
Forschung und Beratung AG
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Fon: 030 / 884 795-0
Fax: 030 / 884 795 17
berlin@empirica-institut.de

empirica gmbh
**Qualitative Marktforschung, Stadt-
und Strukturforschung GmbH**
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Fon: 0228 / 914 89-0
Fax: 0228 / 217 410
bonn@empirica-institut.de

komet-empirica gmbh
**Regionalentwicklung,
Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH**
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Fon: 0341 / 96008-20
Fax: 0341 / 96008-30
leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de