

Hochschule Mittweida (FH)
University of Applied Sciences

Immobilien- und Gebäudemanagement
IG02w1

Belegarbeit Schwerpunktseminar Projektentwicklung

Thema: Wohnformen im Alter

Verfasser:
Rolf Besser
André Stumpf
Sebastian Kufner

Mittweida, den 29.03.2006

<u>0. EINLEITUNG</u>	3
<u>1. DIE DEMOGRAPHISCHE SITUATION IN DEUTSCHLAND</u>	4
1.1 DEMOGRAPHISCHER WANDEL	4
1.2 DIE ALTERNDE GESELLSCHAFT	6
<u>2. AUSWIRKUNGEN AUF DAS WOHNVERHALTEN UND DIE NACHFRAGE</u>	8
2.1 DETERMINANTEN FÜR DIE WOHNRAUMNACHFRAGE	8
2.2 DIE VERÄNDERUNG DES WOHNVERHALTENS UND DER WOHNRAUMNACHFRAGE	9
<u>3. WOHNFORMEN IM ALTER</u>	14
3.1 ANFORDERUNGEN	14
3.1.1 BAULICHE ANFORDERUNGEN	14
3.1.2 ANFORDERUNGEN AN WOHNUNGSNAHE DIENSTLEISTUNGEN	16
3.2 TRADITIONELLE UND NEUERE WOHNFORMEN FÜR ÄLTERE MENSCHEN	16
3.2.1 NORMALE/PRIVATE WOHNUNG	16
3.2.2 STATIONÄRE EINRICHTUNGEN	17
3.2.3 BETREUTES WOHNEN	18
3.2.4 WOHNUNGSANPASSUNGEN	20
3.2.5 GEMEINSCHAFTS-WOHNPROJEKTE	21
<u>4. AUSBLICK</u>	22
ABBILDUNGSVERZEICHNIS:	25
LITERATURVERZEICHNIS:	26
SELBSTSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG	27

0. Einleitung

Wohnst du noch oder lebst du schon? So lautet der Werbespruch eines bekannten Einrichtungshauses aus Schweden und zielt damit auf eines unserer Grundbedürfnisse ab, das Wohnen. Seit es den Menschen gibt, findet man auch immer wieder Zeugnisse seiner Behausungen. Waren es am Anfang Höhlen, so wurden im Laufe der Evolution daraus die ersten Siedlungen mit einzelnen noch primitiven Häusern. Mit Hilfe neuer Techniken und Baustoffe entstanden einige Zeit später auch die ersten massiven Häuser mit mehreren Etagen. In zunehmendem Maße wurde der durch die Mauern umschlossene Raum in mehrere kleinere unterteilt, um Platz für verschiedene Bedürfnisse zu schaffen. Auch wurde die Anzahl der Menschen, die in einem Haus zusammen wohnten geringer und man benötigte keinen so großen zentralen Raum mehr, in dem man zusammen wohnte und lebte. Es etablierte sich, dass mehrere Generationen zwar immer noch unter einem Dach zusammen wohnten, jedoch innerhalb des Hauses verschiedene Generationen verschiedene Bereiche für sich beanspruchten. Passierte es, dass eine Generation ihren Bereich nicht mehr beanspruchte, so stand man vor der Situation, den nun frei gewordenen Platz wieder bewohnen zu lassen. Doch keine Leistung ohne Gegenleistung und es entstanden so die ersten einfachen Mietverhältnisse, welche noch Jahre entfernt von unseren heutigen sind. Besaß man mit seinem Haus zusätzlich noch eine exponierte Lage, so konnte man sich auch darauf spezialisieren seine Räume hauptsächlich zu vermieten und sich so ein ordentliches Zubrot zu verdienen.

Mit einer zunehmenden Landflucht und der einsetzenden Industrialisierung entstanden die ersten Großstädte, in denen es Gang und Gebe war, dass die Mehrheit der Bevölkerung zur Miete wohnte. War man früher noch darauf bedacht eine Vielzahl von Kindern zu zeugen, damit sie einem den Lebensabend in Würde ermöglichen, so änderte sich dies mit den ersten Sozialgesetzen. Im Besonderen die Rentenversicherung ermöglichte es nach dem Ausscheiden aus der Arbeitswelt mit der angesparten Rente seinen Lebensabend fast unabhängig von der Anzahl der eigenen Kinder zu verbringen. Eine hohe Anzahl von Kindern ermöglichte immer noch ein sehr viel besseres Auskommen im Alter, als mit wenigen. Doch mit der fortwährenden Entwicklung der gesellschaftlichen Verhältnisse entwickelten sich auch neue Strukturen im Bereich des Zusammenlebens.

1. Die demographische Situation in Deutschland

1.1 Demographischer Wandel

Die Demographie, welche auch Bevölkerungswissenschaft genannt wird, gilt als wissenschaftliche Disziplin und beschäftigt sich mit dem Leben, Werden und Vergehen menschlicher Bevölkerungen. Im Fokus dieser Disziplin stehen die Bevölkerungszahl, ihre Verteilungen im Raum, als auch die Faktoren, insbesondere die sozialen, welche zu Veränderungen führen und sie bedingen. Mit Hilfe der Statistik werden Regelmäßigkeiten und Gesetzmäßigkeiten des Zustandes und der Entwicklung von Bevölkerungen erfasst und gemessen. Zu Untersuchungen über demografische Prozesse werden verschiedene Kennzahlen, wie die Geburtenrate, Fruchtbarkeitsrate, Sterberate, Migrationsrate, Lebenserwartung, etc. herangezogen. Seit ca. 1850 verfügt man über relativ gesicherte Kennzahlen, die mittels Stichproben und Volkszählungen erfasst wurden und auch noch werden.

Seit 1972 verzeichnet Deutschland einen Sterbeüberschuss, der sich durch den Geburtenrückgang begründet. Dieser Umstand veränderte sich auch nicht mit der Wiedervereinigung Deutschlands. Im Jahr 2004 registrierte das deutsche Bundesamt für Statistik 712000 Geburten und 812000 Sterbefälle. Mit einem Minus von 110000 Personen scheint sich auf den ersten Blick ein negativer Trend abzuzeichnen. Betrachtet man die Zahlen der Zu- und Fortzüge in 2004, so bleiben unter dem Strich 30000 Personen, die die Tendenz der Bevölkerungszahlen jedoch nicht stark beeinflussen. Vor dem Hintergrund sinkender Geburten und auch sinkender Zuzüge aus dem Ausland, verstärkt sich der Trend des allgemeinen Bevölkerungsrückganges.

Aktuelle Statistiken des Deutschen Bundesamtes für Statistik unter den Bundesbürgern ergeben eine durchschnittliche Geburtenrate von 1,45 Neugeborenen pro Frau. Für das Aufrechterhalten der Bevölkerungszahl, sind jedoch 2,1 Neugeborene pro Frau erforderlich. Um diese Situation grafisch darzustellen, wird die weit verbreitete Alterspyramide (Abbildung 1: Altersaufbau 1950 - 2050) benutzt. Sie zeigt anschaulich über einen ausgewählten Zeitraum die Zahl der Neugeborenen Personen an und bietet eine gute und anschauliche Prognose für zukünftige Entwicklungen und Tendenzen.

Auf der Abszisse werden die lebenden Personen nach Frauen und Männern abgebildet und auf der Ordinate wird das Alter der entsprechenden Personen dargestellt. Eine Bevölkerungsabnahme scheint also unausweichlich, aber aktuelle Umfragen (aus der „Population Policy Acceptance Study“ des Bundesinstitutes für Bevölkerungsforschung) belegen den Wunsch junger Menschen nach Kindern, doch knüpfen sie diesen an bestimmte Veränderungen. Und somit liegt es in den Händen der Politik, neue Anreize für Familiengründungen zu schaffen.

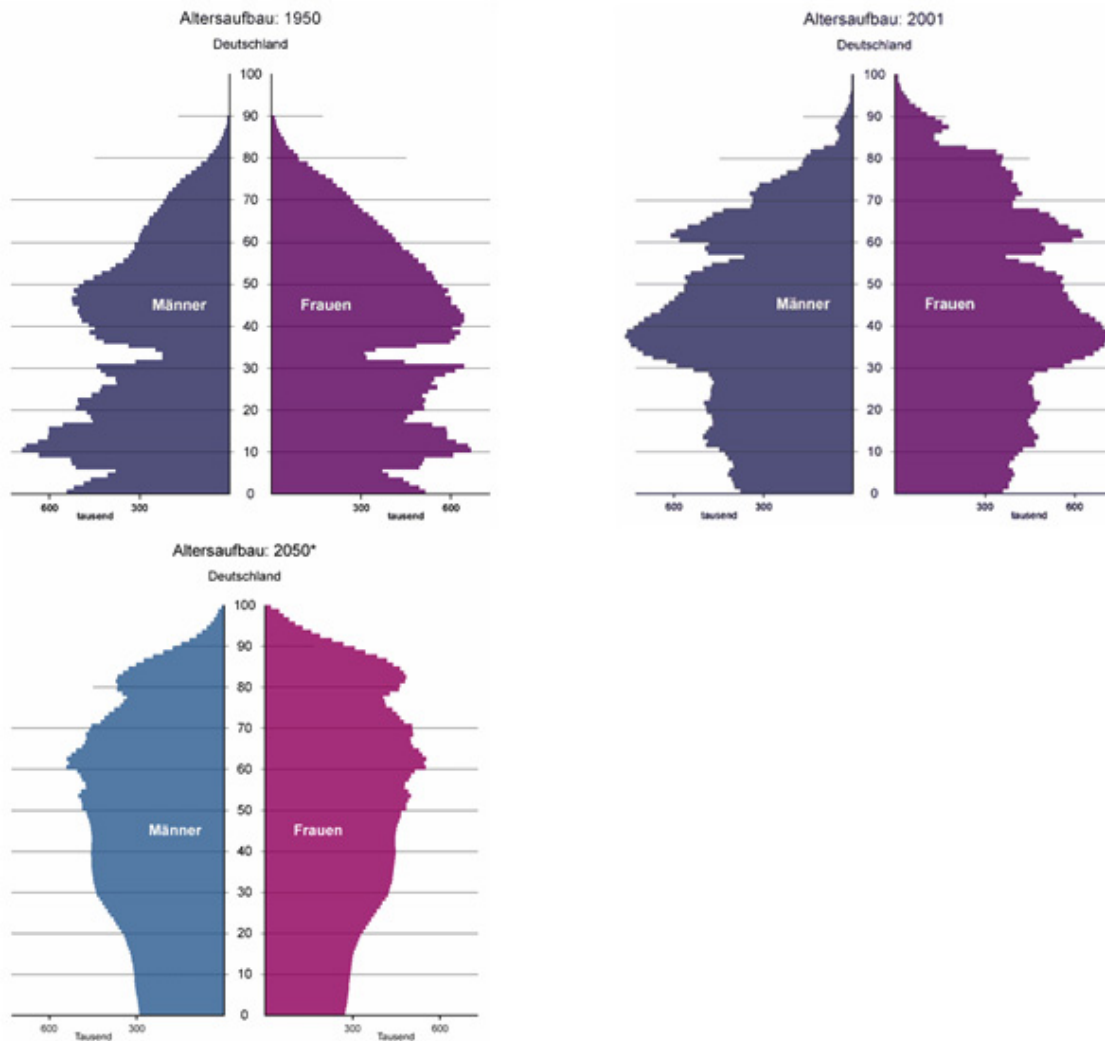


Abbildung 1: Altersaufbau 1950 - 2050 Quelle: Statistisches Bundesamt (2003): Die Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Bonn.

1.2 Die alternde Gesellschaft

Wie lange wollen Sie noch leben? Oder anders gefragt, wissen Sie wie lange Sie noch leben werden? Diese Frage scheint auf den ersten Blick unhöflich und indiskret zu sein. Doch lohnt es sich einmal genauer hinzusehen, denn dann erkennt man sehr schnell, welche Brisanz sich hinter dieser Thematik verbirgt. Noch 1950 ging man davon aus, dass der männliche Deutsche im Schnitt 65 Jahre alt wird, wohingegen sein weibliches Pendant im Schnitt 69,1 Jahre alt werden würde. Durch Entwicklungen im medizinischen Bereich und eine zunehmende Popularisierung von Fitness steigt die durchschnittliche Lebenserwartung seit Jahren an. Und dieser Trend zeichnet sich für die kommenden Jahre und Jahrzehnte weiterhin ab. Wird heute (2004) noch von einer Lebenserwartung bei neugeborenen Männern von 75,89 Jahren bzw. 81,55 Jahren ausgegangen, so prognostiziert man für Menschen, die innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre geboren werden, eine Lebenserwartung von 95 Jahren bei Männern bzw. 100 Jahren bei Frauen (Quelle: Frank Schirrmacher „Das Methusalem-Komplott“, 2005, S. 21). Eine biologische Grenze der Lebenserwartung, so scheint es, gibt es nicht. Was man jedoch weiß ist, dass die Französin Jeanne Calment mit 122 Jahren der älteste Mensch war, der authentischen Zeugnissen zufolge je auf Erden gelebt hat. (Quelle: Frank Schirrmacher „Das Methusalem-Komplott“, 2005, S. 22) – ANMERKUNG: alle restlichen Altersangaben stammen vom Statistischen Bundesamt Deutschland

Bringt man diese Erkenntnisse in Zusammenhang mit dem demografischen Wandel, so trifft einen die Erkenntnis, dass wir gerade jetzt inmitten einer grundlegenden Veränderung unserer gesellschaftlichen und damit auch sozialen Struktur sind. Wir werden älter und wir, das sind viele. Für das Jahr 2050 wurde ermittelt (siehe Abbildung 5: Quantitative Veränderung der charakteristischen Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt Quelle: (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2003): Die Familie im Spiegel der amtlichen Statistik. Berlin, S. 53, (Mikrozensus 2000);Darstellung: Inga Uhlenbrock)), dass die Hälfte der Bevölkerung älter als 48 Jahre oder sogar älter als 52 Jahre sein könnte. Das STATISTISCHE BUNDESAMT prognostiziert, dass bei den über 60jährigen Menschen ein enormer Anstieg des Bevölkerungsanteils von heute 22 % auf 35-40 % im Jahr 2050 so gut wie sicher ist. Dagegen wird der Anteil der Personen unter 21 Jahren im Jahr 2050 wahrscheinlich auf ca. 16 % geschrumpft sein (Statistisches Bundesamt (Hg.), 2000, S. 21-24). Bestimmt die gegenwärtige Jugend die heutigen Trends, so wird sie es

auch in 20 Jahren bis 50 Jahren tun. Nicht nur durch ihre Anzahl, sondern auch durch ihre finanziellen Möglichkeiten werden sie sich in den Focus verschiedener Betrachter rücken. Denn in einem kapitalistischen System reguliert sich der Markt durch das System von Angebot und Nachfrage. Dass man im Alter nicht beweglicher und aufgeweckter wird, stellt sicherlich für niemanden eine neue Behauptung dar. Demzufolge werden wir unbeweglicher werden und weniger Ideenreichtum versprühen, als zu Zeiten unserer Jugend. Wir werden uns für Dinge interessieren, die uns das Leben erträglicher und angenehmer gestalten, denn wir wollen in Würde altern. Doch wird uns dies auch wirklich gelingen?

Die Gegenwart orientiert sich seit jeher am so genannten Puls der Zeit, den Innovationen die in allen Gebieten stattfinden. Auch wenn wir viele sind und die Jugend weniger wird, so hat sie doch einen entscheidenden Vorteil. Sie sind jung. Das gibt ihnen die Möglichkeit, Dinge umzusetzen, aus der Idee Realität werden zu lassen. Unsere Wünsche und Ideen werden sie umsetzen müssen und an dieser Stelle werden wir auf sie angewiesen sein. Doch bevor sie unsere Bedürfnisse erfüllen, haben wir noch etwas zu erledigen, wir müssen das Altern neu erfinden. Betrachtet man heute die Alten, so sind sie durch und durch mit Stigmata belastet, von denen sie sich nur schwer befreien werden. Alte Leute gelten als hoffnungsloser Fall, über sie wird sich lustig gemacht in Talkshows, sie werden in Ecken gedrängt und von der Gesellschaft gestoßen und getreten, wo es nur geht. Damit es uns, den zukünftigen Alten, der zukünftigen Mehrheit nicht auch einmal so geht, muss etwas in den Köpfen der kommenden Generation passieren. Sie dürfen in den Alten nicht die Konkurrenz oder die Feinde sehen, sondern ihre Verbündeten und Freunde erkennen. Das Licht, das auf die ältere Generation fällt muss heller werden und sie müssen weiter in den Focus rücken, um die Chance zu haben sich zu beweisen und neu darzustellen. Sicherlich, wir werden älter und erreichen immer neue Rekorde im Alt werden, aber gleichzeitig muss man überdenken ab welchem Alter man zukünftig anfängt von den Alten zu reden. Ein künftiger 65-jähriger wird nur noch sehr wenig mit einem heutigen 65-jährigen gemein haben, abgesehen von der absoluten Zahl. An den Zahlen der Prognosen für die Zukunft lässt sich wenig ändern, doch wie steht es um ihre Aussagekraft? Die künftigen 65-jährigen werden noch weitaus mehr zu leisten in der Lage sein, als die der Gegenwart.

Sind wir erst einmal aus dem Arbeitsleben ausgeschieden, so bedeutet das nicht sofort eine vollständige Isolierung aus der Gesellschaft, sondern nur einen Rückzug

aus einem Bereich. Doch weiterhin werden wir Bestandteil der Gesellschaft sein und ebenso ein Wohnumfeld, das unsere Bedürfnisse erfüllt, benötigen.

2. Auswirkungen auf das Wohnverhalten und die Nachfrage

2.1 Determinanten für die Wohnraumnachfrage

Wie wird sich in Abhängigkeit des demographischen Wandels die Nachfrage nach Wohnraum gestalten und welche Veränderungen sind zu erwarten? Um annähernd realistische Aussagen darüber treffen zu können, bedarf es der Betrachtung einer Vielzahl von Faktoren. Auf stark entscheidende Faktoren, so genannte Determinanten, soll im Folgenden kurz eingegangen werden. Zwei wesentliche Faktoren sind hier zu nennen, zum einen die Entwicklung der Altersstruktur (wie viele Personen gerade im typischen Familienbildungsalter sind) und zum anderen die Entwicklung des Haushaltsbildungsverhaltens (z.B. der vermehrten Entscheidung von Frauen, keine Kinder zu bekommen oder erst später zu heiraten und vorerst alleine zu wohnen) (Quelle: <http://www.schader-stiftung.de>, vom 28.03.2006).

Der erste Punkt wurde in den vorangestellten Abschnitten schon verdeutlicht und soll hier lediglich das zu erwartende Resultat noch einmal nennen. Die Zahl der Personen, die im Familienbildungsalter sind wird abnehmen, was sich auf der Tatsache des Geburtenrückganges begründet. Ausschlaggebend hierfür ist der allgemeine Trend hin zu Singlehaushalten. Diese vermehrt auftretenden Formen, weg von der klassischen Kernfamilie hin zu Zweipersonenhaushalten und den eben erwähnten Singlehaushalten, führt zu einer starken Beeinflussung der Nachfrage auf dem Markt für Wohnraum. Als Folge der rückläufigen Geburtenraten und der gestiegenen Lebenserwartung ist die durchschnittliche Haushaltsgröße um 28% von 2,99 Personen je Haushalt auf 2,16 Personen gesunken. Während 1950 die Ein- und Zweipersonenhaushalte etwa 45% der Privaten Haushalte ausmachten, sind es heute bereits knapp 70% (Abbildung 2 Entwicklung der private Haushalte 1950 – 2000)(Quelle: Gert Hullen, Band 26, 1998, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung). Die Haushalte mit drei und mehr Personen haben dagegen deutlich an Bedeutung verloren. Diese Entwicklungen dürften insbesondere auf die Zunahme der Ehescheidungen, das spätere Heiratsalter, längere Ausbildungszeiten und ein höheres Einkommensniveau zurückzuführen sein.

Jahr	Private Haushalte						Personen je Haushalt
	Insgesamt	davon mit ... Personen					
		1	2	3	4	5 u. m.	
in 1000	in %						
1950	16 650	19,4	25,3	23,0	16,2	16,1	2,99
1961	19 460	20,6	26,5	22,6	16,0	14,3	2,88
1970	21 991	25,1	27,1	19,6	15,3	12,9	2,74
1980	24 811	30,2	28,7	17,7	14,6	8,8	2,48
1990	28 175	35,4	31,0	16,6	12,3	4,7	2,25
2000*	38 124	36,1	33,4	14,7	11,5	4,4	2,16

*Gesamtdeutschland

Quellen: (Statistisches Bundesamt, 2001a, S. 200); (Statistisches Bundesamt, 2001b, S. 63).

Abbildung 2 Entwicklung der private Haushalte 1950 – 2000 Quelle: (Statistisches Bundesamt, 2001a, S. 200); (Statistisches Bundesamt, 2001b, S. 63)

Zur Verdeutlichung der Situation der Nachfrage nach Wohnraum gehört auch eine kurze Betrachtung der Bevölkerungsbewegung in Zukunft. Besonders im Osten gibt es Regionen, in denen sich die Natur Teile von Gemeinden fast vollständig zurück erobern wird. Es wird keine zweite Landflucht im Ausmaße, wie zu Zeiten der Industrialisierung geben, jedoch werden kleinere Dörfer und Siedlungen komplett von der Landkarte verschwinden und man wird über Kilometer hinweg kein menschliches Leben mehr finden. Tendenziell werden die größeren Städte und Ballungszentren Stabilität aufweisen und sich in ihren Peripherien zum Teil der Bevölkerungsstand erhöhen.

2.2 Die Veränderung des Wohnverhaltens und der Wohnraumnachfrage

In den kommenden Jahrzehnten wird sich die deutsche Immobilienwirtschaft auf grundlegende Veränderungen einstellen müssen. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang sowie die Alterung und Heterogenisierung der Gesellschaft

als Folgen des demographischen Wandels, werden das öffentliche und private Leben prägen.

In Betrachtung der sich abzeichnenden und prognostizierten Änderung der demographischen Situation, stellt sich zwangsläufig folgende Frage: Wie werden sich die erwarteten demographischen Veränderungen auf das Wohnverhalten als auch auf das Volumen und die Struktur der Wohnraumnachfrage auswirken?

Um Antworten auf diese Frage zu finden, muss zunächst die erwartete Bevölkerungsstruktur und ihre Formen des Zusammenlebens prognostiziert werden.

Nach der mittleren Variante der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Abbildung 3: Entwicklung der Bevölkerungszahl in Deutschland. Ergebnisse der 10. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes Quelle: (Statistisches Bundesamt (2003): Die Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Bonn.)) kann ein Anstieg der Lebenserwartung und eine Nettozuwanderung von 200.000 Personen pro Jahr den steigenden Sterbeüberschuss noch bis zum Jahr 2012 überkompensieren. Bis zu diesem Zeitpunkt werde die Bevölkerung noch leicht zunehmen. Danach folgt ein zunächst langsamer, sich dann aber immer schneller vollziehender Schrumpfungsprozess. Das jährliche Geburtendefizit wächst angesichts der ungünstigen Altersstruktur massiv. Im Jahr 2004 betrug es nur 113.000 Personen, 2050 würde es 580.000 Personen betragen.

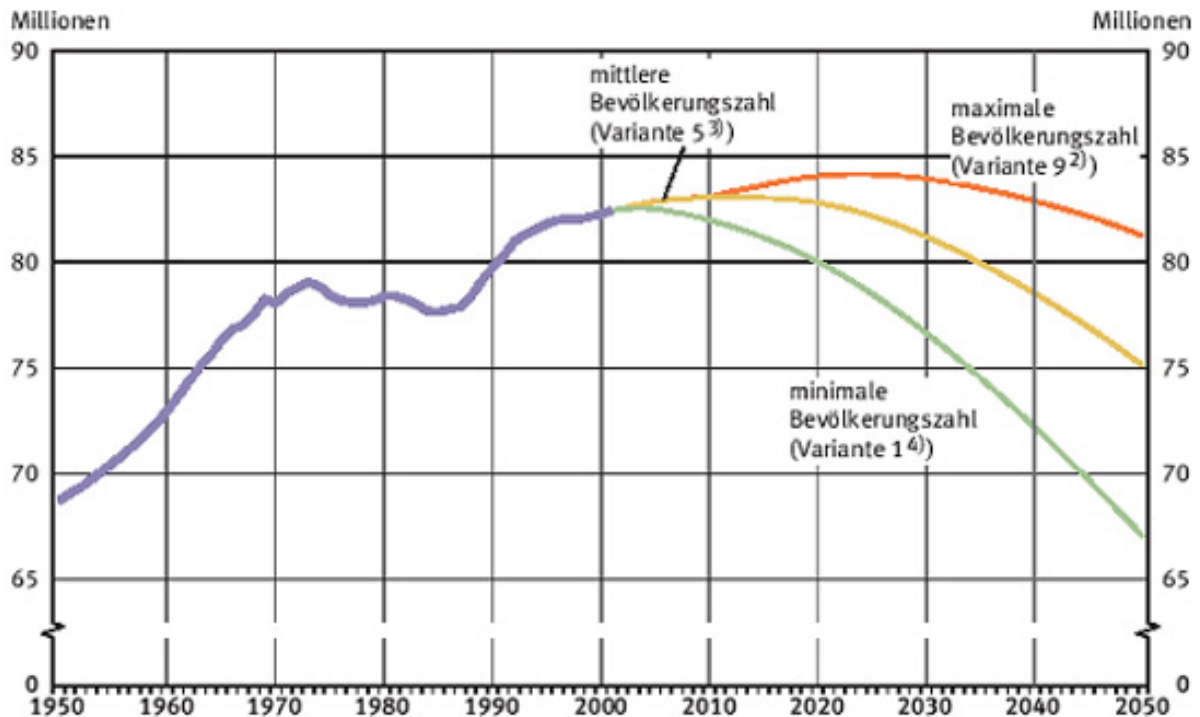


Abbildung 3: Entwicklung der Bevölkerungszahl in Deutschland. Ergebnisse der 10. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes Quelle: (Statistisches Bundesamt (2003): Die Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Bonn.)

Eine erste Schlussfolgerung scheint zwingend: je weniger Menschen, desto weniger Wohnraum. Demnach würde die Wohnraumnachfrage in den nächsten Dekaden drastisch sinken, der Leerstand würde ansteigen und die Wertentwicklung der Immobilien würde zunächst stagnieren, um sich dann ins Negative zu kehren.

Jedoch vernachlässigt diese Betrachtung zwei wesentliche und zentrale Aspekte, die die Wohnungsnachfrage determinieren (siehe auch 2.1 Determinanten für die Wohnraumnachfrage): Zum einen wird die Wohnungsnachfrage nicht nur von der Zahl der Einwohner, sondern von der Anzahl der Haushalte bestimmt. Zum anderen verändert sich die Wohnflächennachfrage der Haushalte im Laufe der Zeit durch Veränderung des Wohnverhaltens, z.B. als Folge der Wohlstandsentwicklung oder Veränderungen im Erwerb von Eigenheimen.

Gemäß dem Statistischen Bundesamt gab es im April 2002 in Deutschland 38,72 Mio. Privathaushalte. In den vergangenen 30 Jahren stieg deren Anzahl im alten Bundesgebiet um 37,2%, die Zahl der Einwohner hingegen nur um 9,3%. Daraus lässt sich unschwer ableiten, dass die Anzahl der Personen pro Haushalt abnahm.

Gemäß einer Studie¹ des Beratungs- und Forschungsunternehmens empirica wird sich dieser Trend für Ostdeutschland bis zum Jahr 2015 fortsetzen. Die Anzahl der Privathaushalte wird dort demnach um 2,4% zunehmen. In Westdeutschland wird die Zunahme der Privathaushalte fünf Jahre länger andauern. Laut empirica werden im Jahr 2020 5% mehr Wohnungen bewohnt werden als im Jahr 2005 (Abbildung 4: Anzahl der Privathaushalte in Westdeutschland 1970-2030 Quelle: (bis Jahr 2000: Statistisches Bundesamt (2003), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien. Fachserie 1. Reihe 3. Wiesbaden, S. 83; nachfolgend: Projektion von Simons (1999): Perspektiven des westdeutschen Wohnungs- und Büromarktes bis 2030. In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 11/12.1999, S. 746; Darstellung: Inga Uhlenbrock)).

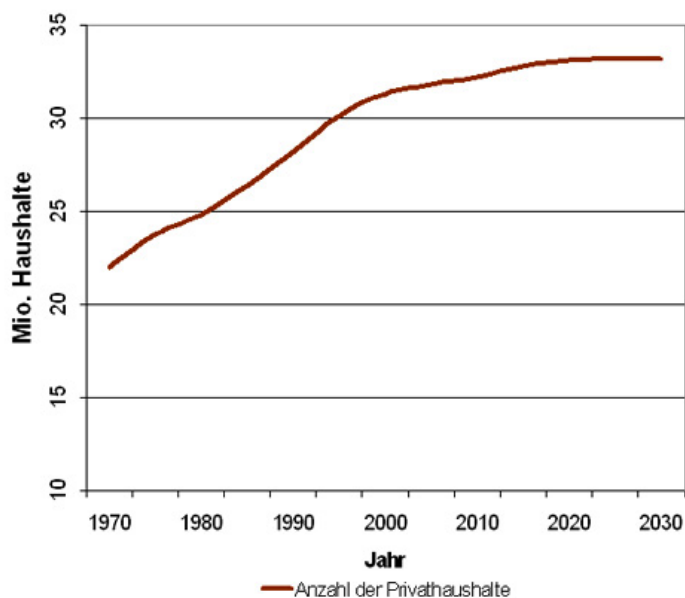


Abbildung 4: Anzahl der Privathaushalte in Westdeutschland 1970-2030 Quelle: (bis Jahr 2000: Statistisches Bundesamt (2003), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien. Fachserie 1. Reihe 3. Wiesbaden, S. 83; nachfolgend: Projektion von Simons (1999): Perspektiven des westdeutschen Wohnungs- und Büromarktes bis 2030. In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 11/12.1999, S. 746; Darstellung: Inga Uhlenbrock)

Diese Veränderungen des Wohnverhaltens finden sich in den Haushaltsstrukturen wieder: der Anteil der Alleinlebenden und der ohne Kinder lebenden (Ehe)paare hat

¹ empirica im Auftrag der DKB AG, Wirtschaft und Wohnen in Deutschland - Regionale Prognosen bis 2015, Wohnungsmarktentwicklung bis 2030, 2005

sich - insbesondere durch die wachsende Gruppe der alten Menschen - deutlich erhöht, der der klassischen Kernfamilie drastisch verringert¹.

Einer Prognose des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend zu Folge sind im Jahre 2050 die Hälfte alle Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt 50 Jahre oder älter (Abbildung 5: Quantitative Veränderung der charakteristischen Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt Quelle: (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2003): Die Familie im Spiegel der amtlichen Statistik. Berlin, S. 53, (Mikrozensus 2000);Darstellung: Inga Uhlenbrock)).

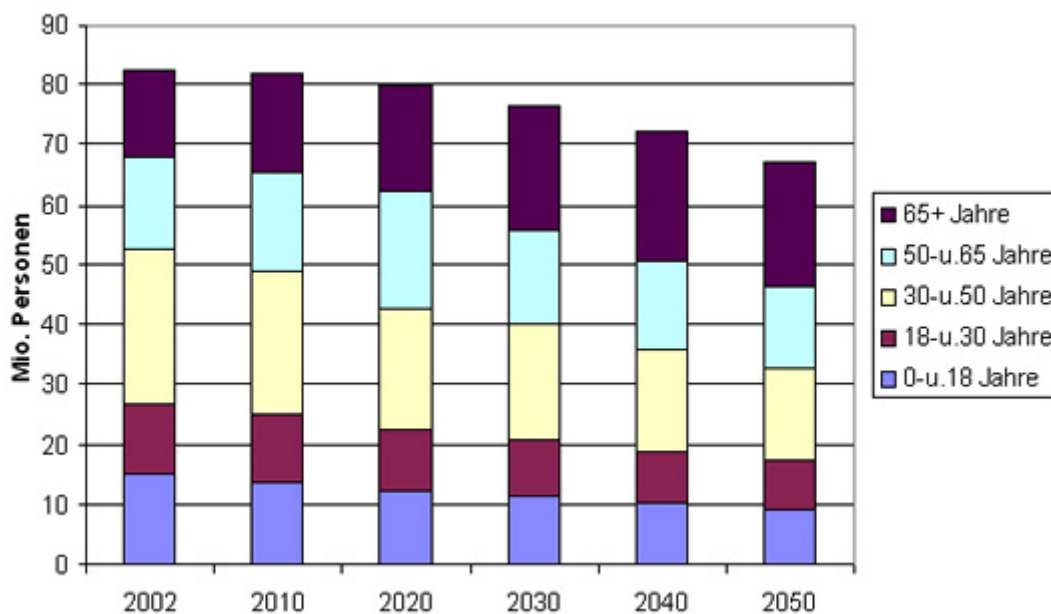


Abbildung 5: Quantitative Veränderung der charakteristischen Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt Quelle: (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2003): Die Familie im Spiegel der amtlichen Statistik. Berlin, S. 53, (Mikrozensus 2000);Darstellung: Inga Uhlenbrock)

Demnach sollte besondere Aufmerksamkeit der einzig stetig anwachsenden Nachfrager-Gruppe bis zum Jahr 2050 zukommen, die der älteren Menschen. Sind sie es doch, die in den nächsten Dekaden den Markt nach ihren Wünschen gestalten werden. Schon jetzt ist zu beobachten, inwieweit der Markt auf die sich ändernden Umstände reagiert. Wie Pilze schießen Altenheim bzw. Pflegeheime aus dem Boden.

¹ Quelle: Birg (2000): Trends der Bevölkerungsentwicklung. Auswirkungen der Bevölkerungsschrumpfung, der Migration und der Alterung der Gesellschaft in Deutschland und Europa bis 2050

Dass diese den Wünschen und Bedürfnissen der Älteren im Moment noch genügen, wird sich zukünftig ändern. Die heute 50-Jährigen werden ganz andere Anforderungen an das Wohnen im Alter stellen. Der Wunsch nach selbstbestimmten Leben wird sich verstärken und wird zum einen dazu führen, dass sich Wohnformen, die heute noch Modellcharakter haben, zu einer echten Alternative entwickeln. Hingegen wird sich der Markt für stationäre Wohnformen weiter verschlechtern (siehe auch 3.2.2 Stationäre Einrichtungen). Infolge dessen wird sich der Immobilienmarkt zukünftig, den Bedürfnissen einer älter werdenden Gesellschaft anpassen müssen. Mit ihrer geballten Nachfrage-Macht wird die ältere Generation von Morgen, den Wohnungsmarkt, durch ihre Vorstellungen bezüglich eines selbstbestimmten Alterns und Wohnens, verändern. Hier wird die Wohnungswirtschaft in der Pflicht sein, in ihrem eigenen wirtschaftlichen Interesse, geeignete Modelle weiterzuentwickeln bzw. zu erproben.

3. Wohnformen im Alter

3.1 Anforderungen

Der demographische Wandel zwingt uns dazu, nach Wegen zu suchen, in denen die Komplexität des Themas für die Gesellschaft und für jeden einzelnen Beteiligten durchschaubar wird. Diesbezüglich sollte besonderes Augenmerk den realen Produkt- und Dienstleistungsströmen gelten. Welche Produkte und Dienstleistungen benötigen wir? Was muss heute schon umgesetzt werden, damit jedem Menschen in höherem Alter, wenn die eigene Leistungsfähigkeit nachlässt und die Mobilität Einschränkungen unterliegt, ein langes und selbstbestimmtes Leben in einer gewünschten Wohnumgebung ermöglicht werden kann?

3.1.1 Bauliche Anforderungen

In der Vergangenheit war oberste Prämisse, Wohnraum zu schaffen, der sich an dem damaligen Bedürfnis an Wohnraum orientierte. Im Vordergrund standen demnach Grundrisse, die das Wohnen ermöglichten. Auf die Bedürfnisse von älteren Menschen wurde nur in geringem Maße geachtet. Zuweilen hat man erkannt, dass Wohnmöglichkeiten, die für ältere und behinderte Menschen geeignet sind, auch für jüngere Generationen Vorteile bieten. Insbesondere großzügige Zuschnitte von Bädern, Küchen, Toiletten und Wohnräumen, breite Türen, elektrische Rollläden und

Garagentore, bodengleiche Duscheinrichtungen und die Vermeidung von Türschwellen. Eine nachteilige Entwicklung der Kosten zu Ungunsten der Nutzer ist nicht zu erwarten, wenn Energieeinsparpotenziale erkannt und gleichzeitig in den Planungsprozess solcher altersgerechter und komfortabler Wohnlösungen einfließen. Wer ohnehin zu erfolgende Sanierungsmaßnahmen, gegeben durch den immer noch beträchtlichen Bestand an unsanierten Wohnraum, dazu nutzt, neben der oben bereits erwähnten Energieeinsparung und dem Umweltschutz die Wohn- und Lebensbedürfnisse während des gesamten Lebenszykluses einer Immobilie zu berücksichtigen, und auf Nachhaltigkeit achtet, schafft zusätzliche Werte ohne zusätzliche Kosten. Darüber hinaus ist abzusehen, dass eine entscheidende Determinante für die künftige Wertentwicklung von Wohnimmobilien die bequeme, barrierefreie und altersgerechte Beschaffenheit ist.

Die Normen DIN EN ISO 18024, 18025 und 18030

In den vorgenannten Normen zum barrierefreien Bauen, finden sich Regeln, die dazu beitragen, dass Wohnen zukunftsgerecht gestaltet wird. Ferner wird es die Marktfähigkeit von Wohnimmobilien sichern. Im Wesentlichen beschreiben diese Normen, welche Anforderungen an zukunftsorientiertes, barrierefreies und altersgerechtes Wohnen und Leben zu stellen sind.

Nachstehend ein Überblick über die häufigsten Beschwerden und deren Ausprägungen,

- die Maße für Verkehrsflächen und Bewegungsräume
- Fluchtwege und Sicherheitsmaßnahmen,
- Greifhöhen und Bedienelemente,
- Orientierungshilfen,
- Technische Hilfen,
- Akustische, taktile und visuelle Hilfen,
- Geometrische Anforderungen,
- Rutschsicherheit,
- Benutzbarkeit von Räumen, Straßen, Geräten, Parkanlagen,
- Anforderungen an Pkw-Stellplätze,
- Anforderungen an öffentliche Verkehrsmittel,
- Erreichbarkeit von Freizeiteinrichtungen.

3.1.2 Anforderungen an wohnungsnahe Dienstleistungen

Von besonderem Interesse sind vor allem Dienstleistungen, die auf lange Sicht ein unabhängiges und selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen. In diesem Zusammenhang erscheinen die hauswirtschaftliche Hilfe und der Service rund um den Einkauf, als die wichtigsten unterstützenden Dienstleistungen. Als mehr oder weniger attraktiv gelten ferner Angebote wie Essen auf Rädern, Fahrdienste sowie ein Notrufsystem.

Folgende Dienstleistungen sind denkbar:

- Pflegedienste/ Altenbetreuung/ Ambulante Pflege
- Ärzte/ Krankenhäuser
- Essen auf Rädern
- Spezielle Freizeitangebote für ältere Menschen (Seniorenachmittage, Altenclub)
- Sportangebote (Senioren-sport, Fitnesskurse, Gymnastik)
- Erholungseinrichtungen (Schwimmbad, Sauna)
- Lieferservice/ Bestell- und Bringdienste
- Einkaufsservice/ Einkaufshilfen
- Hauswirtschaftliche Hilfe
- Fahrdienst/ Seniorentaxi
- Umzugshilfe
- Organisierte Nachbarschaftshilfe
- Notrufsystem/ Notrufzentrale

3.2 Traditionelle und neuere Wohnformen für ältere Menschen

Die Auswahl an Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen beschränkt sich heute nicht mehr auf die Alternativfrage 'Daheim oder Heim'. Inzwischen präsentieren sich immer mehr unterschiedliche Formen des Wohnens im Alter.

3.2.1 Normale/private Wohnung

Der wohl größte Teil der älteren Menschen verbleibt in Ihren vertrauten Häusern und Wohnungen, so lange es möglich ist. Wie bereits in Teil 3.1.1 beschrieben, sind diese aber zumeist für die Familienphase konzipiert worden und bieten somit ungenügende Voraussetzungen, um die altersbedingt zunehmenden Einschränkungen der älteren Generationen abzufedern und eine bequemes sowie barrierefreies Wohnen zu gewährleisten. Soll die Wohnung an die veränderten

Bedürfnisse im Alter angepasst werden, empfiehlt sich eine Wohnungsanpassung. (siehe 3.2.4 Wohnungsanpassungen)

3.2.2 Stationäre Einrichtungen

Stationäre Einrichtungen werden traditionell in folgende Heimarten eingeteilt:

Altenwohnheim

Ein Altenwohnheim ist in der Regel eine Einrichtung, die älteren Menschen, die in der Lage sind einen eigenen Haushalt zu führen, entgeltlich abgeschlossenen Wohnraum zur Verfügung stellt. Den Bewohnern stehen gemeinschaftliche Einrichtungen zur Verfügung. Ferner ist in solchen Altenwohnheimen gewährleistet, dass den Bewohnern bei Bedarf zusätzlich Betreuung und Pflege zugeführt werden. Gewöhnlich bewohnen sie dort Ein- oder Mehrzimmer- Appartements mit Bad/ WC und Küche. Einige Wohnheime verfügen über Pflegeabteilungen, in denen eine vorübergehende oder dauernde Pflege gewährleistet ist. Hingegen gibt es auch Altenwohnheime, die bei Pflegebedürftigkeit im Appartement pflegen. Des Weiteren bleibt zu erwähnen, dass es auch Wohnheime gibt, in denen eine intensive Pflege nicht möglich ist, so dass die Verlegung in ein Pflegeheim erforderlich wird.

Die vertragsgemäße Ausgestaltung der rechtlichen Beziehungen zwischen dem Bewohner und dem Träger der Einrichtung werden in aller Regel in Form eines Heimvertrages geregelt. Dieser muss den Regelungen des Heimgesetzes entsprechen.

Altenheim

Ein Altenheim ist in der Regel eine Einrichtung, in der die älteren Menschen die nicht mehr fähig sind einen Haushalt zu führen, Unterkunft, Betreuung, Verpflegung, und im Bedarfsfall darüber hinaus Pflege erhalten. In solchen Heimen leben die Bewohner in der Regel in Einzel- oder Mehrbettzimmern mit Bad/WC, ohne Möglichkeit der Selbstverpflegung.

Den Bewohnern steht im Bedarfsfall Pflegepersonal für die Grundpflege, wie Betten machen, Ankleidehilfen etc. zur Verfügung. Altenheime verfügen zumeist über Pflegeabteilungen, die eine dauernde Pflege bei Bedürftigkeit rund um die Uhr gewährleisten. Auch hier werden, wie im Falle des Altenwohnheimes, Heimverträge

zwischen den Bewohnern und dem Träger abgeschlossen, die dem Heimgesetz unterliegen.

Pflegeheim

Das Pflegeheim ist in der Regel eine Einrichtung, in der die älteren Menschen wegen ihrem Alter, einer Krankheit oder ihrer Behinderung eine adäquate Verpflegung, Unterkunft und Pflege erhalten. Medizinische Hilfe wird durch die selbst vorgenommene Arztwahl sichergestellt. Die vertragliche Grundlage bietet auch hier wiederum der oben genannte Heimvertrag, den die Bewohner mit dem Träger der Einrichtung abschließen.

3.2.3 Betreutes Wohnen

Getreu nach dem Motto "Ein alter Baum dürfe nicht verpflanzt werden" ist das Verbleiben in der eigenen Wohnung mit Abstand der am häufigsten geäußerte Wohnwunsch für das Alter. Die unter den vorangegangenen Punkten benannten Wohnmöglichkeiten von Altenwohnheim bis hin zum Pflegeheim sind dagegen weit weniger beliebt, weil die Selbstbestimmtheit und die Selbstständigkeit in erheblichem Umfang aufgegeben werden muss.

Zwischen 1996 und 1999 wurden bundesweit mehr als 300 Angebote jährlich für „betreutes Wohnen“ am Markt neu angeboten (Deutscher Mieterbund/Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hg.): Ratgeber Betreutes Wohnen, Köln 2000). Jener Trend ist längst gebrochen. Leerstand verzeichnen diesbezüglich vor allem die teuren Angebote. Dies liegt zum einen daran, dass für das Wohnen in den eigenen vier Wänden immer mehr wohnungsnaher Dienstleistungen angeboten werden, zum anderen daran, dass auch die Wohnungsanpassung für altengerechten Wohnungsumbau verstärkt Aufmerksamkeit erhält.

Die Qual der Wahl

Es existiert eine Vielzahl an unterschiedlichen Angeboten des "Betreuten Wohnens". Nicht immer erkennt man gleich am Namen, was sich dahinter verbirgt. So kann sich hinter den Begriffen "Service Wohnen" oder "begleitetes Wohnen" ein ähnliches oder gleiches Angebot verstecken wie beim "Betreuten Wohnen". Da weder verbindliche Zertifikate noch sonstige verbindliche Richtlinien existieren - die DIN "Betreutes

Wohnen“ (DIN E 77800) ist Anfang 2006 noch in der Entwicklung -, muss demnach genau geprüft werden, was angeboten wird.

Grundsätzlich kann man „Betreutes Wohnen“ in 5 Grundtypen unterscheiden (vgl. Marktforschungsinstitut empirica). Da existieren neben heimverbundenen Wohnanlagen, in denen eine umfängliche Versorgung bis zum Tod gewährleistet ist, Wohnanlagen mit einem Servicebüro, das externe Dienstleistungen vermittelt. Darüber hinaus gibt es Wohnanlagen mit so genannten „Betreuungspunkten“ und Seniorenresidenzen oder Wohnstifte.

Zwei zentrale Grundideen prägen das Konzept des „Betreuten Wohnens“ 1. Es soll nur so viel Hilfe geleistet werden, wie jeweils benötigt wird und es sind die älteren Menschen selbst, die über das Ausmaß an Hilfe bestimmen. 2. Es soll ein privates sowie autonomes Leben garantiert werden. Die Gestaltung hierbei variiert stark. Betreute Alterswohnformen können demnach großzügig eingerichtete Seniorenresidenzen mit Betreuung und Pflege sein sowie einfach gestaltete Alterswohnungen mit Anbindung an wohnungsnaher Dienste.

Die rechtliche Seite

Bei dem Bezug einer Wohnung im „Betreuten Wohnen“ wird neben dem Mietvertrag eine Grundleistung durch einen Betreuungsvertrag vereinbart. Über jene Grundleistungen hinaus, die einer Abnahme bedürfen, können in der Regel je nach Bedarf Zusatzleistungen und Pflegeleistungen in Anspruch genommen werden.

Für die angemieteten Wohnräume gilt grundsätzlich das Mietrecht, während in heimähnlichen Häusern und Heimen die gesetzlichen Regelungen des Heimgesetzes gelten (siehe 3.2.2 Stationäre Einrichtungen).

„Betreutes Wohnen“ liegt vor, wenn das Entgelt für die allgemeinen Betreuungsleistungen im Verhältnis zur Miete von untergeordneter Bedeutung ist (siehe § 1 Abs. 2 Heimgesetz).

Ob im Zweifel „Betreutes Wohnen“ oder ein Heimvertrag vorliegt, bestimmt sich nach dem Leistungsinhalt der vertraglich vereinbart wurde und den tatsächlich erbrachten Leistungen sowie nach der Ausgestaltung der Räumlichkeiten und des Alltagslebens.

3.2.4 Wohnungsanpassungen

Laut dem 3. Bericht zur Lage der älteren Generation der Bundesregierung aus dem Jahre 2001 beträgt der Anteil der 70- bis 85-jährigen Menschen die in ihrer bisherigen Wohnung bleiben wollen rund 90%. Die Gründe hierfür sind wohl zu verständlich, lässt es sich in den eigenen vier Wänden weitgehend selbständig und selbstbestimmt leben. Hierbei stellt sich zunächst folgendes Problem. Zumeist entspricht die Wohnqualität nicht der Lebenssituation vieler älterer Menschen. Daraus folgt vielfach zwangsläufig eine Anpassung der Wohnung an die altersbedingten Bedürfnisse. Insbesondere für Mieter ergeben sich hierbei aber rechtliche Besonderheiten, die berücksichtigt werden müssen.

Individuelle Wohnungsanpassungen

Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass es keine einheitlichen Maßnahmen zur individuellen Wohnungsanpassung geben kann. Dieser Bedarf an Maßnahmen kann nur von den individuellen Bedürfnissen des Wohnungsnutzers abhängen. Hierzu zählen insbesondere

- beginnende oder fortgeschrittene physische Einschränkungen,
- persönliche Komfortansprüche sowie
- die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel.

Erfahrungsgemäß können individuelle Wohnungsanpassungen in einer Vielzahl von Fällen durch vergleichsweise kostengünstige Veränderungen bzw. Ergänzungen der Wohnungsausstattung –zusätzliche Haltegriffe etc. – erfolgen. Hingegen gibt es einen nicht zu vernachlässigenden Anteil an Anpassungsmaßnahmen, die bauliche Eingriffe erfordern. Individuelle Wohnungsanpassungsmaßnahmen werden vorgenommen in Bereichen

- des Bades,
- der Wohn- und Schlafräume und
- der Küche.

Große Bedeutung kommt dabei den Anpassungsmaßnahmen aller Haus-, Wohnungs- und Zimmerzugänge zu.

Je nach Umfang der geplanten Maßnahmen, erfolgt die altersgerechte Wohnungsanpassung auf Grundlage des Mietrechts. Dies kann grundsätzlich auf zwei Wegen erfolgen:

- durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung
- durch Modernisierung des Mieters selbst

Der wesentliche Unterschied hierbei ist, dass für die Ausnutzung des vertragsgemäßen Gebrauchs kein Einverständnis des Vermieters eingeholt werden muss. Für die Modernisierung durch den Mieter bedarf es jedoch einer Einverständniserklärung des Vermieters. Dieser bedarf es in Ausnahmefällen nicht, denn die Barrierefreiheit kann auch gerichtlich durchgesetzt werden.

Strukturelle Wohnungsanpassungen

Anders als bei den individuellen Wohnungsanpassungen der Mieter zielen die strukturellen Wohnungsanpassungen – meist durch den Hauseigentümer – auf systematische Maßnahmen ab. Hier zumeist im Rahmen von Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. Als Grundlage der Planungen dienen insbesondere die DIN 18025, Teil 2 – “Barrierefreie Wohnungen“ sowie Checklisten.

3.2.5 Gemeinschafts-Wohnprojekte

Es ist mehr als ein Trend, immer mehr ältere Menschen organisieren sich in gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Obschon sie das gleiche Ziel nach einem selbstbestimmten Leben bis ins hohe Alter verfolgen, unterscheiden sich die Projekte, zumeist mit Modellcharakter, in ihrer Umsetzung zumeist erheblich. Ein nennenswerter Aspekt dieser Wohnform ist neben der guten Wohnqualität vor allem die soziale Qualität. Sind Sie es doch selbst, die das Zusammenleben in ihren Wohngemeinschaften mitgestalten. Verständlicherweise möchten diesen Wunsch auch Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen realisieren. Dies wird in solchen Wohnprojekten durch gemeinsam organisierte nachbarschaftliche und professionelle Hilfe ermöglicht.

Charakterisierung gemeinschaftlicher Wohngruppen

- Mitwirkung der Bewohner bei der Projektentwicklung
- Gemeinschaft beginnt vor dem Einzug
- selbstbestimmte Lebensgestaltung in einer frei gewählten Gemeinschaft
- selbstorganisierte nachbarschaftliche und professionelle Hilfe
- Mitbestimmung und Mitverantwortung für das Zusammenleben
- Anpassungsfähigkeit an sich wandelnde Wohnbedürfnisse
- angestrebte Integration in das umgebende Wohnquartier

Formen von Gemeinschaften

- Seniorenwohn- und -hausgemeinschaften
- Baugemeinschaften mit Senioren
- Mehrgenerationenprojekte
- Nachbarschaftsnetzwerke
- genossenschaftliche Wohnprojekte

Besondere Herausforderungen an Wohnprojekte

- Projektentwicklung erarbeiten
- Finanzierungs- und Rechtsfragen lösen
- Organisation der Immobilien- und Grundstückssuche
- Organisation von Um- bzw. Neubauten
- aktive Gestaltung des sozialen Umfeldes
- Konfliktlösungsstrategien entwickeln
- Umgang mit Investoren, Verwaltungen und Politikern

Auch wenn solche Wohnprojekte weiterhin relativ selten sind und zumeist auch Modellcharakter besitzen, ist ein zentraler Aspekt bedeutsam: Die gesellschaftliche Bedeutung dieser Wohnform liegt darin, dass mit der Idee der gemeinschaftlichen Wohnprojekte ein spannendes Experimentierfeld entstanden ist. Diese Idee strahlt dabei auf andere Wohnformen im Alter aus: Zunächst wird damit die Idee des selbstbestimmten Lebens im Alter betont und darüber hinaus ein Gegenmodell zur Vereinzelung älterer Menschen vorgelebt. Dabei haben gemeinschaftliche Wohnformen klare Vorteile (gegenseitige Hilfe und Unterstützung aber auch Einsparungen durch gemeinsame Haushaltsführung). Umgekehrt stellt gemeinschaftliches Wohnen hohe Ansprüche an die sozialen Kompetenzen der Bewohner, denn die gemeinschaftliche Haltung geht weit über eine bloße Nachbarschaft hinaus. Daraus resultiert ein wesentliches Grundproblem. Das Interesse der älteren Menschen richtet sich weniger auf die Gemeinschaft, als vielmehr primär auf das Wohnen. Hieraus folgt, dass das Zusammenziehen in eine Wohngemeinschaft als Basis zumeist nicht genügt.

4. Ausblick

Deutschland altert. Prognostiziert werden "Altersexplosion" und "Rentnerberge".

80 plus - in Zukunft wird es immer mehr 90jährige geben. Ein langes Leben ist ein Menschheitstraum. Allerdings: ein hohes Lebensalter kann zum Alptraum werden. Hochbetagte sind oft pflegebedürftig und benötigen aufwendige Betreuung, die nicht mehr wie früher ausschließlich von der Familie übernommen wird. Nicht zuletzt zieht dies erhebliche Konsequenzen im Bereich der Wohnungswirtschaft nach sich.

Auch die Furcht vor entstehenden Spannungsfeldern zwischen den Generationen, welche angesichts schwindender Ressourcen unterschiedliche, einander zuwiderlaufende Interessen vertreten, ist verbreitet. Eine Herausforderung für die Zukunft wird also darin bestehen, Dienstleistungen für ältere Menschen zu entwickeln, die nicht zu deren Isolation beitragen, und die Infrastrukturen so zu planen, dass sie einer (auch altersmäßigen) Durchmischung der Bevölkerung förderlich sind (Wohnraum, Freizeitangebote usw.). Auch einsetzende Maßnahmen in Reaktion auf die Bevölkerungsalterung zum Beispiel werden auf verschiedenen Gebieten zu Interessenkonflikten führen. Diese Konflikte gilt es zu erkennen und anhand sinnvoller Strategien zu entschärfen. Dadurch würde auch der Sinn für die gegenseitige Verantwortung der Generationen – in jedem Alter – gestärkt.

Eine weitere zunehmende Tendenz welche man bei Älteren beobachten kann ist die Gestaltung des „Alterns“ an mehreren Orten. Derzeit sind in dieser Beziehung vor allem die spanischen Inseln Mallorca und Teneriffa zu nennen, aber auch innerhalb Deutschlands scheint sich diese Tendenz zu verstärken. Nicht zuletzt durch das deutliche Anwachsen von möglichen Wohnoptionen wird sich die Umzugsbereitschaft von älteren Menschen weiter erhöhen. Insofern haben sich auch Veränderungen hinsichtlich zu pauschaler Vorstellungen von zu hohen Belastungen von Älteren durch Umzüge (nach dem Motto „Einen alten Baum verpflanzt man nicht“) ergeben. Wenn immer mehr „alte Bäume“ sich selbst verpflanzen, sollte dies als zielgerichtete Neuregulation der Person-Umwelt-Beziehung im Alter angesehen werden, welche wiederum gerade in der Wohnungswirtschaft Chancen für neue Formen entstehen lassen kann (Umzugsmanagements bis hin zu „Komplettlösungen“). Auch die zunehmende Singularisierung im Sinne des Alleinlebens ist bei älteren Generationen ein durchgängig zu erwartender Trend. Konzepte zur Herausbildung von Nachbarschaften könnten hierbei Abhilfe schaffen, denn gerade die Entwicklung von sozialen Netzwerken in den Projekten bzw. Wohnformen ist ein möglicher Umgang mit der Singularisierung einerseits und sozialer Ausgrenzung andererseits. Inwieweit konnte eine Aneignung der Projekte

durch Bewohnerinnen und Bewohner erreicht werden? Was war ihr Beitrag zur Außendarstellung und ihr Beitrag zur sozialen Kommunikation in den Wohnformen selbst? Dies alles könnten interessante Denkansätze der Angebotsseite sein.

Abschließend lässt sich sagen, dass die Wohnungswirtschaft durch Initiativen auf unterschiedlichen Gebieten (u.a. des Wohnungsmanagements) in Zukunft die wohnungspolitische Debatte entscheidend mitbestimmen und von der Vernetzung der Fachpolitiken profitieren kann. Der soziale Wandel tritt der Wohnungswirtschaft in dieser Perspektive nicht mehr nur als Gefahr dauerhafter Fehlbelegung, riskanter Segregation und wachsender Mietschulden bei breiten Gruppen entgegen, sondern auch als Chance, neue Geschäftsfelder zu erschließen.

Gefragt sind deshalb konkrete Projekte für ein neues Wohnen im Alter und eine Auseinandersetzung aller am Bau Beteiligten mit dieser ganz neuen Nachfragesituation, getreu einem Zitat des römischen Dichters Ovidius Naso: „Die Zeiten ändern sich, und wir mit ihnen.“

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Altersaufbau 1950 - 2050 Quelle: Statistisches Bundesamt (2003): Die Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Bonn.

Abbildung 2 Entwicklung der private Haushalte 1950 – 2000 Quelle: (Statistisches Bundesamt, 2001a, S. 200); (Statistisches Bundesamt, 2001b, S. 63)

Abbildung 3: Entwicklung der Bevölkerungszahl in Deutschland. Ergebnisse der 10. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes Quelle: (Statistisches Bundesamt (2003): Die Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Bonn.)

Abbildung 4: Anzahl der Privathaushalte in Westdeutschland 1970-2030 Quelle: (bis Jahr 2000: Statistisches Bundesamt (2003), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien. Fachserie 1. Reihe 3. Wiesbaden, S. 83; nachfolgend: Projektion von Simons (1999): Perspektiven des westdeutschen Wohnungs- und Büromarktes bis 2030. In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 11/12.1999, S. 746; Darstellung: Inga Uhlenbrock)

Abbildung 5: Quantitative Veränderung der charakteristischen Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt Quelle: (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2003): Die Familie im Spiegel der amtlichen Statistik. Berlin, S. 53, (Mikrozensus 2000);Darstellung: Inga Uhlenbrock)

Literaturverzeichnis:

- „Population Policy Acceptance Study“ des Bundesinstitutes für
Bevölkerungsforschung 4
- Birg (2000): Trends der Bevölkerungsentwicklung. Auswirkungen der
Bevölkerungsschrumpfung, der Migration und der Alterung der Gesellschaft in
Deutschland und Europa bis 2050 11
- Deutscher Mieterbund/Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hg.): Ratgeber Betreutes
Wohnen, Köln 2000 17
- empirica im Auftrag der DKB AG, Wirtschaft und Wohnen in Deutschland - Regionale
Prognosen bis 2015, Wohnungsmarktentwicklung bis 2030, 2005 11
- Frank Schirmmacher „Das Methusalem-Komplott“, 2005, S. 21-22 5
- Gert Hullen, Band 26, 1998, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 7
- Heimgesetz 18
- Statistisches Bundesamt (2003), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und
Familien. Fachserie 1. Reihe 3. Wiesbaden, S. 83 11
- Statistisches Bundesamt (Hg.), 2000, S. 21-24 5