

Herausforderungen des demographischen Wandels für die deutsche Wohnungswirtschaft

Vortrag

**von Rechtsanwalt Dr. Lutz H. Michel und Rechtsreferendarin Nadia Grossmann,
Hürtgenwald (Deutschland),
auf der 11 th Annual European Estate Society Conference am 2. – 5. Juni 2004
in Mailand (Italien)**

Wohnen und Wohnformen unterliegen verschiedensten und hoch differenzierten Entwicklungen, Tendenzen und gesellschaftlichen Strömungen. Die Gründe und Bestimmungsfaktoren beruhen auf der demographischen Entwicklung, der Verfügbarkeit von Bauland, von Miet- und Baupreisen, auf Einkommens – und Vermögensentwicklungen, Haltungen und Stimmungen, gesellschaftlichen Werthaltungen sowie bestimmten Bedürfnissen bezüglich der Immobilie, wie z.B. des Grades ihrer Ertüchtigung und die angebotenen Dienstleistungen rund um das Wohnen. Die Zukunft des Wohnens hängt dabei ganz wesentlich ab von den im Mittelpunkt dieses Beitrages stehenden Herausforderungen und Chancen, die die demographische Entwicklung für die deutsche Wohnungswirtschaft mit sich bringt.

1. Ausgangslage

Die Ausgangslage ist geprägt von der gegenwärtigen und zukünftigen Struktur der deutschen Gesellschaft, den Einkommens- und Vermögensstrukturen, den für das Wohnen maßgeblichen Werten und Werthaltungen der Nachfrager sowie den vorhandenen Strukturen des Wohnimmobilienbestandes und dem Spannungsverhältnis Stadt - Land.

a) Demographische Struktur

Die demographische Situation der deutschen Gesellschaft ist gekennzeichnet durch die Stichworte „Überalterung“ und „Bevölkerungsrückgang“. Bereits jetzt tendiert die Gesellschaft in Richtung des Überhangs der Menschen über 50 Jahren. 36,3% der Bevölkerung sind zurzeit über 50. In zehn Jahren wird dies gravierender aussehen: Dann werden voraussichtlich 39% der Menschen ein Alter von über 50 Jahren aufweisen. Im Jahr

2040 werden rund 30 Millionen Menschen der Generation über 50 angehören – und damit fast jeder zweite Bundesbürger. Nimmt man die über 60-jährigen, dann ist es jeder zweite Bundesbürger. Nach den Ergebnissen der 10. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird im Jahr 2050 jeder Dritte in Deutschland 60 Jahre oder älter sein.¹ Weniger als die Hälfte der Bevölkerung wird im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 59 sein. Dieser demographische Prozess mit gravierenden Auswirkungen auf die deutsche Volkswirtschaft geht einher mit einem zu erwartenden Bevölkerungsrückgang. Ende 2001 hatte Deutschland rund 82,5 Millionen Einwohner. Nach der mittleren Variante der Vorausrechnung wird die Bevölkerungszahl nach einem geringen Anstieg auf 83 Millionen ab dem Jahr 2013 zurückgehen und bis zum Jahr 2050 mit gut 75 Millionen Einwohnern auf das Niveau des Jahres 1963 sinken.²

Zu einem langfristigen Bevölkerungsrückgang kommt es, weil in Deutschland – wie schon seit 30 Jahren – auch in den nächsten fünf Jahrzehnten stets mehr Menschen sterben, als Kinder zur Welt kommen. Das niedrige Geburtenniveau wird ferner dazu führen, dass sich der Bevölkerungsaufbau prozentual insgesamt zu den älteren Jahrgängen verschiebt. Die Zahl der unter 20-Jährigen wird von aktuell 17 Millionen (21% der Bevölkerung) auf 12 Millionen im Jahr 2050 (16%) zurückgehen. Die Gruppe der mindestens 60-Jährigen wird dann dagegen mehr als doppelt so groß sein (28 Millionen bzw. 37%). 80 Jahre oder älter werden im Jahr 2050 etwa 9,1 Millionen Personen und damit 12% der Bevölkerung sein (2001: 3,2 Millionen bzw. 3,9%). Besonders dramatisch ist der Anstieg des Altersquotienten für die Sozialsysteme. Dieser Quotient zeigt das Verhältnis von Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis 59 Jahre) zu den Personen im derzeitigen Rentenalter (60 Jahre und älter). Ende 2001 lag dieser Quotient bei 44, d. h. 100 Menschen im Erwerbsalter standen 44 Personen im Rentenalter gegenüber. Nach der „mittleren Variante“ der Vorausrechnung wird der Altersquotient bis 2050 auf 78 steigen. Nur wenn die Menschen später in den Ruhestand wechseln würden, was gegenwärtig nicht abzusehen ist, ergäbe sich ein deutlich niedriger Altersquotient.³ Dies hat Auswirkungen auf staatliche Transferleistungen, das Rentenniveau und die Kaufkraftsituation der zukünftigen Gesellschaften und damit auch auf die Immobilienmarktsituation.

b) Einkommens- und Vermögensstrukturen

Festzustellen ist heute, dass sich rund 80% der „Seniorenhaushalte“ in einer guten bis sogar sehr guten finanziellen Situation befinden und über eine mittlere bis starke Kaufkraft

verfügen. Als Konsumentinnen und Konsumenten erwarten Ältere spezifische Produkte und Dienstleistungen, ohne über das Alter stigmatisiert zu werden. Sie sind wirtschaftlich eine außerordentlich potente Bevölkerungsgruppe. Viele, die heute aus dem Erwerbsleben ausscheiden, haben gut verdient und viel gespart. Die heute über 60-jährigen verfügen in Deutschland über ein Nettovermögen von schätzungsweise 2 Billionen Euro. Die Senioren halten damit etwa 60% des gesamten Privatvermögens und weisen eine monatliche Kaufkraft von rd. 13 Mrd. €⁴ Signifikant und grds. zu generalisieren sind die im Jahr 2003 ermittelten Daten für Nordrhein-Westfalen als bevölkerungsreichstes Bundesland Deutschlands. Das durchschnittliche Einkommen der Senioren - Haushalte beträgt 2.550,- € Insgesamt steht den Haushalten der Älteren in Nordrhein-Westfalen im Monat ein durchschnittlicher Betrag von 1.492,- € zur freien Verfügung. Dies sind im Durchschnitt pro Haushaltsmitglied 710,- € Selbst wenn in Rechnung gestellt wird, dass hiervon noch Nahrungs- und Genussmittel bezahlt werden müssen, so wird doch klar erkennbar, dass den Senioren in Nordrhein-Westfalen eine „freie Spitze“ zur Verfügung steht, auf die die Wirtschaft mit Produkten und Dienstleistungen für mehr Lebensqualität im Alter zielen kann. Für eine realistische Einschätzung des Konsumpotenzials Älterer sind auch die Besitz- und Vermögensverhältnisse einzubeziehen. Die Ergebnisse zeigen, dass neben den regelmäßigen Einkünften in hohem Umfang noch weitere kräftige Finanzquellen vorhanden sind. Über Barvermögen verfügen 87% aller Haushalte. 42% der Haushalte besitzen ein Geldvermögen in Höhe von 12.750,- € Fast ein Drittel aller Haushalte ist im Besitz von 12.750,- € bis 51.000,- € und 15% aller Haushalte stehen Gelder in Höhe von mehr als 51.000,- € zur Verfügung. Zudem verfügen 62% der befragten Haushalte über Haus-, Wohnungs- oder Grundstückseigentum; 51% bewohnen ein eigenes Haus und 9% eine Eigentumswohnung.⁵

Hinsichtlich der Ausgaben der Haushalte älterer Menschen in Nordrhein-Westfalen zeigt sich deutlich die Dominanz des Konsumfeldes Wohnen. Fast 30% des Haushaltsnettoeinkommens werden durchschnittlich hierfür verwendet. Mit Abstand folgen die Ausgaben für Ernährung und Genuss.⁶ Ob die finanzielle Situation der deutschen Älteren langfristig so rosig bleibt, ist zumindest angesichts der unausweichlichen Reformnotwendigkeiten unsicher. Soziale Sicherungssysteme werden jedoch nicht von heute auf morgen radikal umgebaut werden können. Außerdem dürfte geringere staatliche Fürsorge durch mehr private Vorsorge kompensiert werden (so u.a. die sog. „Riester-Rente“). Die Alterung der Industriegesellschaften wird daher die aggregierte Kaufkraft des oberen Alterssegments

beträchtlich vergrößern. Diese quantitativen Veränderungen werden zudem durch qualitative ergänzt, die das Konsumverhalten der Älteren nachhaltig beeinflussen werden.

c) Werte(wandel)

In den Industrienationen verändert sich zusehends die Rolle der Zeit ab 50 in der Lebensbiografie. Trendforscher erkennen in der Zeit zwischen 50 und dem Ruhestand heute einen „zweiten Aufbruch“. Diese Phase sei nicht mehr, wie noch vor einigen Jahrzehnten, die eines stetigen Übergangs vom dynamischen Berufsleben in ein passives, von körperlichen Einschränkungen und Abhängigkeiten geprägtes Alter. Vielmehr wird sie von Älteren immer stärker als eigenständiger Abschnitt gesehen, in dem Neues probiert, Verpasstes aufgeholt werden kann. Schon heute beteiligen sich die deutschen Senioren bis zum Alter von 75 Jahren fast ebenso aktiv am öffentlichen sozialen Leben wie der Durchschnitt der Gesamtbevölkerung.⁷

Die neue Generation der Senioren wird aufgrund ökonomischer Größen, bestimmter sozialer, kultureller und technologischer Faktoren zukünftig ein anderes Konsumverhalten zeigen, als die derzeitige. Heute sind doppelt so viele Senioren wie vor einem Jahrzehnt bereit, ihr Geld auch auszugeben. Und: sie haben auch mehr Zeit als früher, das Geld auszugeben. Und: sie wollen das auch. Die Schlagzeile der GfK-Marktforschung aus dem letzten Jahr lautete: „Schöner leben statt prallem Sparschwein“.⁸ Belegt ist ein deutlicher Wandel: im Jahr 2002 will sich die Hälfte der über 50-jährigen „mal etwas gönnen“, vor 10 Jahren 1992 waren es nur 27%. Hier zeigt sich der Wandel von der Kriegsgeneration, die Verzicht leistet, zur Wirtschaftwunder-Generation, die eigene Ansprüche stellt.⁹ Andererseits wird heute stärker als früher auf das Preis-Leistungs-Verhältnis geachtet („Neue Sparsamkeit“ oder „Konsum-Attentismus“). Dabei wird sich die Kategorisierung des SINUS – Instituts kaum ändern: Nach wie vor wird es die vier bekannten Wertgruppen geben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die heute 50-jährigen mit den Rolling Stones und der APO aufgewachsen sind.

Mit diesen Effekten wird sich auch das „Wohnverhalten“ ändern: „Alternative“ Wohnformen werden die „klassischen“ ergänzen.¹⁰

d) Struktur der Wohnimmobilien in Deutschland

Die Struktur des Wohnimmobilienbestandes ist in Hinblick auf die Relevanz zum hier behandelten Thema unter zwei Aspekten in den Blick zu nehmen: Erstens: Alter, Größe und (technischer) Standard im Allgemeinen. Zweitens: Eignung des vorhandenen Wohnraums für die Bedürfnisse der zukünftigen Senioren – Generationen.

aa) Alter, Größe und Auslegung des Wohnungsbestandes

Der vorhandene Wohnimmobilienbestand wird in Hinblick auf das Thema der Eignung für die Nachfrage der Zukunft gekennzeichnet durch zwei wesentliche Merkmale: Erstens stammen rd. 47 % des vorhandenen Wohnraums aus den 50er, 60er und 70er Jahren, d.h. die Wohnungen sind 30 Jahre und älter. Zweitens ist der Architekturstandard ausgerichtet auf junge Familien mit Kindern, sowohl von der Wohnungsgröße wie auch von der technischen Auslegung her.

Aufgrund des Anstieges des allgemeinen Wohlstandsniveaus kommt es zu einer Vergrößerung der Wohnfläche pro Person. Nach Prognosen des Bundesinstituts für Bau und Raumordnung wird sie von heute rd. 41 qm bis zum Jahr 2015 um 12,4% steigen. Die durchschnittliche Wohnfläche wird sich auf 46 qm pro Person im Jahr 2015 erhöhen und könnte im Jahr 2030 auf bis zu 52 qm pro Person ansteigen. Träger dieses Wohnflächenzuwachses sind im Wesentlichen die Eigentümerhaushalte. Ein Teil des Wohnflächenzuwachses wird durch den steigenden Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung und deren Haushalte verursacht. Ein Haushalt erreicht in der Regel sein Wohnflächenmaximum bei einem Haushaltsvorstandsalter von etwa 35 bis 40 Jahren. In dieser Lebensphase sind für viele Einkommen und Sozialgefüge fest etabliert und die Familiengründung ist abgeschlossen. Auch wenn sich die Zahl der Personen im Haushalt verringert, kommt es in der Folge nur selten zu einem Umzug in eine kleinere Wohnung. Dies führt zu einem passiven Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche im Lebenszyklus eines Haushaltes¹¹.

Jedoch fällt auf, dass die derzeitigen älteren Haushalte im Durchschnitt weniger Fläche bewohnen, als Haushalte mittleren Alters. Festzustellen ist weiterhin, dass die Zahl der Haushalte nach wie vor stetig ansteigt. Die Zahl der Personen je Haushalt nimmt weiter

kontinuierlich ab. Gegenwärtig beträgt sie 2,2 Personen pro Haushalt und wird bis zum Jahr 2030 möglicherweise auf 1,9 schrumpfen. Kleinere Haushaltsgrößen bedeuten, dass die Zahl der Haushalte in Deutschland auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen zunächst ansteigen wird. Ursachen für diese Entwicklung sind neben dem Wandel im Altersaufbau der Bevölkerung prinzipielle Änderungen des Wertgefüges. Hierzu zählen z. B. die veränderte Bedeutung von Ehe und Kindern oder die Individualisierung der Gesellschaft. Als Konsequenz daraus wird der Anteil alter und junger Einpersonenhaushalte sukzessive zunehmen, während der Anteil der Familienhaushalte abnehmen wird. Dies hat Konsequenzen für die Nachfrage nach Wohnraum.¹²

bb) Eignung des Wohnraums für Ältere

Eine entscheidende Determinante für die Beurteilung der Bestände in Hinblick auf die aufgeworfenen Fragestellungen ist zudem der technische Zustand des vorhandenen Wohnraums. Den Zustand der überwiegenden Zahl der Wohnimmobilien kann man als nicht altersgerecht bezeichnen. Die wenigsten Immobilien sind so konzipiert, dass in ihnen ein Wohnen auch in fortgeschrittenem Alter möglich ist. Dies war in den 50er, 60er und 70er Jahren kein Thema. In der Aufbauphase der Bundesrepublik Deutschland dachte der überwiegende Teil der Bevölkerung beim Kauf der eigenen Immobilie in jungem Alter nicht an die im Alter aufkommenden Probleme. Die Wohnungsbaugesellschaften und andere Investoren hatten die große Herausforderung, die Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen zu befriedigen. Sie sollten angemessen groß, komfortabel, modern und preiswert sein. Festzustellen ist heute, dass es größtenteils fast unmöglich ist, ohne Umbauten an diesen Immobilien auch im Alter festzuhalten. Dies war aus der damaligen Sicht auch deswegen nicht erforderlich, da die Alten in Altenheime „abgeschoben“ wurden, wenn sie denn überhaupt ein relevantes Alter erreichten. Die Philosophie, möglichst lange selbständig in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben, ist eine Entwicklung der 90er Jahre. Die heutige Tendenz geht zu einem längerem Verbleiben in der Wohnung und einem späteren „Umsiedeln“ in eine Altenwohnanlage oder Pflegeheim. Unabhängig von der gerontologischen Betrachtung steht dabei die Frage des wirtschaftlich Machbaren sowohl für den Einzelnen wie für die Gesellschaft angesichts der schon jetzt gegebenen Überbelastung der Sozialsysteme. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin, hat errechnet, dass bis zum Jahr 2010 in Deutschland jährlich rd. 13.000 Pflegebetten dazukommen müssten um den Bedarf zu decken. Darüber hinaus muss eine Großzahl vorhandener Pflegeheime

revitalisiert werden, da sie nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Das durchschnittliche deutsche Pflegeheim ist älter als 30 Jahre, hat eine Auslastung von 90%, Drei- oder Vierbettzimmer und eine zu geringe betriebsspezifische Größe.¹³ Alles dies zeigt deutlich, welchen Aufgaben bzw. Erwartungen sich die Immobilienwirtschaft gegenüber sieht.

e) Entvölkerung der Metropolen vs. Bevölkerungszunahme im Umland

Weiterhin ist zu berücksichtigen, von wenigen Ausnahmen abgesehen, dass die Einwohnerzahl der großen deutschen Städte abnimmt. Die „Landflucht“ Anfang des Jahrhunderts hatte sich mit den „Baby Boomers“ in eine „Stadtflucht“ gewandelt. In den Städten blieben die (damaligen) Elterngenerationen, die nun zahlenmäßig im Zuge der Alterung durch Tod abnehmen. Im Vergleich zu 1965 hatte etwa Duisburg in 2001 rund 140.000 Einwohner weniger (21%), Düsseldorf 130.000 (19%), Bochum gut 40.000 (10%).¹⁴ Köln hat in den zehn Jahren zwischen 1993 und 2003 rd. 50.000 Einwohner ans Umland verloren, Berlin sogar 250.000. Dabei wuchs landesweit die Bevölkerung in der gleichen Zeit um 8 %. Auch die Prognose für die nächsten Jahre sieht für die meisten Städte nicht positiv aus: Die Städte im Ruhrgebiet etwa werden nach einer Studie des Instituts für Stadtforschung und Strukturforchung bis 2014 rund 3,5 Prozent weniger private Haushalte als heute beherbergen.¹⁵ Und die Haushalte selbst werden zudem kleiner werden. Der Entwicklung in den großen Städten steht eine unterschiedlich starke Bevölkerungszunahme im jeweiligen Umland gegenüber. Sie ist in erster Linie das Ergebnis typischer Stadt-Umland-Wanderungsbewegungen (Suburbanisierung), die vor allem durch

- den Wunsch nach einem grünen und eher ländlich geprägtem Umfeld (bessere Wohnqualität),
- der Suche nach intakten Sozialstrukturen,
- dem Anliegen eines sicheren Umfelds für die Kinder,
- ein starkes Preisgefälle zwischen Stadt und Umland für Bauland und Wohnraum sowie
- ein zum Teil stark emotional geprägtes Bedürfnis nach Wohneigentum

verursacht werden.

Die jetzt zu erwartende Entvölkerung ist die Konsequenz der Überalterung der Städte: die Städte sterben sukzessive aus.

f) Leerstand und Entwertung der Bestände infolge der Entvölkerung der Städte als Risiko für die Wohnungsunternehmen

Wie oben bereits aufgezeigt wird es zu einer Alterung der Bewohner kommen. Da ein Großteil der Wohnung nicht als altersgerecht zu bezeichnen ist und ein Umbau zeitlich und technisch oftmals nicht mehr möglich ist, sind viele ältere Menschen gezwungen, in Alten- oder Pflegeheime zu ziehen. Dies hat dann zwingend zur Folge, dass es zu einem vermehrten Leerstand der bis dahin von ihnen bewohnten Wohnungen kommt. Diese Leerstände können auch nicht aufgrund der rückgängigen Geburtenzahl kompensiert werden. Auch ein adäquater Zuzug aus dem Ausland, insbes. den neuen EU – Staaten, ist nicht zu erwarten. Die Konsequenz ist, dass es zwangsläufig zu einem erhöhten Leerstand der Wohnungen kommen wird, wenn nicht „überholter“ Wohnraum mehr als bisher vom Markt verschwindet.

aa) Nebenkostensteigerungen

Flächendeckende Leerstandssituationen werden zum gravierenden Problem werden. Auf der einen Seite werden die Wohnnebenkosten steigen: Insbesondere Wasser, Abwasser und leitungsgebundene Energien werden infolge der fixen Leitungskostenanteile deutlich teurer werden. Auf der anderen Seite wird ähnliches für die Vorhaltekosten kommunaler Infrastruktur mit den Auswirkungen auf die gemeindlichen Abgaben gelten.¹⁶ Dies verschärft sich noch, wenn - entgegen den aktuellen Nachhaltigkeitszielsetzungen¹⁷ - weiterhin Neubaugebiete ausgewiesen werden sollten.¹⁸

bb) Wohnumfeldverschlechterung

Leerstände bringen zudem grundsätzlich Wohnumfeldverschlechterung mit sich. Zunächst kann dies aus dem mehr oder minder starken „Verfall“ der Immobilie selbst resultieren. Dieser beruht maßgeblich auf der fehlenden „Bewirtschaftung“. Eine zweite Ursache kann die Verschlechterung der bestehenden Infrastruktur darstellen. Ein Bevölkerungsrückgang in bestimmten Gebieten aufgrund leer stehender Wohnungen bringt sukzessive eine Beeinträchtigung der bestehenden Infrastruktur mit sich. Es wird für Dienstleister, wie Ärzte, Rechtsanwälte etc., und den Einzelhandel wenig reizvoll sein, sich in einem entvölkerten

Gebiet anzusiedeln. Entsprechendes gilt auch für die verkehrliche Anbindung: Ein Teufelskreis setzt sich in Gang.

cc) Wirtschaftliche Auswirkungen auf die Immobilieneigentümer

In Hinblick auf die Eigentümer, seien es Wohnungsgesellschaften oder Einzeleigentümer, welche die Immobilie als Kapitalanlage erworben haben, sind wirtschaftliche Probleme zu erwarten. Für den Eigentümer führt das Überangebot von leer stehenden Wohnungen/Häusern und der drohende Verfall der Infrastruktur in bestimmten Gebieten und der Immobilie selbst zu einer Entwertung seines Eigentums. Das Leerstehen einer Wohnung hat zudem nicht nur fehlende Mieteinnahmen zur Folge, sondern bringt regelmäßig zusätzliche Kosten mit sich, die bei Leerstand nicht (vollständig) umlagefähig sind. Es ist zu befürchten, dass es spätestens ab 2050 zu spürbaren Wertabschlägen bezogen auf den Gesamtbestand kommen kann, wenn nicht gegengesteuert wird.¹⁹

g) Resume: Ausgangspunkte für nachhaltige Zukunftsstrategien für die Wohnungswirtschaft in Deutschland

Wollte man in Stichworten pointiert resümieren, so könnten dieses Resume wie folgt lauten: Alternde Bevölkerung in den Städten, Zunahme alter Menschen, die länger in überaltertem Wohnraum leben müssen, sich entvölkernde Städte bedingen Wohnsiedlungsbrachen und als Konsequenz den „Infarkt“ der deutschen Wohnungswirtschaft. Alle Indikatoren weisen in diese Richtung, wenn die Marktteilnehmer auf der Anbieterseite nicht reagieren sollten. Zu meistern ist also die sich öffnende Schere von Ertragsausfall auf der einen und Zusatzaufwand auf der anderen Seite.

2. Strategien für die deutsche Wohnungswirtschaft: Nachhaltige Wohnraumqualifizierung und zukunftssicherer Neubau

Angesichts dieser Ausgangssituation bewegen sich die Herausforderungen für die deutsche Wohnungswirtschaft zwischen dem Pol der nachhaltigen Wahrung der Immobilienrentabilität der Bestände angesichts dieser Entwicklungen und dem Pol der Reaktion auf die steigende Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum. Was heißt das im Einzelnen?

a) Vermeidung von Wohnraum – Leerstand durch „Wohnraumertüchtigung“

Angesichts des demografischen Szenarios muß die Hauptzielsetzung sein, Leerstand infolge nicht nachfragegerechten Wohnraums zu vermeiden. Angesagt ist eine Doppelstrategie: Wohnraumertüchtigung und Mieterbindung durch ergänzende Dienstleistungen, wie sie z.B. im Betreuten Wohnen erbracht werden sollen.

Wohnraumertüchtigung umfasst dabei alle Maßnahmen, den vorhandenen, nicht seniorengerechten Wohnraum so zu optimieren, dass er den Bedürfnissen der älter werdenden Nutzer gerecht wird. Das bedeutet i.w. die Herstellung von Barrierefreiheit.²⁰ Wenn dieses technisch nicht machbar ist, muß an reduzierte Maßnahmen gedacht werden, die ermöglichen, dass der in zunehmendem Alter stärker gehandicapte Bewohner nicht ausziehen muß, sondern in der Wohnung bleiben kann. Dies ist die durchschlagendste Nachhaltigkeitsstrategie, die Mieterbindung erzeugt und damit Leerstand vermeidet. Hinzukommt das Vorsehen von infrastrukturellen Maßnahmen in Gestalt der Organisation von Dienstleistungen, wie sie im sog. Betreuten Wohnen gegeben sein müssen.²¹ Ergänzend ist intelligentes Flächen- und Belegungsmanagement angesagt: Wohnraum, der nicht ertüchtigt werden kann, ist gezielt an Jüngere zu vermieten, ggfls. sind Ältere in Wohnungen der Umgebung, die einen größeren Grad an Seniorengerechtigkeit aufweisen, „umzuquartieren“.

b) Seniorengerechter Neubau als (kompensatorische) Chance

Hinzukommt die Chance, dass durch intelligente Ergänzungen des Bestandes durch Neubauvorhaben die Attraktivität von Siedlungsquartieren verbessert und der Auszug von Mietern verhindert werden kann. Zu denken ist an Stadtteilzentren für Senioren, integrierte Servicezentren, Angebote von Tagespflegeeinrichtungen bis hin zu quartiersbezogenen Pflegeeinrichtungen, die auch Angebote für demenziell erkrankte Menschen vorhalten. Ferner kann auch der ergänzende altersgerechte Neubau von Geschoßwohnungen wie Einfamilienhäusern die Gesamtrentabilität von Immobilienbeständen verbessern.

c) Nachhaltige Immobilienwirtschaft: beim Neubau schon an später denken!

Essentiell wird die Ausrichtung der Wohnungswirtschaft auf „Nachhaltigkeit“ sein: Jede Immobilie ist auf die langfristig zu erwartende Nachfrage auszurichten. Dies gilt für den

Neubau wie den Bestand. Dies ist auch durch die Beurteilung des Nachfragepotentials unterlegt: Senioren sind für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus mehreren Gesichtspunkten eine attraktive Zielgruppe.

aa) Wohnungen für Senioren: Investitionschancen

Die Vermutung, dass es aufgrund der alternden Bevölkerung zu einer durchschnittlichen Minimierung der Wohnfläche kommen wird, ist, wie schon angedeutet, wegen des Kohorteneffektes verfehlt. Wie oben bereits aufgezeigt, bewohnen die älteren Haushalte natürlich im Durchschnitt weniger Wohnfläche als Haushalte mittleren Alters. Dies könnte zunächst zu der Vermutung verleiten, dass im Falle einer alternden Bevölkerung die Nachfrage dramatisch zurückgeht, da der Anteil älterer Haushalte ansteigt. Dieser scheinbar plausible Schluss ist jedoch unzulässig, da hierbei Lebenszyklus- und Kohorteneffekte vermischt werden. Kohorteneffekte kennzeichnen Unterschiede zwischen verschiedenen Geburtsjahrganggruppen. Diese beruhen z. B. auf gesellschaftlichen Wertverschiebungen oder Einkommenseffekten. In den Einkommens- und Verbraucherstichproben lassen sich solche Kohorteneffekte in der unterschiedlichen Wohnraumnachfrage je Altersklasse zu den jeweiligen Erhebungszeitpunkten näherungsweise erfassen. So bewohnten 60-jährige Westdeutsche 1998 rd. 7,5% mehr Wohnraum als 60-jährige Westdeutsche zehn Jahre früher und sogar 20% mehr Fläche als dieselbe Altersgruppe.

Daneben beschreiben Lebenszykluseffekte das Nachfrageverhalten eines typischen Haushaltes über seinen Lebenszyklus. Gerade in jungen Jahren steigt die Wohnungsnachfrage je Haushalt noch sehr zügig an, z. B. weil geheiratet wird, Kinder geboren werden und Löhne und Gehälter stärker ansteigen als in späteren Jahren. Ein damals junger Durchschnittshaushalt (z. B. Jahrgang 1958) fragte 1978 rd. 47 qm Wohnfläche nach. Zehn Jahre später bewohnter der durchschnittliche Haushalt des Geburtsjahrgangs 1958, jetzt 30-jährig, bereits rd. 77 qm und in der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe von 1998 wurden mittlerweile 40-jährigen Haushalt eine durchschnittliche Wohnfläche von fast 100 qm ermittelt. In späteren Jahren des Lebenszyklus eines Haushalts kommt es dann kaum noch zu einer Reduktion des Flächenkonsums, selbst wenn die Kinder das Haus verlassen und das Haushaltseinkommen durch den Renteneintritt sinkt (Remanenzeffekt).

Zwar ist die derzeit gemessene durchschnittliche Wohnraumnachfrage der Rentner geringer als die durchschnittliche Nachfrage der Haushalte in der Lebensmitte. Das lässt sich jedoch nicht einfach in die Zukunft fortschreiben, da zukünftige Rentner anders leben werden als heutige Rentner. Aufgrund des starken Remanzeffekts werden sie in etwa nach derselben Fläche nachfragen, wie sie es als Mittvierziger getan haben. Da gleichzeitig die heutigen Mittvierziger und Mittfünfziger aufgrund der Kohorteneffekte auf mehr Wohnfläche wohnen als frühere Generationen, dürfte die Veränderung in der Altersstruktur netto einen Zuwachs an Wohnflächennachfrage bedeuten. Das gilt zumindest dann, wenn die bisher gültigen empirischen Befunde in ähnlicher Form in Zukunft Bestand haben. Das kann, muss aber nicht sein, denn die zukünftigen Senioren haben andere Lebenserfahrungen gesammelt als frühere Generationen. Das könnte sich auch in einer erhöhten Mobilität und Offenheit für neue Wohnformen äußern.²²

Altersgerechtes Wohnen und damit auch „Wohnen für alle Lebenslagen“ wird daher immer weiter an Bedeutung gewinnen. Somit wird die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnen in den eigenen vier Wänden, nach betreutem Wohnen (nicht nur in sog. „Residenzen“) und Pflegeheimen stetig ansteigen. Wie oben bereits erwähnt, existieren im Pflegeheimbereich viele Häuser mit Drei- und Vierbettzimmern. Hier muss in zweifacher Hinsicht angesetzt werden. Zunächst besteht hier aufgrund gesetzlicher Regelungen Handlungsbedarf, da nach der neuen HeimMindBauV diese Mehrfachbelegung nicht mehr zugelassen ist. Ferner wird die Wohnfläche für ein Einbettzimmer von 12 qm auf 14 qm bzw. 16 qm angehoben; ein Zweibettzimmer wird anstatt 18 qm künftig 22 qm bzw. 24 qm umfassen.²³

bb) Wohnraumgestaltung für die Nutzer der Zukunft: Handlungsfelder für die Wohnungswirtschaft

In Hinblick auf den Neu- oder Umbau einer Immobilie müssen die hoch differenzierten Bedürfnisse der in der Zukunft nachfragestarken Nutzerzielgruppen maßgebliche Beachtung finden. Im Bereich des Neubaus für Jüngere ist bereits an das Alter zu denken. Dies bedeutet, dass die Immobilie bereits so errichtet und ausgestattet wird, dass sie auch noch in hohem Alter bewohnt werden kann. Erzielen kann man dies, indem man schon zu diesem Zeitpunkt barrierefrei baut und die Grundrisse flexibel gestaltbar wählt – unabhängig von den Anforderungen der Barrierefreiheit. Dies kann zudem auch in jungem Alter bereits Vorzüge mit sich bringen: so entsprechen altersgerechte Ausstattungen ebenfalls den Bedürfnissen von

Behinderten und Familien mit kleinen Kindern. Als Beispiel sei eine größtenteils treppenlose Bebauung zu nennen. Gleiches gilt für einen geräumiger Eingang mit seniorengerechten oder gar behindertengerechten Bewegungsflächen: hier wird sowohl der Rollstuhlfahrer als auch der Benutzer eines Kinderwagens Nutzen haben. Darüber hinaus kann man sich für gewisse Bereiche die Option eines Umbaus offen halten. Zu nennen sei hier z.B. der Gartenbereich: in jungen Jahren kann dieser so konzipiert sein, dass er noch viele Gartenarbeit mit sich bringt – später kann diese Arbeit aufgrund eines Umbaus Richtung null tendieren.

Im Bereich des Bestandes wird an den „nachhaltigen“ Umbau dieser Immobilien zu denken sein. Jede Revitalisierung von Wohnraum muß diese Anforderungen berücksichtigen. Dieser kann sich, wenn überhaupt möglich, oftmals als sehr aufwändig herausstellen. Vielfach wird die Ertüchtigung der Wohnung nicht möglich sein, so dass hier der Gedanke verfolgt werden muss, diese Immobilie speziell für Nutzer herzurichten, die Barrierefreiheit nicht benötigen. Ungeachtet dieser beiden Handlungsfelder wird es erforderlich, die Bereitstellung geeigneten Wohnraums für spezielle Seniorengruppen zu schaffen; man denke an das bisher noch nicht angegangene Problem der zunehmenden demenziellen Erkrankungen in der Bevölkerung.²⁴

cc) Klassische Seniorenimmobilien vs. Wohnungen für alle Lebenslagen

In Bezug auf Seniorenimmobilien kann man zwischen drei Typen differenzieren:

1. In der Senioren-/Altenwohnanlage bzw. bei der neuen Wohnform „**Betreutes Wohnen**“ haben die Senioren eine abgeschlossene Wohnung mit der Möglichkeit, einen eigenen Haushalt zu führen und im Bedarfsfall eine Betreuung und Pflege zu erhalten. Diese Einrichtungen befinden sich oft – wegen der Inanspruchnahme von Verpflegung, Reinigungsdiensten und Wäscheservice sowie pflegerischen Dienstleistungen – in unmittelbarer Nähe eines Pflegeheimes. Seniorenwohnheim und „Betreutes Wohnen“ unterscheiden sich nur in einem wesentlichen Punkt: Seniorenwohnheime unterliegen grundsätzlich dem Heimgesetz, „Betreutes Wohnen“ grds. nicht.

Die Angebote unter dem Label „Betreutes Wohnen“ unterscheiden sich sehr: Große Unterschiede bestehen in der Organisationsform und in Art und Umfang der Hilfen. So gibt es „Betreutes Wohnen“ z. B. als Altenwohnungen in Wohngebieten eingestreut, in Altenwohnanlagen und Seniorenresidenzen oder in Mehrgenerationen-Anlagen. Einige

Einrichtungen sprechen statt von „Betreutem Wohnen“ vom „Wohnen mit Service“. Insoweit eine Standardisierung und Qualitätssicherung zu erreichen, ist z.B. Ziel des jüngst verabschiedeten „Qualitätssiegels für Betreutes Wohnen Nordrhein – Westfalen“.²⁵

Bei der Wohnform des „Betreuten Wohnens“ stellt sich noch die Frage in Hinblick auf den Vertragstypen. Die vertragliche Gestaltung kann im Rahmen eines Kauf-, Miet- oder Betreuungsvertrages ergehen. Der Käufer einer Wohnung zum „Betreuten Wohnen“ hat grundsätzlich die gleichen Rechte und Pflichten wie der Besitzer einer normalen Eigentumswohnung.

2. Das Senioren-/Altenheim ist für ältere Menschen gedacht, die keinen eigenen Haushalt mehr führen wollen oder können. Die Haushaltsführung und die Essensversorgung werden durch das Heim übernommen. In rechtlicher Hinsicht unterliegen diese Einrichtungen dem Heimgesetz.²⁶

3. Altenpflegeheime dienen der umfassenden Betreuung und Pflege dauernd pflegebedürftiger älterer Menschen. Dabei sollte eine ganzheitliche Betreuung gewährleistet sein, wobei nicht nur die Pflegebedürftigkeit, sondern auch die seelischen und persönlichen Bedürfnisse zu beachten sind. Wichtig ist auch eine aktivierende Pflege, durch die vorhandene Fähigkeiten erhalten bleiben. Außerdem sind rehabilitative Angebote wünschenswert, um Fähigkeiten, die durch eine schwere Krankheit verloren gegangen sind, wieder aufzubauen. Auch hier gilt das Heimgesetz.

Die Wahl des Modells ist eine Frage des eigenen oder familiären Finanzrahmens sowie der persönlichen gesundheitlichen Konstitution. Wer noch „fit“ ist und nur hin und wieder praktische oder medizinische Hilfe benötigt, wird sich für eine der vielen Formen des „Betreuten Wohnen“ entscheiden. Im gehobenen Bereich dominieren so genannte „Residenzen“. Sie haben Hotelcharakter und bieten eine breite Palette von Serviceleistungen sowie i.d.R. auch ambulante und stationäre Pflegeleistungen. Die Preis- und Serviceskala ist nach oben offen. Der Interessent kann sich für den Kauf oder für das Mieten der Immobilie entscheiden. Die Käufer erhalten meistens die Möglichkeit, sich einen Wohnungstypen in der Anlage zu sichern und die Immobilie bis zum Einzug unterzuvermieten. Bewährt hat sich die so genannte Poollösung, bei der zwischen Käufer und Vermieter vertraglich geregelt wird, dass der Eigentümer den Einzug frei wählen kann. Wenn seine eigene Wohnung dann doch noch genutzt wird, kann er eine gleichwertige andere bekommen.

Die Vielfalt der Wohnformen wird zunehmen. Dabei werden Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens in unterschiedlichsten Gestaltungsformen zunehmend an Bedeutung gewinnen, weil sie zweierlei vereinen: selbstbestimmtes Wohnen und das Netz selbstorganisierter Assistenz – Leistungen, die ein einzelner entweder gar nicht oder nur zu wesentlich höheren Kosten beschaffen könnte.²⁷

3. Ausblick: Chancen für die Bau- und Immobilienwirtschaft

Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in Deutschland sind demnach: Leerstandsvermeidung durch Wohnraumertüchtigung, die wachsende Nachfrage nach altersadäquatem Wohnraum durch Bestandsoptimierung wie auch zukunftssicherem Neubau befriedigen, Beiträge zu einer stabilisierenden Siedlungsentwicklung leisten, Neubau nachhaltig zu betreiben mit dem Ziel der Wertstabilisierung der Investitionen angesichts der demographischen Entwicklung, alles mit dem Ziel, neuen und vorhandenen Wohnraum auf die zukünftigen Anforderungskataloge der älteren Nachfrager auszurichten, um so die Immobilienbestände in ihrer Wirtschaftlichkeit nachhaltig zu sichern.

Die demographische Entwicklung eröffnet demzufolge neue Aktivitätsfelder für die Wohnungswirtschaft. Dies kann durch altersgerechte Neubauten, sowie durch Bestandserüchtigung im Wege der Schaffung von Barrierefreiheit geschehen. Derjenige, der altersgerechte (Um-) bauten schafft, sorgt für verbesserte Marktfähigkeit, damit renditestärkeren Wohnraum und für höhere Wertbeständigkeit. Damit wird auch dem drohenden „Leerstands-Szenario“ mit seinen existenten Risiken für die Wohnungsunternehmer entgegengewirkt.

Dieser dynamische Prozess der demografisch bedingten Nachfrageveränderung bedeutet verstärktes Monitoring. Entwicklungen müssen vorweggenommen werden, indem dieser Bereich auch wissenschaftlich stärker durchdrungen wird. Je früher dieses Chancenmanagement angegangen wird, desto vorteilhafter wird sich dies auf die Rentabilität von Investitionen auswirken. Aktives Begegnen dieser Herausforderungen ist nicht nur ein Thema für das sog. „Seniorenwohnen“, sondern für die gesamte Bevölkerung. Wohnungen für Senioren sind nämlich zugleich auch Wohnungen für alle Lebenslagen und damit für alle Generationen: „Design for the Old and you include Everybody“ (Jean Paul Treguet, CEO, Senioragency International, Paris). Bezieht man den Sinn dieses Satzes auf die Chancen des

demographischen Wandels für die deutsche Wohnungswirtschaft, so kann man formulieren: „Match the Needs of the Seniors and You will be creating a sustainable Future for Your Business“.

Fußnoten:

- ¹ Statistisches Bundesamt, Wiesbaden - Bevölkerungsbeschreibung
- ² Vgl. Frank, Hans-Joachim: Demografie lässt Immobilien wackeln. Hrsg. Deutsche Bank Research. Aktuelle Themen. Demografie Spezial Nr. 283 vom 18.09.2004. S. 4.
- ³ Zentrale Ergebnisse der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausprognose. 2004. Hrsg.: Deutsches Institut für Altersvorsorge. www.dia-vorsorge.de/downloads/df010204.pdf.
- ⁴ Siehe die Untersuchungen von Prof. Dr. Michael Bernecker, International Management Institute Cologne, 2003, präsentiert anlässlich eines Vortrags am 15.07.2003 vor dem Steuerungskreis der „Initiative Impuls 50 plus“ der Rheinisch Bergischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach (www.impuls-50plus.de)
- ⁵ Reichert, A./Born, A., Einkommen und Einkommensverwendung älterer Menschen in NRW – Ergebnisse der Repräsentativumfrage. Hrsg. Ministerium für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie des Landes Nordrhein Westfalen. Düsseldorf. 2003, S. 5
- ⁶ Reichert, A./Born, A., a.a.O. (Fn. 5), S. 5
- ⁷ Vgl. dazu Schneider, Stefan: Auf dem Prüfstand der Senioren. Hrsg. Deutsche Bank Research: Demografie Spezial. Aktuelle Themen. Nr. 294 vom 28.04.2004. S. 5
- ⁸ Siehe dazu Schneider, a.a.O. (Fn. 7), S. 5
- ⁹ Siehe Schneider, a.a.O. (Fn. 7), S. 5
- ¹⁰ Siehe dazu Kremer – Preiß/Stolarz, Holger, Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung – eine Bestandsanalyse. Köln. 2003. S. 157 ff.
- ¹¹ Siehe dazu Ott, Markus, Perspektiven für Investitionen in deutschen Wohnimmobilien. Hrsg.: Bankhaus Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA. Köln. 2003. S. 29
- ¹² Dazu z.B. Ott, a.a.O. (Fn. 11), S. 28.
- ¹³ Vgl. Immobilien Zeitung Nr. 6 vom 11.03.2004. S. 7
- ¹⁴ „Die große Flucht aus den Städten“. WDR Aktuell vom 19.07.2001. www.online.wdr.de/online/news2/stadtflucht/undex/phtml
- ¹⁵ „Suche nach erschwinglichen Immobilien sorgt für Stadtflucht“. Die Welt. Online-Ausgabe vom 13.03.2004. www.welt.de/data/2004/03/13/250151.html?prx=1
- ¹⁶ Vgl. Just, Tobias: Demografische Entwicklung verschont öffentliche Infrastruktur nicht. Hrsg.: Deutsche Bank Research. Demografie Spezial. Aktuelle Themen Nr. 294 vom 28.04.2004. S. 19 ff.
- ¹⁷ Siehe z.B. die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung: Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Konsultationspapier zum Fortschrittsbericht 2004. Hrsg.: Bundesregierung. Berlin. 2003. S. 13
- ¹⁸ Siehe „Hohe Folgekosten durch Neubaugebiete“. http://www.nabu.de/m01/m01_01/01465.html
- ¹⁹ Vgl. Frank, a.a.O. (Fn. 2), S. 19
- ²⁰ Zu den Standards siehe die DIN – Norm 18025 Teil 2 sowie den „Kriterienkatalog zur Beurteilung von Service-Wohnimmobilien des Arbeitskreises ServiceImmobilien der gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.. Wiesbaden. 2003.
- ²¹ Siehe z.B. die Anforderungen des Gütesiegels NRW: „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein – Westfalen“. Hrsg.: Geschäftsstelle Seniorenwirtschaft am Institut Arbeit und Technik. Gelsenkirchen. 2004.
- ²² Frank, a.a.O. (Fn. 2), S. 8 ff.
- ²³ Vgl. Beitrag „Ein Milliarden-Markt in Wartestellung“. Die Welt. Online-Ausgabe vom 09.02.2004. www.welt.de/data/2004/02/09/234768.html
- ²⁴ Siehe zu der Krankheit als solcher und den quantitativen Entwicklungen z.B. Jellinger, K., Demenz – Zunahme von Demenz-Erkrankungen. 1999. www.nhm-wien.ac.at/gehirn/demenz3.htm
- ²⁵ „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein – Westfalen“. Hrsg.: Geschäftsstelle Seniorenwirtschaft am Institut Arbeit und Technik. Gelsenkirchen. 2004.
- ²⁶ Siehe „Betreutes Wohnen und Seniorenwohnheime“. BAGSO informiert. Bonn. 2004. [Http://www.bagso.de/fileadmin/Publikationen/ChecklistebetreutesWohnen.pdf](http://www.bagso.de/fileadmin/Publikationen/ChecklistebetreutesWohnen.pdf)
- ²⁷ Siehe z.B. das Projekt „Gemeinschaftliches Wohnen 50+“ initiiert von der Aachener Stiftung Kathy Beys: Hater, Katrin/Komes, Ursula, Gemeinschaftlich Wohnen 50 plus – Projekte für einen neuen Markt. Hrsg.: Aachener Stiftung Kathy Beys. Aachen. 2003. www.aachener-stiftung.de/assets/pdf/wohnen50plus.pdf