



# **Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren - Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft -**

Referat im Rahmen der Fachtagung

**„Dienstleistungsaspekte des Betreuten Wohnen für Senioren im Kontext zur DIN 77800“**

des DIS Institut für Serviceimmobilien  
in Kooperation mit dem  
Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen  
am 12.03.2007 in München

**Rechtsanwalt Dr. Lutz H. Michel MRICS  
Mitglied des wiss. Beirats  
DIS Institut für Serviceimmobilien**





# Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



## Vielerorts weniger, überall älter, ganz häufig bunter ... - 1

### > Deutschland heute ...

rd. 82,5 Mio Einwohner, davon 14,1 Mio Menschen > 65 Jahre

= 17,1 % > Durchschnittsalter: 40,5 Jahre

### > Deutschland 2020 ...

rd. 82,8 Mio Einwohner, davon 18,3 Mio Menschen > 65 Jahre

= 22,1 % > Durchschnittsalter: 43,5 Jahre

### > Deutschland 2050 ...

rd. 71,1 Mio Einwohner, davon 22,6 Mio Menschen > 65 Jahre

= 31,8 % > Durchschnittsalter: 48,0 Jahre





## Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



### Vielerorts weniger, überall älter, ganz häufig bunter ... - 2

#### > Bayern heute ...

rd. 12,5 Mio Einwohner, davon rd. 3 Mio Menschen > 60 Jahre

= rd. 24 %

#### > Bayern 2020 ...

rd. 12,6 – 13,3 Mio Einwohner, davon rd. 3,6 Mio Menschen > 60 Jahre

= rd. 28 - 30 % (je nach Variante)

#### > Bayern 2050 ...

rd. 11,9 – 12,8 Mio Einwohner, davon 4,2 – 4,6 Mio Menschen > 60 Jahre

= rd. 36 %





# Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



## Neues Wohnen braucht das Land ... - 1

### > Neue Werte – neue Wünsche ...

- ~ geprägt durch die Rolling Stones, Greenpeace und die „APO“ (68er – Bewegung)
- ~ zentral und mitten im Leben
- ~ barrierefrei und serviceorientiert

### > Neue Zwänge ...

- ~ mehr altersgerechter und bezahlbarer Wohnraum
- ~ weiterhin wohn(ort)nahe Dienstleistungsstrukturen
- ~ mehr Technik statt mehr Personal
- ~ neue Wohnformen für veränderte Menschen (z.B. Demenz)





## Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



### Neues Wohnen braucht das Land ... - 2

#### > Änderung der Lebens – Muster

- ~ In den letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts: „Landflucht“ >  
Wachsende städtische Gebiete, Entvölkerung des ländlichen Raums
- ~ In den 70er, 80er und 90er Jahren: „Stadtflucht“ >  
„Entvölkerung“ der Stadt, Anwachsen der ländlichen Gebiete
- ~ und in den nächsten Dekaden?





# Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



## Früher an später denken ...

### > Stadt- und Regionalentwicklung ...

- ~ Quartiere leeren sich
- ~ Regionen veröden
- ~ Versorgungsinfrastrukturen verschwinden

### > Immobilienentwicklung ...

- ~ Leerstandsprobleme wachsen, Preise verfallen
- ~ „demographiefester“ Wohnraum wird Nachfragetreiber No. 1
- ~ Nutzungen wachsen zusammen
- ~ Immobilien müssen „multitasking – fähig“ werden





## Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



### Integriert und flexibel entwickeln ...

#### > Intensiv statt extensiv ...

- ~ Schluß mit „mehr Wohnen in der Fläche“
- ~ Konversion und Revitalisierung

#### > Nutzungen integrieren ...

- ~ Wohnen plus Arbeiten, plus Leben, plus .....???????

#### > Dienstleistungen um und in der Immobilie fokussieren ...

- ~ Versorgungsstrukturen antizipieren
- ~ Pflege- und Betreuungsbedarfe berücksichtigen





## Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



### Intelligent planen und bauen ...

#### > Flexibel statt statisch ...

- ~ variable Nutzungs- und Immobilienkonzepte
- ~ Architektur muß Variabilität ermöglichen

#### > Nachhaltig statt kurzlebig ...

- ~ ökonomisch: „zeitlose“ Immobilienprodukte
- ~ ökologisch: ressourcenschonendes Bauen und Bewirtschaften





## Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



### Neue Chancen und Strategien realisieren ... - 1

- > **Schaffung neuer Produkte: Betreutes Wohnen in der eigenen Wohnung**
  - ~ Optimierung der bestehenden Wohnungen (barrierefrei)
  - ~ Service-Wohnen in Kooperation mit Gesundheits- und Pflegedienstleistern
  - ~ Bewertungs- und Qualitätsstandards: neue USP's für neue Produkte (beim Betreuten Wohnen > DIN 77800 – Betreutes Wohnen)
  - ~ Zertifizierung nach der DIN 77800: „Betreutes Wohnen – DIN geprüft“ als sichtbares Qualitätszeichen





## Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



### Neue Chancen und Strategien realisieren ... - 2

- > **Zertifiziertes Betreutes Wohnen: Königsweg zur Realisierung des kommunalen Altenhilfeauftrags im Bereich des Wohnens für Senioren!?**
  - ~ Initialzündung für die DIN 77800: Intransparenz im Markt und „Mogelpackungen“
  - ~ Stärkung eines „Wohnprodukts diesseits des Pflegeheims“: Nur Reduzierung von kommunalen Transferleistungen? Nein: Sicherheit für den Verbraucher!“
  - ~ Durchbrechung von Investitionsbarrieren: Qualitätskriterien als bundesweite Vorgaben für Entwickler, Planer, Investoren und Banken > Betreutes Wohnen wird erstmals „offiziell“ und „eindeutig“





## Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



### Neue Chancen und Strategien realisieren ... - 3

#### > **Zertifiziertes Betreutes Wohnen: Königsweg zur Realisierung des kommunalen Altenhilfeauftrags im Bereich des Wohnens für Senioren!? - Fortsetzung -**

~ Kriteriendimensionen: alle Bereiche des Betreuten Wohnens werden als Bewertungsstandards abgedeckt

- > Dienstleistungen (Grund- und Wahlleistungen, Personalqualität)
- > Informationstätigkeit - Transparenz
- > Wohnangebot - Gebäude und Umfeld
- > Vertragsgestaltung
- > Qualitätssicherung





## Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



### Neue Chancen und Strategien realisieren ... - 4

#### > **Zertifiziertes Betreutes Wohnen: Königsweg zur Realisierung des kommunalen Altenhilfeauftrags im Bereich des Wohnens für Senioren!? - Fortsetzung -**

~ Zertifizierung: neutral geprüfte Qualität schafft Sicherheit und Vertrauen für Kommunen, Investoren und ihre Dienstleister

- > Präzertifizierung im Projektstadium
  - > normkonformes Konzept für Betreutes Wohnen mit Qualität
- > Zertifizierung von Betreutem Wohnen im Betrieb
  - > Zertifikat „Betreutes Wohnen – DIN geprüft“





## Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



### Neue Chancen und Strategien realisieren ... - 5

#### > **Neue Wohnungen passend für alle: Nachhaltige Immobilien für die Wohnungswirtschaft**

- ~ Planer, Investoren, Entwickler müssen Projekte fokussieren, die den Bedürfnissen und Wünschen der zukünftigen Generationen 60+, 70+ und 80+ angepasst sind
- ~ Schaffung von Lebens- und Wohnformen für spezielle Erfordernisse (Alzheimer, Demenz etc.) tut Not
- ~ Schaffung von Gebäuden (Qualität, Kosten, Dienstleistungen, Mieten, Pachten etc.) für die „neuen“ Kunden schafft neue Marktchancen für die Bau- und Immobilienwirtschaft





## Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



### Neue Chancen und Strategien realisieren ... - 6

- > **Bei jeder Projektentwicklung an die Integration von Senioren- und Serviceimmobilien – Modulen denken**
  - ~ Das klassische Altenpflegeheim durch betreutes Wohnen ergänzen
  - ~ In Wohnprojekte Service – Module integrieren (z.B. Pflegestützpunkte, Tagespflege etc.)
  - ~ Vorhandene Gesundheitsimmobilien strukturell durch Seniorenimmobilien ergänzen (Versorgungskette!)





## Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



### Neue Chancen und Strategien realisieren ... - 7

- > **Die Städte und Gemeinden in ihrer Beispiels- und Vorreiter – Funktion motivieren**
  - ~ Seniorengerechte Angebote und Infrastrukturen sind USPs im „demographischen Wettlauf“ der Gemeinden (Beispiel: Initiative 50 +)
  - ~ Die kommunale Unterstützung von seniorenorientierten Wohnprojekten (z.B. Betreutes Wohnen plus Service – Module) integriert die Bevölkerung (Beispiel: Gröbenzell)
  - ~ Vorhandene kommunale Gesundheits- und Seniorenimmobilien bedürfen vielerorts dringend der strukturellen Optimierung und Ergänzung, um wettbewerbsfähig zu bleiben





**Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren  
– Neue Strategien  
für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –**



**Nachhaltigkeit schafft Werte ...**

**„Design for the Old and you include Everybody“**

(Jean Paul Treguét, Gründer und CEO, Senioragency International, Paris)

**„Future of humankind is not determined once and for all and that each human being can contribute to the improvement of our societies“**

(Club of Rome – Leitideen)





## Betreutes Wohnen (DIN 77800) für Senioren – Neue Strategien für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft –



### Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

---

Kontakt: Dr. Lutz H. Michel MRICS  
Rechtsanwalt

Mitglied des wissenschaftlichen Beirats des DIS  
Institut für Servicelimmobilien GmbH  
Stv. Obmann des Normenausschusses Betreutes  
Wohnen beim DIN e.V.  
Stv. Vorsitzender des Zertifizierungsausschusses  
Betreutes Wohnen bei DIN / DIN CERTCO

Broichstraße 2, 52393 Hürtgenwald  
Tel.: + 49 - 2429 - 90 363 70 |  
Fax: + 49 - 2429 - 90 363 77  
eMail: [lutz.michel@dis-institut.de](mailto:lutz.michel@dis-institut.de)  
Web: [www.dis-institut.de](http://www.dis-institut.de)

