



Deutscher Immobilien Kongress 2012



**Neues Wohnen für eine älter werdende Gesellschaft
im Quartier
- Neue Chancen für Wohn- und Servicekonzepte
im aktuellen föderalen Umfeld -**

**Deutscher Immobilien Kongress 2012
am 10. / 11.05.2012 in Berlin**

**Dr. Lutz H. Michel MRICS
Rechtsanwalt und Chartered Surveyor
Mitglied des wiss. Beirats DIS Institut für ServiceImmobilien
Hürtgenwald / Wien**





Exposé:

- > **Älter werden, länger leben, länger wohnen – wo und wie?**
- > **Rückblende: die Strategien des letzten Jahrhunderts**
- > **Neue Herausforderungen und neue Chancen**
- > **Nachhaltige Strategien für die Immobilien- und
Seniorenwirtschaft**

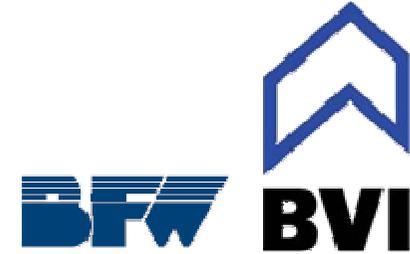




Vorab: mein / unser interdisziplinärer Blickwinkel im DIS Institut

- > **Demographische Entwicklung**
- > **Gesellschaftliche / rechtliche / volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen**
- > **Stadt- und Regionalentwicklung – Stadt / Land**
- > **Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen**





1. Älter werden, länger leben, länger wohnen – wo und wie?

- > Demographie – Falle vs. Demographie – Chance ...
- > Weniger, grauer, bunter (Volker Eichener) ist nicht alles ...
- > dazu tritt: länger gesund, länger mobil, länger „gemeinwesenorientiert“ ...
- > und: flächendeckender Ressourcenmangel ...

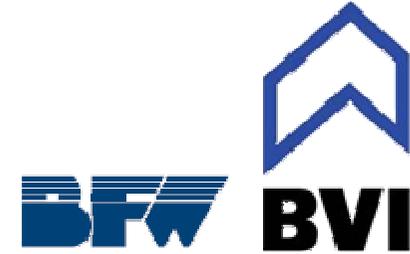




2. Rückblende: die Strategien des letzten Jahrhunderts - 1

- > Wohnen und Leben im Alter war primär Thema der Familien und der stationären Versorgungssysteme
- > Stationäre Pflege war „Leben im Heim“
- > dann: „ambulant vor stationär“





2. Rückblende: die Strategien des letzten Jahrhunderts - 2

- > **jetzt: integrative Konzepte > Bildung von „Versorgungsketten“**
- > **anschließend: „Normalität“ - „Leben wie Zuhause“**
- > **was kommt jetzt > Wohnen und Betreuen ohne Grenzen?**
- > **und was sagen die „neuen“ Landesheimrechte?**



3. Neue Hoffnungen ...?

> **Potentiale stationärer Pflege – die Einflußfaktoren entscheiden!**

> **Ernst & Young – Studie: Im 10 Jahreshorizont
17,7 Mrd€ Neubau + 16,1 Mrd€ Ersatzbauten ...??**

CBRE – Special Report: Im 20 Jahreshorizont

6,4 Mrd€ Neubau + 6,1 Mrd€ Ersatzbauten ...??

> **Und wer soll das bezahlen???**





4. Neue Herausforderungen im Markt - 1

> die Lösung „Im Alter geht's in Heim“ ist passé

- niemand will das (mehr)
- keine finanziellen Ressourcen
- keine personellen Ressourcen





4. Neue Herausforderungen im Markt ... - 2

> Wohnen Zuhause ist das Postulat

- in altersgerechtem Wohnraum
- in funktionierenden Infrastrukturen
- mit unterstützenden Services





4. Neue Herausforderungen im Markt ... - 3

- > regional differenzierte demographische Effekte
- > Singularisierung der Gesellschaft
- > Denken in „Versorgungs-Schubladen“ ist passé
- > Ressourcenlücken – Menschen und Geld



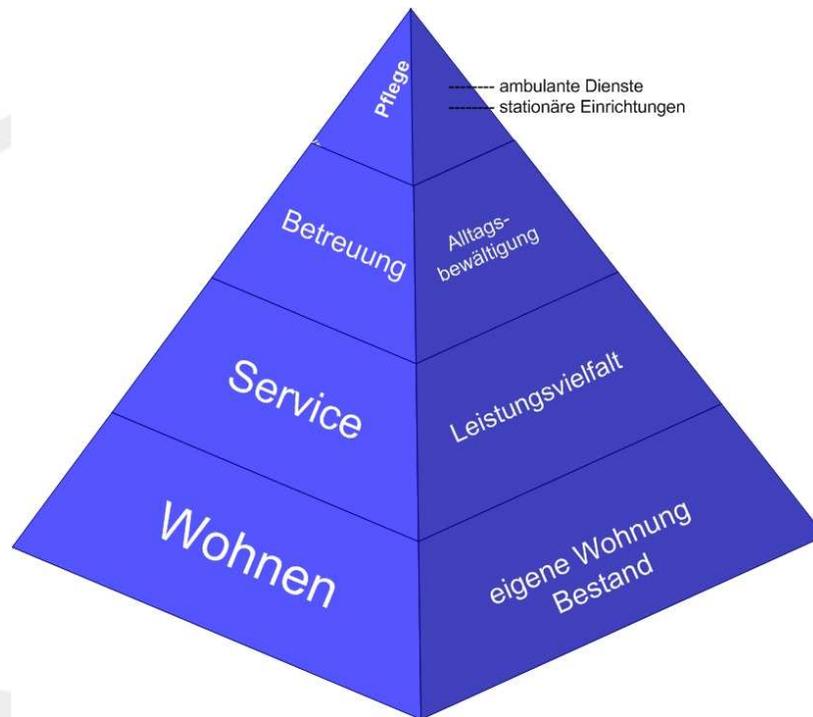


5. Neue Optionen ...

- > **Konzentration auf die Aufrechterhaltung bestehender urbaner Strukturen**
- > **Bruch mit Schranken – Integration aller Akteure**
- > **Nutzung von Synergien: „SONG – Soziales neu gestalten“**
- > **Landes - Demografieplanungen**



6. Neue Chancen ...



Die Botschaft lautet:

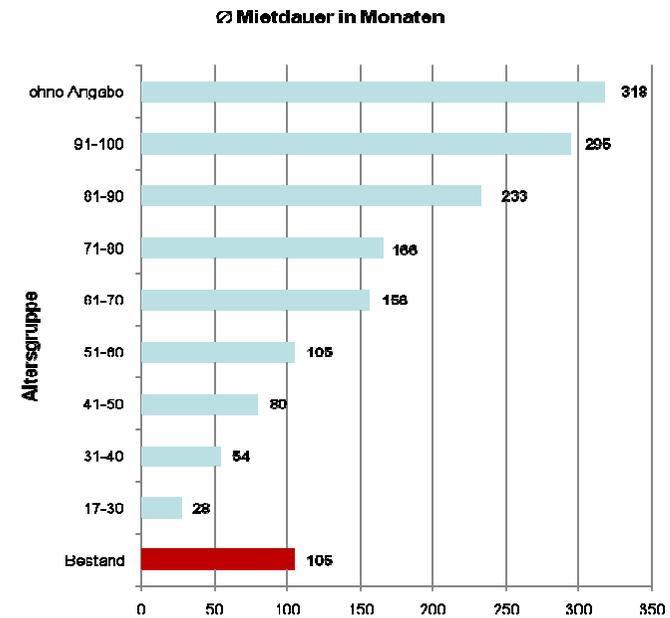
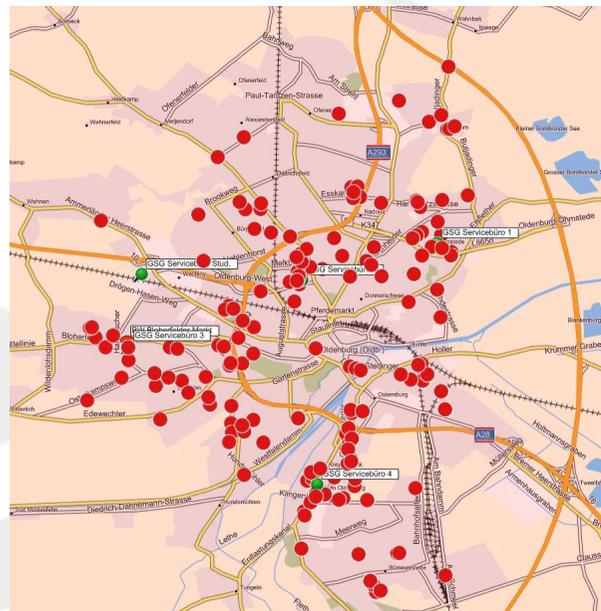
**Wir müssen das Problem
des Langen Lebens in
Beziehung setzen zu den
Lebens- und Wohnkonzepten,
die Langes Leben fordert!**

Quelle: Uwe Groß – DIS Institut 2011



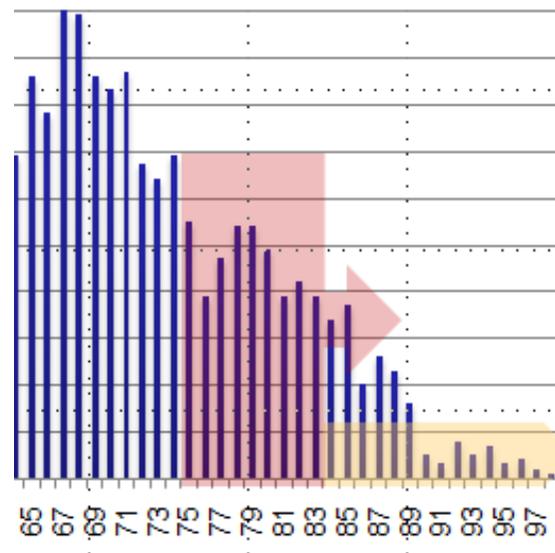
7. Nachhaltige Strategien – 1

> Wohnen für ein langes Leben im Bestand



7. Nachhaltige Strategien – 2

> die Herausforderungen



7. Nachhaltige Strategien – 3

> Lehren für's Quartier





7. Nachhaltige Strategien – 4

> Lehren für die Wohnungswirtschaft

Die Botschaft lautet:

Wohnen im Alter =>

Wohnen im Quartier =>

=> Wohnen für ein langes Leben

Adressaten sind: Immobilien- und Sozialwirtschaft!





7. Nachhaltige Strategien – 5

> Vorgaben der Landesheimgesetze und des PNG – E

- ortsnahe Angebote schaffen
- Wohnen mit Service als Alternative
- ambulant betreute Wohnformen für Menschen mit
Betreuungsbedarf
- Stadtentwicklung < = > demografiefestes Wohnen





8. Alte und neue Produkte ... - 1

- > Wohnen im Quartier entspricht den Anforderungen der Menschen an das „Wohnen, wo man leben will und kann“
- > Wohnen im Quartier wird durch die föderale Gesetzgebung unterstützt
- > Wohnen im Quartier braucht den Konnex zu den „Sonderwohnformen“ => „Satellitenkonzepte tun Not“





8. Alte und neue Produkte – 2

- > **Wohnen mit niedrigschwelligem Service als Basisprodukt**
- > **Wohnen mit sozialen Dienstleistungen ergänzen >**
Betreutes Wohnen / amb. betreute Wohngemeinschaften
- > **also: keine neuen Spezialimmobilien kreieren, sondern**
Nutzungen aufeinander abstimmen und Synergien auch in
bauplanungsrechtlicher Hinsicht bündeln





8. Alte und neue Produkte – 3

- > **Gesetzgebung ermöglicht zunehmend die „demographiefeste“ Stadtentwicklung wie auch „demografiefestes“ vielfältiges privates Wohnen („Zuhause, betreutes Wohnen, betreute Wohngemeinschaften etc.pp.)**
- > **privates bürgerschaftliches Engagement aller Akteure ergänzt zunehmend die „öffentliche Fürsorge“**





8. Alte und neue Produkte – 4

> Immobilienprojektentwicklung hat heute die Chance,

~ demographiefeste Stadtentwicklung mit hoher
Akzeptanz zu liefern

~ vielfältiges privates Wohnen für ein langes Leben
zu ermöglichen

~ „Hüllen“ für vernetzte Angebote zu schaffen





Deutscher Immobilien Kongress 2012



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Dr. Lutz H. Michel MRICS
Rechtsanwalt und Chartered Surveyor
Mitglied des wissenschaftlichen Beirats
DIS Institut für ServiceImmobilien GmbH

Broichstraße 2, 52393 Hürtgenwald

Fon: + 49 - 2429 - 90 363 90

Fax: + 49 - 2429 - 90 363 99

eMail: Lutz.Michel@RADrMichel.de

Home: www.DIS-Institut.de

www.RADrMichel.de

