

Rolf G. Heinze, Volker Eichener,  
Gerhard Naegele, Mathias Bucksteeg,  
Martin Schauerte

# Neue Wohnung auch im Alter

Folgerungen aus  
dem demographischen Wandel für  
Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft

**schader stiftung**

gesellschaftswissenschaften < > praxis

»Der vorliegende Forschungsbericht zeigt eine Fülle interessanter Ansätze auf, wie durch ein koordiniertes Zusammenwirken von Politik, Wohnungswirtschaft, Investoren, Kommunen und Sozialdienstleistern ein Wohnungsangebot geschaffen werden kann, das den Wünschen und Bedürfnissen älterer Menschen entspricht und das es erlaubt, zugleich öffentliche Fördermittel einzusparen und den vorhandenen Wohnungsbestand effizienter für die allgemeine Wohnungsversorgung zu nutzen.«

Prof. Dr. Klaus Töpfer,  
Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen  
und Städtebau im Vorwort

Das Buch veröffentlicht die Ergebnisse des Forschungsprojekts »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen«. In diesem Projekt wurden im Auftrag des Bundesbauministeriums und der Schader-Stiftung folgende Fragen untersucht:

- > Wie können im Hinblick auf den demographischen Wandel älteren Menschen bedürfnisgerechte Wohnalternativen und wohnbegleitende Dienstleistungen angeboten werden?
- > Wie kann die Wohnmobilität älterer Menschen gefördert werden?
- > Welche Möglichkeiten gibt es, Wohnungen, die durch Umzüge älterer Menschen freiwerden, zur Versorgung von Familien nutzbar zu machen?

Die Kernergebnisse: Ältere Menschen sind mobiler als bislang vermutet. Ihre Umzugsbereitschaft kann gezielt durch entsprechende Wohnalternativen und wohnungsnahen Dienstleistungsangeboten gefördert werden. Die hierdurch frei werdenden preiswerten Bestandswohnungen können sozialpolitisch gezielt für Familien mit Kindern verfügbar gemacht werden.

Heinze · Eichener · Naegele · Bucksteeg · Schauerte  
**Neue Wohnung auch im Alter**

Dieser Bericht faßt die Ergebnisse des Forschungsprojektes »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen« zusammen, das zwischen Mai 1994 und Januar 1997 im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und der Schader-Stiftung bearbeitet wurde.

**Projektleitung:**

Prof. Dr. Rolf G. Heinze, Ruhr-Universität Bochum, Lehrstuhl für Soziologie  
Dr. Volker Eichener, InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum

**Projektbearbeitung:**

Mathias Bucksteeg M. A., InWIS, Bochum  
Dipl.-Volksw. Martin Schauerte, InWIS, Bochum  
Frank Beicht, InWIS, Bochum  
Prof. Dr. Gerhard Naegele, Institut für Gerontologie, Dortmund  
Dipl.-Sozialwiss. Dipl. Sozialarbeiter Bernhard Rosendahl, Institut für Gerontologie, Dortmund  
Dipl.-Sozialwiss. Christian Kampmann, Institut für Gerontologie, Dortmund  
Dipl.-Sozialwiss. Jutta Stratmann, Institut für Gerontologie, Dortmund  
Prof. Dr. Gert Wagner, Ruhr-Universität Bochum, Lehrstuhl für Sozialpolitik und öffentliche Wirtschaft/Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin  
Dr. med. Monika Genz, Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, Institut für Sozialmedizin  
PD Dr. Wolfgang Heinemann, Pro Civitate, Institut für Pflegeforschung, Dortmund  
Dipl.-Ing. Hans-Peter Winter, Kuratorium Deutsche Altershilfe, Köln  
Dipl.-Ök. Kai-Uwe Schott, Frankfurt  
GfK Marktforschung GmbH, Nürnberg

**Das Projekt wurde begleitet und beraten von einem Lenkungsausschuß, dem folgende Personen angehörten:**

Burkhard Hintzsche, Referent für Wohnungswesen beim Deutschen Städtetag, Köln  
Hans Hütt, Geschäftsführer der Schader-Stiftung (ab 1. 4. 96), Darmstadt  
Prof. Dr. Hermann Korte, Universität Hamburg, Lehrstuhl für Stadt- und Regionalsoziologie  
MR Rolf Müller, Leiter des Referats für Grundsatzangelegenheiten des Wohnungswesens im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn  
Dr. Anette Niederfranke, Leiterin des Referats für Altersforschung, Demographischer Wandel und Forschungs koordinierung im Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Bonn  
Hanno Osenberg, Leiter des Referats für Wohnungswesen bei der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR), Berlin  
Alois M. Schader, Vorstand der Schader-Stiftung, Darmstadt  
Ulrike Stein-Schmiede, Wissenschaftliche Referentin der Schader-Stiftung, Darmstadt  
Dr. Hans-Dieter Weger, Geschäftsführer (bis 31. 3. 96) und Kuratoriumsmitglied der Schader-Stiftung, Darmstadt

Rolf G. Heinze, Volker Eichener,  
Gerhard Naegele, Mathias Bucksteeg,  
Martin Schauerte

# **Neue Wohnung auch im Alter**

Folgerungen aus  
dem demographischen Wandel für  
Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft

Schriftenreihe  
Gesellschaftswissenschaften < > Praxis

Schader-Stiftung  
Darmstadt

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

**Neue Wohnung auch im Alter:** Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft; [dieser Bericht faßt die Ergebnisse des Forschungsprojektes "Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen" zusammen, das zwischen Mai 1994 und Januar 1997 im Auftr. des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und der Schader-Stiftung bearbeitet wurde] / Schader-Stiftung, Darmstadt. Rolf G. Heinze ...  
– Darmstadt: Schader-Stiftung, 1997  
(Schriftenreihe Gesellschaftswissenschaften < > Praxis)  
ISBN 3-932736-00-1

Copyright © 1997 by  
Schader-Stiftung  
Karlstraße 85  
64285 Darmstadt

Alle Rechte vorbehalten  
ISBN 3-932736-00-1  
Buchgestaltung: Gerhard Lienemeyer, Offenbach am Main  
Satz: Tastatur Druckvorlagen GmbH, Hanau  
Druck: Druckhaus „Thomas Müntzer“ GmbH, Bad Langensalza

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Kurzfassung	2
Einführung in die Fragestellung des Projekts: Bedarfsgerechtes Wohnen für ältere Menschen – Mobilisierung des Wohnungsbestandes für Familien	9
Zur wohnungs- und sozialpolitischen Fragestellung der Untersuchung	11
<b>1. Wohnmobilität im Alter: Neue Ergebnisse zu Hintergründen, Motiven und unterschätzten Größen</b>	<b>16</b>
<b>2. Potentiale und Zielgruppen für mobilitätsfördernde Maßnahmen</b>	<b>22</b>
2.1 Lebenslage und Lebensstil – theoretische Interpretationsschemata für die Mobilität im Alter	22
Die Dimension der Lebenslage: Spielräume für Mobilität	22
Ergänzende lebenslagerrelevante Aspekte:	
Lebensstile älterer Menschen	24
Effekte aus der Zugehörigkeit zu verschiedenen Altersgruppen	25
2.2 Lebenslage und Umzugsbereitschaft – dominierende Zusammenhänge	25
Exkurs: SOEP-Daten als Wegweiser zu Fragestellungen und Zielgruppen	26
Befunde zum Umzugsverhalten	28
Einflußfaktoren auf die Umzugsbereitschaft	29
Zusammenfassung: Erklärungsfähige Variablen	33
2.3 Lebensstile und Wohnmobilität – ein überschätzter Zusammenhang?	34
Lebensstile: Ergebnisse der Repräsentativbefragung	34
Die Lebensstilgruppen in Westdeutschland	36
Die Lebensstilgruppen nach der Clusteranalyse in Ostdeutschland	40
Zusammenfassende Ergebnisse zu den Wohn- und Dienstleistungspräferenzen der Lebensstilgruppen in Westdeutschland	41
2.4 Individuelle Umzugsbereitschaft älterer Menschen – Auslöser und Problembewußtsein	42
Exkurs: Individuelle »Push- und Pull-Effekte« des Wohnens im Alter	43
<b>3. Optionen für altersgerechtes Wohnen – Wohnsituationen, Wohnbedürfnisse und Optimierungshinweise</b>	<b>47</b>
3.1 Altersgerechte Wohnungen – Problemdimensionen und Anforderungen	47
3.2 Ältere Menschen in familiengerechten Wohnungen – eine Potentialabschätzung	49
3.3 Ansprüche älterer Haushalte an altersgerechte Wohnalternativen – Ergebnisse der Repräsentativerhebung	52
3.4 Standards und konzeptionelle Typen altersgerechter Wohnungen	56
Bauliche Gestaltung und Wohnumfeld	58

<b>4.</b>	Wohnungsnahе Dienstleistungen für älter werdende und ältere Menschen	63
4.1	Anforderungen an wohnungsnahе Dienstleistungen	63
4.2	Repräsentative Ergebnisse zur Servicenachfrage verschiedener Zielgruppen	67
4.3	Organisations- und Anbindungsformen wohnbegleitender Dienstleistungen – Konzepte zum »Service-Wohnen«	76
4.4	Finanzierungsgrundlagen und Beispiele für die Finanzierungsstruktur wohnungsnaher Dienstleistungen	80
	Die Bereitschaft, für wohnungsnahе Dienste Geld zu entrichten	82
<b>5.</b>	Beispielhafte Potentialberechnungen für die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen	86
5.1	Hinweise für die räumliche Planung altersgerechter Wohnungen	86
	Exkurs: Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft plant die altersgerechte Stadt	88
5.2	Nachverdichtung mit altersgerechten Wohnungen	90
5.3	Potentiale für »Service-Wohnanlagen« – Seniorenresidenzen, betreute Wohnanlagen	93
	Kernstädte	93
	Ländliche Kreise	95
<b>6.</b>	Umzugshilfen, Umzugsmanagement und die Integration kommunaler Planungen: Dienstleistungen gegen Mobilitätsbarrieren	97
6.1	Best-practice-Beispiele und repräsentative Daten zur Bedeutung eines Umzugsmanagements	97
6.2	Zum wohnungspolitischen Nutzen eines Umzugsmanagements	98
6.3	Bestandteile und Organisationsmodi eines Umzugsmanagements	101
6.4	Integration von Planungen auf kommunaler Ebene	103
	Zum Stichwort »Vernetzung«	104
	Zum Stichwort »soziale Infrastrukturplanung«	105
	Das Bauleitplanverfahren als Integrationsinstrument	106
<b>7.</b>	Förder- und Finanzierungskonzepte für das altersgerechte Bauen und Wohnen	109
7.1	Neue Ideen für die öffentliche Förderung	110
	Das Fellbacher Modell	110
	Die Seniorenwohnanlage »Haus am Weinberg«	111
	Das Modell der altersgerechten Kombiförderung	112
	Der Ankauf von Belegungsrechten	112
	Die kombinierte Förderung alters- und familiengerechter Wohnungen	114
	Grundlagen des Kombimodells	118
	Modellergebnisse	121
	Zusammenfassung	124

7.2. Vorsorge- und Finanzierungskonzepte für altersgerechte Wohnungen . . .	125
Sicherheitsrechte für altersgerechte Wohnungen . . . . .	127
Das Wohnsparmmodell »Bremer Heimsparen« . . . . .	127
Modelle für privatwirtschaftliche Wohnsparmssysteme . . . . .	128
Das Wohnsparmssystem der Arbeiterwohlfahrt in Bremen . . . . .	129
Sicherheitsrechte als Angebotsform für Wohnungsunternehmen . . . . .	130
Seniorenengenossenschaften . . . . .	131
Immobilienfonds . . . . .	132
Ausblick . . . . .	140
<b>8. Ausblick und Fazit: Wohnungswirtschaftliche und -politische Notwendigkeiten</b>	<b>143</b>
<hr/>	
<b>9. Literatur</b>	<b>146</b>
<hr/>	
<b>10. Anhang:</b>	<b>150</b>
<hr/>	
Anhang 1: Finanzierung von Dienstleistungen nach dem Bundessozialgesetz . . . . .	150
Anhang 2: Modellaufbau, Analyseverfahren und Modellparameter der logistischen Regressionsanalyse . . . . .	158
Anhang 3: Faktorenanalyse als Instrument der Datenreduktion . . . . .	162
Anhang 4: Modell der kombinierten Förderung – Berechnungen . . . . .	165
Anhang 5: Übersicht der untersuchten Praxisprojekte . . . . .	169

## Abbildungen:

<i>Abb. 1:</i> Wohnflächenzuwachs pro Person von 1984 auf 1993 (West) . . . . .	10
<i>Abb. 2:</i> Demographische Entwicklung . . . . .	12
<i>Abb. 3:</i> Veränderung der Haushaltsstruktur bis zum Jahre 2010 . . . . .	13
<i>Abb. 4:</i> Jährliche Umzugsquote von Mietern und Eigentümern . . . . .	16
<i>Abb. 5:</i> Umzugswahrscheinlichkeit nach dem 55. Lebensjahr (West) . . . . .	17
<i>Abb. 6:</i> Mobile und umzugsbereite Mieterhaushalte (West) . . . . .	18
<i>Abb. 7:</i> Umzugsbereitschaft und Umzugsbedingungen von Mieterhaushalten (>55 Jahre). . . . .	19
<i>Abb. 8:</i> Umzugsbereitschaft und Umzugsbedingungen von Eigentümerhaushalten (>55 Jahre) . . . . .	20
<i>Abb. 9:</i> Integration der »Lebensgüter« des Lebensstilansatzes in Variablen der Lebenslage . . . . .	24
<i>Abb. 10:</i> Einflußfaktoren auf die Umzugsbereitschaft (55–75jährige) . . . . .	30
<i>Abb. 11:</i> Einflußfaktoren auf die Umzugsbereitschaft (55–64jährige) . . . . .	32
<i>Abb. 12:</i> Einflußfaktoren auf die Umzugsbereitschaft (65–75jährige) . . . . .	33
<i>Abb. 13:</i> Lebensstilgruppen älterer Menschen (West) . . . . .	35
<i>Abb. 14:</i> Die gemeinschaftsorientierten Älteren . . . . .	37
<i>Abb. 15:</i> Die familienorientierten Älteren . . . . .	38

<i>Abb. 16:</i>	Die aktiven Älteren	39
<i>Abb. 17:</i>	Die resignierten Älteren	40
<i>Abb. 18:</i>	Die wichtigsten vorstellbaren Gründe für einen Umzug im Alter (West)	44
<i>Abb. 19:</i>	Die wichtigsten vorstellbaren Gründe für einen Umzug im Alter (Ost)	45
<i>Abb. 20:</i>	Bedingungen altersgerechten Wohnens	47
<i>Abb. 21:</i>	Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte in großen Wohnungen	49
<i>Abb. 22:</i>	Ältere Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte, die ihre Wohnung als zu groß empfinden (West)	50
<i>Abb. 23:</i>	Umzugsbereitschaft nach Altenhaushalten in subjektiv zu großen Wohnungen	51
<i>Abb. 24:</i>	Standortwünsche umzugsbereiter Mieterhaushalte aus innerstädtischen Lagen und aus Zeilenhaussiedlungen (West)	53
<i>Abb. 25:</i>	Standortwünsche umzugsbereiter Mieterhaushalte aus Großwohnsiedlungen und aus Arbeitersiedlungen (West)	54
<i>Abb. 26:</i>	Liste von Kostenfaktoren der DIN 18025 Teil II und Extras mit kostenmäßiger Abschätzung	60
<i>Abb. 27:</i>	Bedürfnisse älterer Menschen und erforderliche Wohn- und Dienstleistungsangebote	65
<i>Abb. 28:</i>	Für das Alter gewünschte Wohnformen (Mieterhaushalte >55 Jahre, West)	68
<i>Abb. 29:</i>	Für das Alter gewünschte Wohnformen (Mieterhaushalte >55 Jahre, Ost)	69
<i>Abb. 30:</i>	Erklärende Merkmale für die Wohnpräferenz »Service-Wohnen« (Logit-Regression)	72
<i>Abb. 31:</i>	Gewünschte Dienstleistungsangebote	74
<i>Abb. 32:</i>	Bauliche Planung und Dienstleistungsorganisation im »Service-Wohnen«	79
<i>Abb. 33:</i>	Beispielhafter Aufbau der Kosten im »Service-Wohnen«	82
<i>Abb. 34:</i>	Bereitschaft, für wohnungnahe Dienste Geld auszugeben (Befragte: 55–75 Jahre)	83
<i>Abb. 35:</i>	Wohnungnahe Dienstleistungen und Zahlungsbereitschaft (Befragte 55–75 Jahre)	83
<i>Abb. 36:</i>	Umzugsbereitschaft westdeutscher Haushalte (>55 Jahre) nach städtebaulichen Siedlungstypen	87
<i>Abb. 37:</i>	Umzugsbereitschaft westdeutscher Haushalte (>55 Jahre) nach ausgewählten Regionstypen	87
<i>Abb. 38:</i>	Nachfragepotential für »Service-Wohnen« in innerstädtischen Wohngebieten	91
<i>Abb. 39:</i>	Nachfragepotential für »Service-Wohnen« in Zeilenhaussiedlungen	92
<i>Abb. 40:</i>	Nachfragepotential für »Service-Wohnen« in Großsiedlungen	92
<i>Abb. 41:</i>	Umzugsbereitschaft nach Regionstypen (West)	93
<i>Abb. 42:</i>	Nachfragepotential für »Service-Wohnanlagen« in westdeutschen Kernstädten	94
<i>Abb. 43:</i>	Kostenniveaus altersgerechter Wohnungen und erforderliches Alterseinkommen	94
<i>Abb. 44:</i>	Aufteilung des Nachfragepotentials auf verschiedene Preissegmente in Kernstädten (West)	95

<i>Abb. 45:</i>	Nachfragepotential für »Service-Wohnanlagen« in ländlichen Kreisen . . . . .	95
<i>Abb. 46:</i>	Aufteilung des Nachfragepotentials auf verschiedene Preissegmente in ländlichen Kreisen . . . . .	96
<i>Abb. 47:</i>	Probleme und Bedenken bei einem Umzug nach dem 55. Lebensjahr (West) . . . . .	97
<i>Abb. 48:</i>	Probleme und Bedenken bei einem Umzug nach dem 55. Lebensjahr (Ost) . . . . .	98
<i>Abb. 49:</i>	Tätigkeiten, die bei einem Umzug nach dem 55. Lebensjahr schwergefallen sind (West) . . . . .	99
<i>Abb. 50:</i>	Leistungsbilanz erfolgreichen Umzugsmanagements . . . . .	100
<i>Abb. 51:</i>	Komplexes Umzugsmanagement . . . . .	102
<i>Abb. 52:</i>	Funktionskorridor für Förderinstrumente (Vier-Komponenten-Schema) . . . . .	114
<i>Abb. 53:</i>	Altersgerechte Wohnungen: Fördermodalitäten der Bundesländer .	116
<i>Abb. 54:</i>	Kosten der Mietbindungen für eine Bestandswohnung . . . . .	120
<i>Abb. 55:</i>	Das kombinierte Fördermodell im Vergleich mit der vereinbarten Förderung (3. Förderweg) . . . . .	121
<i>Abb. 56:</i>	Vergleichende Betrachtung der traditionellen und der kombinierten Förderung aus Investorensicht . . . . .	122
<i>Abb. 57:</i>	Vergleichende Betrachtung der traditionellen und der kombinierten Förderung aus Sicht der Fördergeber . . . . .	123
<i>Abb. 58:</i>	Geschlossene Immobilienfonds zur Finanzierung von Sozialimmobilien . . . . .	134
<i>Abb. 59:</i>	Mietentwicklung und Leistungen aus der »1. und 2. Rentenversicherung« im Senioren-Fonds-Modell . . . . .	140
<i>Abb. 60:</i>	Finanzierung von Dienstleistungen – Pflege . . . . .	150
<i>Abb. 61:</i>	Finanzierung von Dienstleistungen – Heilbehandlung . . . . .	152
<i>Abb. 62:</i>	Finanzierung von Dienstleistungen – Hauswirtschaftliche Hilfen . .	154
<i>Abb. 63:</i>	Finanzierung von Dienstleistungen – Soziale Betreuung . . . . .	156
<i>Abb. 64:</i>	Pseudo-R <sup>2</sup> basierte Netto-Effekte einzelner erklärender Variablen (55–75jährige) . . . . .	160
<i>Abb. 65:</i>	Pseudo-R <sup>2</sup> basierte Netto-Effekte einzelner erklärender Variablen (55–65jährige). . . . .	161
<i>Abb. 66:</i>	Pseudo-R <sup>2</sup> basierte Netto-Effekte einzelner erklärender Variablen (65–75jährige) . . . . .	161
<i>Abb. 67:</i>	Faktorenanalyse zum Freizeitverhalten (West) . . . . .	162
<i>Abb. 68:</i>	Faktorenanalyse zu »Was ist wichtig im Leben?« (West) . . . . .	163
<i>Abb. 69:</i>	Interne Verzinsung einer Investition im frei finanzierten Wohnungsbau . . . . .	166
<i>Abb. 70:</i>	Erforderlicher Kapitalzuschuß für die Erstellung altersgerechter Wohnungen . . . . .	167
<i>Abb. 71:</i>	Kapitalzuschuß, Mietzins/m <sup>2</sup> /monatlich und Mietbindung 3. Förderweg – Maximalförderung; Baden-Württemberg . . . . .	168

## Vorwort

Die Gesellschaft der Bundesrepublik Deutschland befindet sich in einem tiefgreifenden Veränderungsprozeß, der in zentralen wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Feldern umfassende Reformen erfordert. Jenseits der aktuellen Probleme einer viel zu hohen Arbeitslosigkeit und gedämpfter Zukunftsperspektiven verdeutlichen die Eckwerte der absehbaren demographischen Entwicklung, daß nicht zuletzt der dynamische Alterungsprozeß unserer Gesellschaft in allen Bereichen Konsequenzen zeitigen und neue Überlegungen erfordern wird. Auch und gerade die Wohnungspolitik von Bund, Ländern und Gemeinden wie auch die Wohnungswirtschaft selbst müssen sich diesem Thema stellen.

Die Fragen des Wohnens im Alter werden dringender. Dabei steht unverändert der Wunsch nach sicherem, eigenständigem und selbstbestimmtem Wohnen im Vordergrund. Preissicherheit und Kündigungsschutz, ein selbstbestimmtes Wohnen in vertrautem Nachbarschaftsgefüge und Sicherheit im Falle zunehmender Hilfsbedürftigkeit durch Betreuungsleistungen und Serviceangebote sind hohe Werte, die mit zunehmendem Alter immer wichtiger werden. Zugleich führt das Beibehalten der angestammten Wohnung aber bei den älteren Menschen zu einer passiven Wohnflächensteigerung, die oft einhergeht mit der Verringerung der Nachbarschaftshilfe durch Überalterung oder dem Verlust sozialer Bindungen durch Fortzug der erwachsenen Kinder oder Ableben der Mitbewohner.

Vor diesem Hintergrund sind die Schader-Stiftung und das Bundesbauministerium in einem gemeinsamen Forschungsprojekt einer doppelten wohnungs- und sozialpolitischen Fragestellung nachgegangen: Wie können in Zukunft für ältere Menschen, die zunehmend in großen, schwer zu pflegenden, wenig altersgerechten und zudem subjektiv als zu groß empfundenen Wohnungen leben, attraktive Wohnalternativen angeboten werden? Und wie können zugleich diese für Familien geeigneten Wohnungen, die von Älteren im Falle eines Umzugs in eine kleinere altengerechte Wohnung freigemacht werden, für einkommensschwächere Familien gesichert werden? Dabei galt es, nachfragegerechte Wohnalternativen für unterschiedliche Zielgruppen Älterer zu entwerfen, den Dienstleistungsbedarfen entsprechende »Pakete« wohnungsnaher Dienste für das Alter zu identifizieren, Hinweise auf erfolgversprechende Varianten eines Umzugsmanagements zu geben und realistische Finanzierungsmöglichkeiten und -potentiale auszuloten. Und ebenso sollten für die Wohnungspolitik, namentlich für die kommunale Planung, Hinweise gegeben werden, wie Förderung und Planung im Sinne der genannten doppelten Zielstellung ausgerichtet und verknüpft werden können.

Der Respekt vor dem Individuum gebietet es, die Freiwilligkeit einer Umzugsentscheidung nie in Frage zu stellen. Worauf es ankommt ist, den Rahmen eben auch für eine altersgerechte Wohnungsvorsorge zu schaffen. Der vorliegende Forschungsbericht zeigt eine Fülle interessanter Ansätze auf, wie durch ein koordiniertes Zusammenwirken von Politik, Wohnungswirtschaft, Investoren, Kommunen und Sozialdienstleistern ein Wohnungsangebot geschaffen werden kann, das den Wünschen und Bedürfnissen älterer Menschen entspricht und das es erlaubt, zugleich öffentliche Fördermittel einzusparen und den vorhandenen Wohnungsbestand effizienter für die allgemeine Wohnungsversorgung zu nutzen.

Ich danke den Forschern für ihre Arbeit und insbesondere der Schader-Stiftung für ihr großes Engagement, das dieses Projekt erst ermöglicht hat, und wünsche dieser Veröffentlichung eine weite Verbreitung.

Prof. Dr. Klaus Töpfer, MdB  
Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

## **Kurzfassung**

### **Leitfragen und Ergebnisse des Forschungsprojekts »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen«**

Im Auftrag des Bundesbauministeriums und der Schader-Stiftung wurden in dem interdisziplinären Forschungsprojekt von Soziologen, Gerontologen, Volkswirten und Wohnungswirtschaftlern folgende Fragestellungen untersucht:

- > Wie können im Hinblick auf den demographischen Wandel älteren Menschen bedürfnisgerechte Wohnalternativen und wohnbegleitende Dienstleistungen angeboten werden?
- > Wie kann die Wohnmobilität älterer Menschen gefördert werden?
- > Welche Möglichkeiten gibt es, die durch Umzüge älterer Menschen freiwerdenden Wohnungen zur Versorgung von Familien nutzbar zu machen?

Die Ergebnisse:

- > Ältere Menschen sind mobiler als bislang vermutet.
- > Ihre Umzugsbereitschaft kann gezielt gefördert werden durch bedürfnisgerechte Wohnalternativen und wohnungsnaher Dienstleistungsangebote.
- > Die hierdurch freiwerdenden preiswerten Bestandswohnungen können sozialpolitisch gezielt für Familien mit Kindern verfügbar gemacht werden.

### **Steigender Wohnflächenkonsum**

Trotz hoher Neubauleistungen der vergangenen Jahre haben Familien mit kleinem und mittlerem Einkommen nach wie vor Mühe, geeigneten und preiswerten Wohnraum für sich zu finden. Dabei ist die Versorgung mit Wohnfläche pro Kopf durchaus hoch: In den alten Bundesländern standen 1996 jedem Bürger 38,2 qm und in den neuen Bundesländern 30,2 qm Wohnfläche zur Verfügung. Die Wohnfläche pro Person steigt seit Jahren besonders bei älteren Zweipersonen-Haushalten. Schon heute absehbar ist, daß durch den demographischen Wandel die Zahl der Altenhaushalte relativ und absolut zunehmen wird, einhergehend mit einem weiteren Anstieg der durch sie beanspruchten Wohnfläche.

### **Fehlende Wohnalternativen führen zu einem Umzugsstau**

Über 5 Mio. Wohnungen, die prinzipiell von Größe und Zuschnitt her zur Versorgung von Familien geeignet wären (min. 70 qm und 3,5 Zimmer), werden von älteren Kleinhaushalten bewohnt. Dabei handelt es sich überwiegend um preiswerte Bestandswohnungen, die von Ausstattung, Lage und Wohnumfeld her nicht gewährleisten können, was sich ältere Menschen in der Mehrzahl wünschen: eine Wohnsituation, die ihnen ein selbständiges Leben im Alter ermöglicht.

Angesichts der demographischen Veränderungen und des damit zunehmenden Anteils älterer Haushalte droht dieser Sachverhalt zu einem ernstem Problem zu werden. Heute verbleiben viele ältere Menschen mangels Wohnalternativen und mangels konkreter Unterstützung bei einem eventuellen Umzug in ihren nicht altersgerechten Wohnungen. Die skizzierten unerwünschten Folgen für die Wohnungsverorgung sind somit zugleich auch eine altenpolitische Aufgabe.

### **Handlungsempfehlungen für Politik und Praxis**

Die Studie wendet sich mit ihren Modellen und Handlungsempfehlungen an Praktiker aus den Handlungsfeldern der Bundes- und Landespolitik, der Kommunen und Wohnungsgesellschaften, der Investoren, der freien Wohlfahrts-träger und privaten Dienstleister, Seniorenorganisationen und der einschlägigen Verbände. Die Veränderung der Altersstruktur und die qualitativen Differenzierungen innerhalb der Gruppe der älteren Menschen müssen in Wohnungs-

politik und Wohnungswirtschaft zum Anlaß für neue Planungs- und Förderungsmodelle genommen werden. Es sollte zur Aufgabe der Wohnungs- und Sozialpolitik wie der Investoren werden, die Wohnmobilität derjenigen älteren Menschen zu unterstützen, die in absehbarer Zeit nicht mehr willens oder in der Lage sind, ihre bisherige, ihnen individuell zu groß gewordene Wohnung zu unterhalten.

### **Neue Zahlen zur Wohnmobilität im Alter**

Die Wohnmobilität älterer Menschen wird bislang unterschätzt. Zwar ist die Umzugsneigung älterer Haushalte um den Faktor drei geringer als bei jüngeren Haushalten. Dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) zufolge ziehen p.a. 3,6% der Mieter- und 1% der Eigentümerhaushalte in Westdeutschland nach dem 55. Lebensjahr um. Rechnet man diese Zahlen hoch und betrachtet die Wahrscheinlichkeit eines heute 55jährigen Menschen, bis zum 75. Lebensjahr noch einmal einen Wohnungswechsel vorzunehmen, dann liegt die Umzugswahrscheinlichkeit bei erstaunlichen 52,23% für einen Mieter- oder bei 23,48% für einen Eigentümerhaushalt: Zwischen dem 55. und 75. Lebensjahr wird jeder zweite Mieter- und jeder vierte Eigentümerhaushalt mindestens noch einmal umziehen.

Diese hohen Werte konnten durch die Repräsentativbefragung bestätigt werden. Von den über 55jährigen westdeutschen Mieterhaushalten waren 44,3% seit Vollendung des 55. Lebensjahres bereits einmal umgezogen. Weitere 20,8% der über 55jährigen Mieter, die noch nicht umgezogen sind, möchten diesen Schritt nachholen: Zusammen ergibt das 65,1% der westdeutschen Mieterhaushalte über 55 Jahre, die Mobilität bewiesen oder entsprechende Bereitschaft bekundet haben. Die gleichen Zahlen für die Eigentümerhaushalte zwischen 55 und 75 Jahren: 16,5% sind bereits umgezogen, weitere 13,5% planen einen Umzug.

### **Nachfragepotential für altersgerechte Wohnalternativen nicht ausgeschöpft**

Das Nachfragepotential für altersgerechte Wohnalternativen ist bei weitem nicht ausgeschöpft. Bei den heute über 55 Jahre alten Haushalten kann man sogar von einem Umzugsstau sprechen. Insgesamt 33,6% der westdeutschen Mieterhaushalte möchten gerne umziehen und nennen als Bedingungen für die Realisierung ihrer Umzugsbereitschaft attraktive Wohnangebote für das Alter und Umzugshilfen. Zielgruppen sind in erster Linie Mieterhaushalte. Immerhin sind auch 15% der älteren Eigentümerhaushalte umzugsbereit. Investoren und Projektentwickler sollten dies zum Anlaß nehmen, Wohnangebote zu konzipieren, die im Hinblick auf Wohnungsgrößen und Ausstattungsmerkmale den Anforderungen auch dieser Gruppe gerecht werden.

Strategien, die auf eine Nachrüstung der jetzt von Älteren bewohnten Wohnungen setzen, sind zu ergänzen um Konzepte bedarfsgerechter, zielgruppenorientierter Wohnalternativen, die mit Serviceangeboten verknüpft werden sollten.

### **Wichtigster Antrieb für einen Umzug: attraktive altersgerechte Wohnungen**

Konkret nachgefragt, welche individuellen Gründe einen Umzug im Alter vorstellbar werden lassen, ergaben sich aus der Repräsentativbefragung interessante Ergebnisse und Differenzierungen. Bei den Mietern fiel die hohe Bedeutung auf, die das Angebot einer altersgerechten Wohnung für einen vorstellbaren Umzug hatte. Dabei war der Einfluß bei den jüngeren Altersgruppen stärker als bei den älteren. Insgesamt war zu beobachten, daß mit zunehmendem Alter »Push-Effekte« wie z.B. Verlust des Partners, Krankheit und ähnliche Probleme an

Bedeutung gewannen. Bei den Eigentümern hatten die »Push-Effekte« insgesamt eine höhere Bedeutung. Sie können sich häufig keine geeignetere als die derzeit bewohnte Wohnung vorstellen und sind nur als Reaktion auf äußere Umstände bereit, ihre Wohnung bzw. ihr Haus zu verlassen.

### **In Westdeutschland 4,7 Mio. größere Wohnungen durch ältere Ein- und Zweipersonen-Haushalte belegt – 2,7 Mio. bezeichnen ihre jetzige Wohnung als zu groß**

Bezeichnet man Wohnungen mit mehr als drei Räumen und einer Größe von mindestens 70 qm als prinzipiell für Familien geeignet, dann wohnen in Westdeutschland fast 25% der älteren Einpersonen- und 47% der Zweipersonen-Mieterhaushalte in familiengerechten Wohnungen. Bei den Eigentümerhaushalten sind die Quoten erwartungsgemäß wesentlich höher (83% bzw. 93%). In Ostdeutschland zeigt sich ein ähnliches Bild, wobei dort die Quoten aufgrund insgesamt kleinerer Wohnungen sehr viel geringer sind. In Westdeutschland allein ergibt dies in absoluten Zahlen ca. 4,7 Mio. durch Altenhaushalte genutzte, familiengerechte Wohnungen, die vielfach nicht den Erfordernissen des Alters entsprechen (baulich-technische Ausstattung von Wohnung und Gebäude, Wohnumfeld und soziale Infrastruktur).

Allerdings lassen diese Zahlen noch keine Bewertung zu, ob die jeweiligen Wohnflächen auch von den Bewohnern selbst tatsächlich als zu groß empfunden werden. Berücksichtigt man die subjektive Einschätzung der Bewohner, zeigt sich, daß immerhin mehr als 30% der Einpersonen-Haushalte Wohnungen ab 75 qm als zu groß empfindet, während bei den Zweipersonen-Haushalten dieser Wert erst bei 90 qm erreicht wird. Zusammengenommen bezeichnen rund 2,7 Mio. ältere Ein- und Zweipersonen-Haushalte ihre jetzige Wohnung als zu groß.

### **Umzug führt zur Verkleinerung der Wohnfläche**

Bestandswohnungen sind in der Regel nur mit verhältnismäßig großem Aufwand an die Bedürfnisse des Alters anpaßbar. So ist nicht verwunderlich, daß sich in der persönlichen Einschätzung der Befragten, die nach dem 55. Lebensjahr umgezogen sind, die Eignung ihrer neuen Wohnung für die Phase des Alters verbessert hat. Dies galt für 56% der Mieter und 77,5% der Eigentümer. In den meisten Fällen führte der Umzug zudem zu einer Verkleinerung der Wohnfläche. Wenn eine Wohnung als bedarfsgerecht und als langfristig vorsorgend empfunden wird, besteht auch die Bereitschaft, für die neue Wohnung mehr Miete als zuvor aufzubringen – fast 73% aller umzugsbereiten älteren Haushalte in Westdeutschland (Ost: 33,1%) sind bereit, bis zu 200 DM monatlich mehr zu zahlen.

### **Breites Spektrum von Wohnbedürfnissen – nachrüstfähige Normalwohnungen unterhalb der DIN 18025 sind alters- und nachfragegerecht**

Ein Großteil der heute realisierten altersgerechten Wohnungen entspricht nicht der DIN 18025 Teil II. Wenn es Zielgruppen älterer Menschen gibt, die einen niedrigeren Standard für ausreichend halten, kann es für den Neubau wie auch für Bestandswohnungen nicht sinnvoll sein, die DIN-Vorschrift detailliert umzusetzen. Die untersuchten Referenzprojekte und die Befragungen zeigten, daß auch nachrüstfähige Normalwohnungen unterhalb der DIN 18025 als alters- und nachfragegerecht empfunden werden. Das Spektrum sollte zukünftig von geringfügig modifizierten Normalwohnungen (Reduzierung bewegungseinschränkender Merkmale) über gemäß der DIN barrierefrei(e) nachrüstbare Wohnungen bis hin zu behindertengerechten Wohnungen reichen. Analog gilt dies auch für Dienst-

leistungsangebote: Nachgefragt werden Angebote, die von der Vermittlung einzelner Dienste über aufsuchende Betreuung bis hin zu betreuten Wohnungen mit umfassenden integrierten Dienstleistungen reichen.

### **Altenghettos werden nicht akzeptiert**

In Hinblick auf Gebäudegröße und Belegungsmix zeigte sich, daß ältere Menschen zwar gerne mit Menschen der gleichen Altersgruppe zusammenwohnen möchten, große, abgegrenzte »Altenghettos« aber nicht akzeptiert werden. Das intergenerative Wohnen wird nur von einer kleinen Gruppe älterer Menschen gewünscht. Um unterschiedlichen Lebensrhythmen und Bedürfnissen Rechnung zu tragen und eine soziale Isolation älterer Menschen zu vermeiden, haben sich nach den vorliegenden Erfahrungen eingestreute altersgerechte Wohnungen oder über das Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Altenwohnanlagen besser bewährt.

### **Großes Interesse an wohnungsnahen Dienstleistungen – Nachfrage nach hauswirtschaftlichen und pflegerischen Hilfen nicht ausgeschöpft**

Angebote wohnungsnaher Dienstleistungen, die sich an Menschen im mittleren und höheren Alter richten und eine Anreizwirkung ausüben sollen, sind nur dann attraktiv, wenn sie die Gesamtheit der wohnungsbezogenen Bedürfnisse älter werdender und alter Menschen angemessen berücksichtigen. Dazu zählen neben typischen Problemlagen des Alters wie Krankheit oder Pflegebedürftigkeit auch Anliegen wie Bequemlichkeit und Komfort (hauswirtschaftliche Hilfen), Geselligkeit und Kommunikation, Sicherheit, gute Verkehrs- und Freizeitinfrastruktur und ähnliche Wünsche.

Zur Kennzeichnung derartig dienstleistungsbezogener Wohnformen wurde der Begriff »Service-Wohnen« verwendet. Sogenannte aufsuchende Serviceleistungen sind die Minimalvoraussetzung für diese Angebotsform, Sprechstunden oder fußläufig problemlos erreichbare Beratungsstellen sowie i.d.R. das Angebot eines technischen Notrufsystems werden hierzu gezählt. Hinzu kommen Hausreinigung, Grünflächenpflege und auch der Anspruch auf technische/handwerkliche Hilfen in einem bestimmten Umfang. Darüber hinaus sollten in einer möglichst großen Bandbreite flexibel zuwählbare, erreichbare und zuverlässige Dienstleistungen angeboten werden.

Die Ergebnisse der Repräsentativbefragung zeigten eine große Nachfrage nach Wohnalternativen, die fest mit Serviceangeboten verknüpft sind. Umzugsbereite Mieter-Haushalte bevorzugen zumeist Normalwohnungen, sowohl in der Kombination mit als auch ohne Dienstleistungen. Das »Service-Wohnen« steht an dritter Stelle der bevorzugten Wohnalternativen für die späte Lebensphase (Ost: 4. Stelle). Bezieht man diejenigen mit ein, die eine normale Wohnung in Verbindung mit Dienstleistungen vorziehen, entsteht ein erhebliches Nachfragepotential.

Wichtig für die Planung von Kommunen und Investoren ist, daß sich die Nachfrage nach »Service-Wohnen« ungleich auf die verschiedenen Siedlungstypen verteilt – in westdeutschen Großsiedlungen ist das Interesse am »Service-Wohnen« überdurchschnittlich hoch, in Arbeitersiedlungen besonders niedrig.

Der Wunsch nach wohnungsnahen Dienstleistungen ist etwa zehnmal höher als die tatsächliche Inanspruchnahme. Bei den tatsächlich in Anspruch genommenen Hilfen rangieren Einkaufsdienste, Hilfen bei der Wohnungsreinigung, Begleitung bei Arztbesuchen und bei Behördengängen an der Spitze. Die Nachfrage nach hauswirtschaftlichen und pflegerischen Hilfen ist nicht ausgeschöpft. Putz- und Einkaufshilfen stehen an erster Stelle. Über 40% der älteren Haushalte wünschen sich als Träger dieser Hilfen professionelle Dienstleister.

### **Finanzierungsbereitschaft: individuelle Abrechnung bevorzugt**

Mehr als die Hälfte der Befragten sind zur privaten Abrechnung wohnungsnaher Dienstleistungen bereit – in Westdeutschland durchschnittlich bis zu 271 DM, in Ostdeutschland bis zu 199 DM pro Monat. Als mögliche weitere Finanzierungsquellen stehen private Zusatzversicherungen, Wohnsparsysteme, Zuschüsse der Träger bzw. vom Land, Gemeinde oder von Stiftungen zur Verfügung. Drei von vier Haushalten wollen notwendige Dienstleistungen lieber per Einzelabrechnung als über eine Pauschale bezahlen.

### **Für Wohnalternativen gewünschte Standorte**

Die von umzugsbereiten Altenhaushalten gewünschte Lage der Wohnalternative hängt eng von dem derzeit bewohnten Siedlungstyp ab. Bei älteren Menschen besteht eine starke Verbundenheit mit dem Quartier, in dem sie leben. Weitaus mehr ältere Haushalte, als bislang angenommen wurde, bevorzugen aber auch Standorte über das vertraute Wohnumfeld hinaus. Besonders ältere Menschen, die derzeit in innerstädtischen Wohnquartieren leben, präferieren häufig Vororte bzw. den aufgelockert besiedelten Stadtrand. Wichtig ist in jedem Fall eine gute infrastrukturelle Einbindung des Wohnstandortes. Standorte auf der grünen Wiese entsprechen nicht den Anforderungen und den Lebensgewohnheiten älterer Menschen.

Nachverdichtungen bestehender Siedlungen lohnen sich immer dann, wenn ein geeigneter Standort im Siedlungsschwerpunkt vorhanden ist und wenn bei den Bewohnern eine grundsätzliche Bereitschaft (ca. 50% der Bewohner) besteht, bei einem Umzug im angestammten Quartier wohnen zu bleiben. Die Ergebnisse der Repräsentativbefragung zeigten, daß dies in Westdeutschland mit Ausnahme der Großwohnsiedlungen überall der Fall war. Die konkrete Bereitschaft sollte jedoch besonders bei größeren Vorhaben durch qualitative Expertengespräche ermittelt werden.

### **Die Nachfrage nach Senioren-Wohnanlagen**

Mittels Potentialberechnungen konnte der Bedarf an Senioren-Wohnanlagen für verschiedene Regionstypen, z.B. Kernstädte und ländliche Gebiete, und differenziert nach Ausstattungs- und Kostenniveaus ermittelt werden. Nachfragepotentiale bestehen in Kernstädten hauptsächlich für das mittlere Niveau (44%), gefolgt vom niedrigen (24,8%) und gehobenem Niveau (21,7%). Deutlich geringer ist die Nachfrage für das Luxusniveau (9,5%). Architektonische Gestaltung und Gebäudekonzeption spielen eine wichtige Rolle ebenso wie der Preis für Unterbringung und vorgehaltene Dienstleistungen. Darüber hinaus entscheidet aber auch die Infrastruktur und die Lage im Raum über die Attraktivität eines geplanten Standortes.

### **Umzugsmanagement: Dienstleistungen gegen Mobilitätsbarrieren**

In West- und Ostdeutschland entsprechen sich die grundlegenden Trends: Zu dem größten Problem, das älteren Menschen einen in Aussicht genommenen Umzug erschwert, gehört die Sorge um die Finanzierung des Umzugs und um seine Organisation. Mit steigendem Alter sind ältere Menschen immer weniger in der Lage, einen Umzug allein zu bewältigen.

Zahlreiche Kommunen und Wohnungsunternehmen haben diese Umzugsbarrieren älterer Menschen erkannt und bieten Hilfestellungen. Die Initiativen reichen von Tauschbörsen über Prämienprogramme bis hin zu einem umfassenden Umzugsmanagement. Generell hat sich als Trend durchgesetzt: Kommunen und Wohnungsunternehmen, die bislang nur auf Prämien gesetzt haben, gehen zu

einem komplexeren Umzugsmanagement über, in dessen Rahmen Prämien vornehmlich die Funktion haben, die Kosten des Umzugs abzufedern. Umfassende Konzepte verschiedener Kommunen setzen auf individuelle Betreuung und ein Paket aus Prämien, organisatorischen und technischen Hilfen.

Ein häufiges Argument gegen den Wohnungstausch lautet, daß die Mieter mit dem Bezug einer altersgerechten Wohnung trotz der geringeren Wohnungsgrößen einen Mietsprung nach oben zu verzeichnen hätten. Bei erfolgreichen Projekten des Umzugsmanagements zeigte die Untersuchung dagegen, daß mit wenigen Ausnahmen alle Umzüge mit z.T. erheblichen Mietentlastungen verbunden waren. Das hängt zum einen mit den oft erheblichen Größenunterschieden zusammen, zum anderen mit zusätzlichen Ersparnissen bei der zweiten Miete, den Betriebs- und Nebenkosten.

### **Einspareffekte durch umzugsfördernde Maßnahmen**

Der durch umzugsfördernde Maßnahmen bewirkte Einspareffekt ist im Verhältnis zu den sonst für den Neubau benötigten Investitionsvolumina erheblich und bewegt sich in Millionenhöhe. Daher erscheint die Forderung gerechtfertigt, das Umzugsmanagement regulär aus der Fehlbelegungsabgabe zu finanzieren. Auch sollten umzugsfördernde Maßnahmen verschiedener Wohnungsunternehmen und Investoren auf kommunaler Ebene koordiniert und gemeinsame Tauschbörsen eingerichtet werden.

### **Integration kommunaler Planungen gefordert**

Wie auf kaum einem anderen Politikfeld ist beim altersgerechten Bauen und Wohnen eine integrierte Planung der Kommunen gefordert, die verschiedene Fachverwaltungen zusammen mit sozialen Dienstleistern, Wohnungsunternehmen und z.B. auch Senioren-Selbsthilfegruppen an einen Tisch bringt. Bei der baulich-technischen Konzeption der Wohnungen, der Planung der wohnungsnahen Dienstleistungen, der sozialen und verkehrstechnischen Infrastruktur sowie bei der Bereitstellung von Baurechten für altersgerechte Wohnungen müssen jeweils verschiedene Akteure in die kommunalen Planungen integriert werden. Als ein mögliches Integrationsinstrument kann das Bauleitplanverfahren dienen. Dabei sind unterschiedliche Informations- und Partizipationsstrategien denkbar, wie die Studie aufzeigt.

Bei der sozialen Infrastrukturplanung ermöglicht ein Verbundsystem im Bereich der kommunalen Altenplanung eine bessere wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Kapazitäten, vergrößert die Transparenz des Angebots, erleichtert eine bedarfsgerechtere Planung und vermeidet Unter- und Überkapazitäten. Eine bedürfnisorientierte, zielgruppenspezifische Infrastruktur auf Gemeindeebene bereitzustellen, ist Ziel der Sozialplanung als einem zentralen Aufgabengebiet der Kommunen.

### **Innovative Förderinstrumente: Das Kombi-Modell**

Wegen der zunehmenden Knappheit öffentlicher Haushalte sind neue Förderinstrumente gefragt, die den angesichts des demographischen Wandels notwendigen Anpassungsprozeß wohnungspolitisch unterstützen und steuern können. Sie sollten geeignet sein, die Wohnungsversorgung älterer Menschen, die oftmals in zu großen und nicht altersgerechten Wohnungen leben, zu verbessern, ihre Wohnmobilität zu erhöhen und zugleich eine intensivere Nutzung der frei gewordenen Wohnungen zu bewirken.

Hierzu wurde ein innovatives kombiniertes Förderkonzept entwickelt. In der »Kombi-Förderung« werden Fördermittel für den Bau altersgerechter Wohnungen

an die Bedingung geknüpft, daß die freiwerdenden, familiengerechten Bestandswohnungen an junge Familien mit Kindern vermietet werden. Das »Kombi-Modell« erweist sich nach allen Berechnungen als vorteilhaft, weil nicht – wie in der herkömmlichen Förderung – die enorme Mietdifferenz zwischen der Sozial- und der Marktmiete für die familiengerechte Wohnung öffentlich getragen werden muß, sondern die geringere Differenz zwischen Sozialmiete und Altbaumiete gefördert würde. Das Instrument wird sich für diejenigen Investoren als reizvoll erweisen, die sich bei der Mietfestsetzung am unteren Rand der Vergleichsmiete orientieren.

### **Neue Finanzierungskonzepte für das altersgerechte Bauen und Wohnen**

Finanzierungsfragen stellen sich nicht nur für die öffentliche Hand. Auch ältere Menschen müssen sich darauf einstellen, daß sie zukünftig verstärkt selbst Vorsorge für die dritte Lebensphase treffen müssen. Hierzu gibt es eine Vielzahl interessanter Ansätze, die auch für Bezieher mittlerer und unterer Einkommen attraktiv sind.

Wohnsparsysteme bieten den Vorteil, daß jeder potentielle Nutzer entsprechend seiner finanziellen Leistungsfähigkeit einen individuellen Sparplan aufstellen kann. In Abhängigkeit von der Höhe des eingesparten Kapitals, der Wahl einer der beiden Varianten – mit/ohne Kapitalverzehr – und dem Einzugsalter des Bewohners werden unterschiedliche, an die Bedürfnisse des Bewohners angepaßte Mietverbilligungen erreicht. Auf diese Weise können unterschiedliche Zielgruppen älterer Menschen angesprochen werden.

Aus Sicht des Trägers eines solchen Wohnsparsystems sprechen zwei Gründe für sein Engagement in dem Bereich: Er kann zum einen aufgrund der Anzahl der Sparer den Bedarf von altersgerechten Wohnungen genau einschätzen und demnach ziel- und mengengenau bauen; zum anderen ist die Mietzahlungsfähigkeit der zukünftigen Nutzer durch die lange Ansparphase und die individuelle Mietverbilligung hinreichend abgesichert.

Die Gründung von eigentumsorientierten Seniorengenossenschaften hat sich als eine interessante Alternative zur altersgerechten Eigentumswohnung erwiesen. Mit der Zeichnung eines Genossenschaftsanteils erhält jedes Mitglied ein lebenslanges Wohnrecht, eine sichere Dividende, eine staatliche Förderung sowie eine Option auf den späteren Kauf der Wohnung. Darüber hinaus hat jeder Genosse Mitsprache in den Genossenschaftsgremien.

Auch geschlossene Immobilienfonds ermöglichen Anlegern die Beteiligung an einem Immobilienobjekt mit einem geringeren Betrag, als dies bei einer Eigentumswohnung der Fall ist. Bislang begründeten diese Anteile kein Wohnrecht; die vorgestellten Beispiele haben aber gezeigt, daß dies grundsätzlich möglich ist. Allerdings sind Modifikationen notwendig, wenn die Initiatoren der Fonds auch vorsorgewillige ältere Menschen ansprechen wollen. Die Höhe der Kapitalanteile sollte auf die Zielgruppe zugeschnitten sein, die Fondsinitiatoren müssen der Sicherstellung des Wohnrechts eine hohe Priorität einräumen und sie müssen die Anteile zielgruppenadäquat und regional bezogen vertreiben.

## **Einführung in die Fragestellung des Projekts: Bedarfsgerechtes Wohnen für ältere Menschen – Mobilisierung des Wohnungsbestandes für Familien**

Anfang 1995, nachdem der Wohnungsneubau in der Bundesrepublik einen Höchststand erreicht hatte und sich eine neue Leerstandsdiskussion abzeichnete, warteten im Wohnungsamt registrierte Wohnungssuchende in Dortmund – einer Großstadt mit einem vergleichsweise entspannten Wohnungsmarkt – im statistischen Durchschnitt 15 Monate auf eine Wohnung. Kinderreiche Familien waren im Mittel 40 Monate auf Wohnungssuche. 78% der Wohnungssuchenden lebten in unzumutbaren Wohnverhältnissen, fast 30% hatten keine eigene Wohnung.

Von der Wohnungsnot waren hauptsächlich kinderreiche Familien betroffen, darunter viele einkommensschwache und von Arbeitslosigkeit betroffene Familien. Der zweite Armutsbericht des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbandes weist gegenüber dem Bevölkerungsdurchschnitt eine mehr als verdoppelte Wohnraum-unterversorgungsquote bei Familien aus: Von den Familien mit zwei Kindern lebten in Westdeutschland 26,3%, in Ostdeutschland 43,1% in Substandard-Wohnungen oder gar Notquartieren, in beengten Verhältnissen oder waren von Wohnungsnot bedroht (Familien mit drei Kindern: Ost 61,7%; West 44,7%) (Martens 1994, 176). Der Hauptgrund: ein Mangel an preiswerten, ausreichend großen und familiengerechten Wohnungen – trotz des Baubooms.

Gleichzeitig stehen heute – statistisch gesehen – jedem Bürger in den alten Bundesländern 38,2 qm und in den neuen Bundesländern 30,2 qm Wohnfläche zur Verfügung (Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, 1996). Allerdings: 4,7 Mio. Wohnungen in den alten Bundesländern und 400.000 Wohnungen in den neuen Bundesländern, die von Größe und Zuschnitt her zur Versorgung von Familien geeignet sind (min. 70 qm Wohnfläche und 3,5 Zimmer) und bei denen es sich überwiegend um relativ preiswerte Bestandswohnungen handelt, werden von älteren Ein- und Zweipersonen-Haushalten bewohnt (SOEP 1993).

Bundesweit und über alle Bevölkerungsgruppen hinweg ist die Wohnfläche pro Person seit 1984 im Schnitt um 4,5 qm (SOEP 1984, 1993) gestiegen. Bei den Zweipersonen-Haushalten verzeichnen ältere Haushalte die größten Zuwächse – eine Personengruppe mit geringer Umzugsneigung, deren Wohnflächenzuwächse sich zum Großteil auf Haushaltsverkleinerungen, wie z.B. durch Auszug der Kinder, zurückführen lassen (vgl. Abb. 1). In Zukunft wird die heutige Wohnungsgröße der älteren Zweipersonen-Haushalte – bei Ableben eines Ehepartners – zu einem überproportionalen Wohnflächenanstieg bei den älteren Einpersonen-Haushalten führen.

Wenn der Altersquotient, der das Verhältnis der über 60jährigen zu den 20–60jährigen mißt, sich bis zum Jahr 2030 von 35% auf 70% verdoppelt, dann wird der Frage der Generationensolidarität eine erhöhte Bedeutung zukommen. Öffentlichkeitswirksam wird bereits heute ein Verteilungskonflikt »Jung gegen Alt« prognostiziert – ein Thema, das auch den Bereich »Wohnen« berühren wird.

Auf der anderen Seite lebt der größte Teil der heute über 65jährigen in Normalwohnungen, von denen die meisten aufgrund ihrer baulich-technischen Ausstattung, z.B. hinsichtlich Schwellen/Stufen, Bodenbelägen, sanitären Einrichtungen etc., nicht oder nur bedingt für das Wohnen im Alter geeignet sind. Ältere Ein- und Zweipersonen-Haushalte leben überdurchschnittlich oft in schlecht ausgestatteten Altbauwohnungen, die von ihnen nicht mehr sinnvoll genutzt und bewirtschaftet werden können. Hinzu kommt, daß vielfach Infrastrukturdefizite im

Wohnumfeld das selbständige Wohnen im Alter erschweren. Das gilt insbesondere für reine Wohnsiedlungen am Stadtrand – mit fehlenden Versorgungseinrichtungen und/oder unzureichender Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr.

Dies wird auch durch Untersuchungen der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung bestätigt. Demnach gibt es einige Wohnungsteilmärkte, in denen überdurchschnittlich viele Senioren leben: Einfamilienhäuser der Baujahre vor 1949 (Anteil der Seniorenhaushalte 20,4%), die älteren Mehrfamilienhäuser der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (26,5%), die Einfamilienhäuser der Baujahre 1949–1978 (24,1%) sowie die Mehrfamilienhäuser der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aus dieser Zeit (31%). (Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1995, 85)

Abbildung 1

Haushalts-Typen Kontraste	Eigentümer			Mieter		
	1993 WF in qm	1984 WF in qm	Zuwachs in qm	1993 WF in qm	1984 WF in qm	Zuwachs in qm
1-Personen-Haushalte insg.	89,3	82,6	6,7	58,8	54,7	4,1
Pers. < 60 J.	95,3	84,5	10,8	58,6	52,4	6,2
Pers. ≥ 60 J.	86,6	81,5	5,1	59,1	57,7	1,4
2-Personen-Haushalte insg.	54,0	49,6	4,4	37,3	35,5	1,8
Beide Pers. < 60 J.	54,5	50,3	4,2	37,3	36,2	1,1
1 Pers. ≥ 60 J.	53,8	49,3	4,5	37,3	34,6	2,7
Beide Pers. ≥ 60 J.	52,7	48,4	4,3	36,9	33,6	3,3
Mehrpersonen-Haush. insg.	34,9	32,3	2,6	25,2	24,3	0,9
Min. 2 Pers. ≥ 60 J.	34,8	34,8	0,0	31,1	31,1	0,0
Gesamt	52,2	46,9	5,3	44,2	40,4	3,8

Wohnflächenzuwachs pro Person von 1984 auf 1993 (West)

SOEP 1984, 1993:  
Querschnitte;  
gewichtete Daten

Bei nachlassenden körperlichen und geistigen Fähigkeiten, bei Erkrankungen und Unfällen, wenn eine selbständige Lebensführung schwieriger wird, bleibt allzu oft nur der Umzug in das Alten- und Pflegeheim – und dann zumeist in einer Situation, in der sich ein älterer Mensch nur noch schwer auf eine gravierende Veränderung seiner Lebensverhältnisse einzustellen vermag. Doch stoßen Umzüge in altersgerechte Wohnungen, die dem Eintreten einer kritischen Situation gut vorbeugen, auf Probleme: Neben individuellen Faktoren wie der Angst, die vertraute Wohnung und die Wohnumgebung aufzugeben, fehlen in größerem Maßstab konkrete Alternativen. Vielen Älteren entstände zudem ein unzumutbarer organisatorischer und technischer Aufwand, versuchten sie, sich »kleiner zu setzen«. Dabei ist die Mobilität älterer Menschen durchaus nicht so gering, wie bislang angenommen wird. Die grundsätzliche Bereitschaft, für das Wohnen im Alter vorzusorgen, ist erheblich. Man muß ihr lediglich Realisierungschancen bieten.

So läßt sich in empirischen Untersuchungen ein durchaus relevantes Potential für »vorsorgende« Umzüge feststellen.<sup>1</sup> Die vorfindbare Wohnmobilität Älterer ist aber zum großen Teil an Bedingungen gebunden. Die wichtigste Bedingung sind konkrete, nachfrageorientierte und gezielt vermittelte Wohnalternativen, die – auf halber Strecke zwischen Normalwohnung und Altenheim – altersgerechte Wohnungen und flexible Pakete wohnungsnaher Dienstleistungen zu akzeptablen Preisen zusammen anbieten.

Dabei lassen sich durchaus moderne Wohnalternativen aufzeigen, die auch im Falle nachlassender Gesundheit ein hohes Maß an Versorgungssicherheit, Individualität und Selbständigkeit ermöglichen. Und das, ohne – aus der Investoren- und Trägerperspektive – unbedingt Komplett-Angebote bis zur Schwerstpflege anbieten zu müssen. Solche Angebote eines »Service-Wohnens« als Bestandteil einer pluralen Wohnungsversorgung Älterer aber fehlen noch vielerorts. Von daher ist zu erwarten, daß nur Anbieter, die zielgruppenspezifisch, nachfrageorientiert und kostenbewußt agieren und dazu noch flexible Serviceangebote vorhalten, auf diesem Markt erfolgreich sein werden.

### **Zur wohnungs- und sozialpolitischen Fragestellung der Untersuchung**

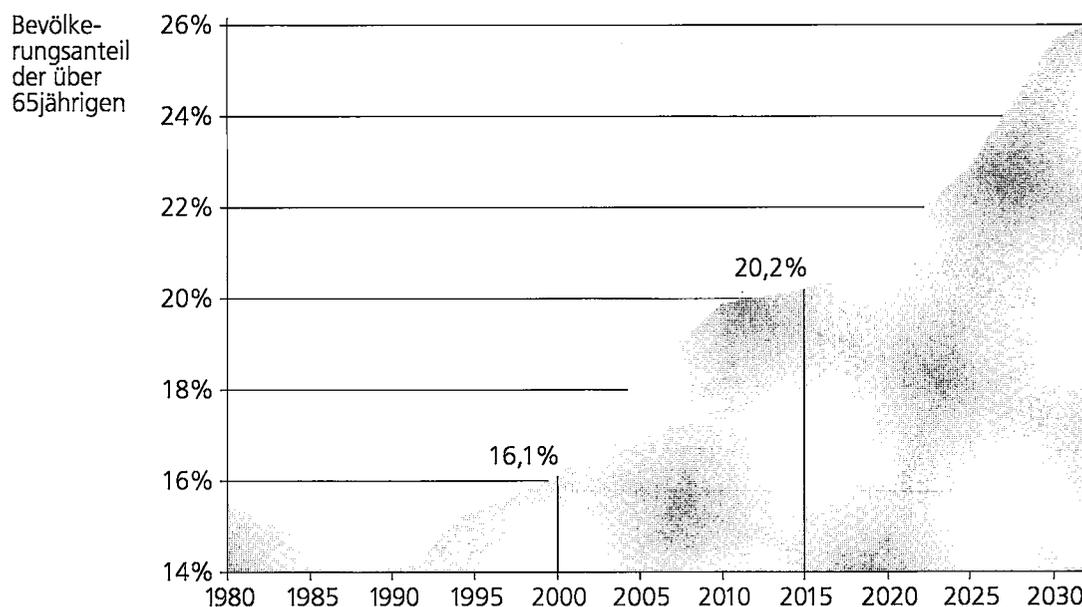
Die skizzierten Paradoxien der Wohnungsversorgung waren Anlaß für die Schader-Stiftung und das Bundesbauministerium, eine Studie in Auftrag zu geben, mit der versucht werden sollte, eine wohnungspolitische mit einer altenpolitischen Fragestellung zu kombinieren: Wie können älteren Menschen bedürfnisgerechte Wohnalternativen und Dienstleistungen angeboten werden? Wie kann die Wohnmobilität Älterer gefördert werden, und welche Möglichkeiten gibt es, die dabei freiwerdenden Wohnungen zur Versorgung von Familien nutzbar zu machen?

In Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft müssen die Veränderungen der Altersstruktur und die qualitativen Differenzierungen innerhalb der Gruppe der Älteren zum Anlaß für neue Planungs- und Förderungsmodelle genommen werden. Es sollte Aufgabe der Wohnungs- und Sozialpolitik, aber auch der Investoren sein, die Wohnmobilität derjenigen zu erhöhen, die in absehbarer Zeit nicht mehr willens oder in der Lage sind, ihre alte, zu groß gewordene Wohnung zu unterhalten und die sich immer neu selbst die Hilfen besorgen müssen, die sie brauchen.

Auf der planerischen Ebene sollte unter dem Stichwort *demand-driven* versus *need-driven* die Fragestellung entdeckt werden, die in der US-amerikanischen Diskussion längst bestimmend ist.<sup>2</sup> Die bislang vorliegenden Bedarfszahlen zum altersgerechten Wohnen und entsprechenden wohnbegleitenden Dienstleistungen sagen nämlich – festgemacht vor allem an normativ definierten Pflegebedarfen – nichts darüber aus, welche Nachfrage gerade im Bereich solcher Wohnformen entsteht, die zwischen der Wohnungsanpassung und stark institutionellen Wohnformen bis hin zur stationären Pflege angesiedelt sind. Welche

<sup>1</sup> Zwar sind in der subjektiven Sicht der Betroffenen und vor dem Hintergrund ihrer empfundenen Bedürfnisse sicherlich alle Umzüge von älteren Menschen vorbereitende bzw. auf zukünftige Aspekte des Lebens vorsorgende Handlungen. Konkrete Umzugsmotive und -anlässe sind aber von vielen individuellen Faktoren abhängig und aufgrund der Pluralität von Lebenslagen auch nicht an ein bestimmtes Lebensalter gebunden. Dennoch müssen idealtypisch grundsätzlich zwei Umzugsmuster unterschieden werden, die im biographischen Kontext verschiedene Punkte markieren: geplante, vorsorgende, auf zukünftige Problemlagen des Alters vorbereitende Umzüge wie beispielsweise an der Schwelle des Ruhestandes, oder Umzüge im Zusammenhang mit anderen biographischen Ereignissen und kurzfristig notwendige Umzüge von hilfsbedürftigen, oftmals hochaltrigen Menschen. Diese letzteren, gesundheitlich erzwungenen Umzüge von Hochaltrigen sind eher als eilige Anpassungsreaktion zu verstehen. Im Falle einer Verschlechterung der körperlich-geistigen Verfassung kommt vielfach nur ein Umzug in den stationären Bereich oder zu nahen Verwandten in Frage.

<sup>2</sup> In der Diskussion um Qualitätskriterien und Markttransparenz, Nachfragegerechtigkeit, Bedarfsabhängigkeit und regionale Märkte von Seniorenimmobilien – und mittlerweile sogar um ein entsprechendes Benchmarking – haben ausgerechnet die USA, bekannt vor allen für die in der Bundesrepublik als »Altenghettos« geschmähten »sun cities«, die deutsche Debatte überholt. (Vgl. Brecht, 1991)



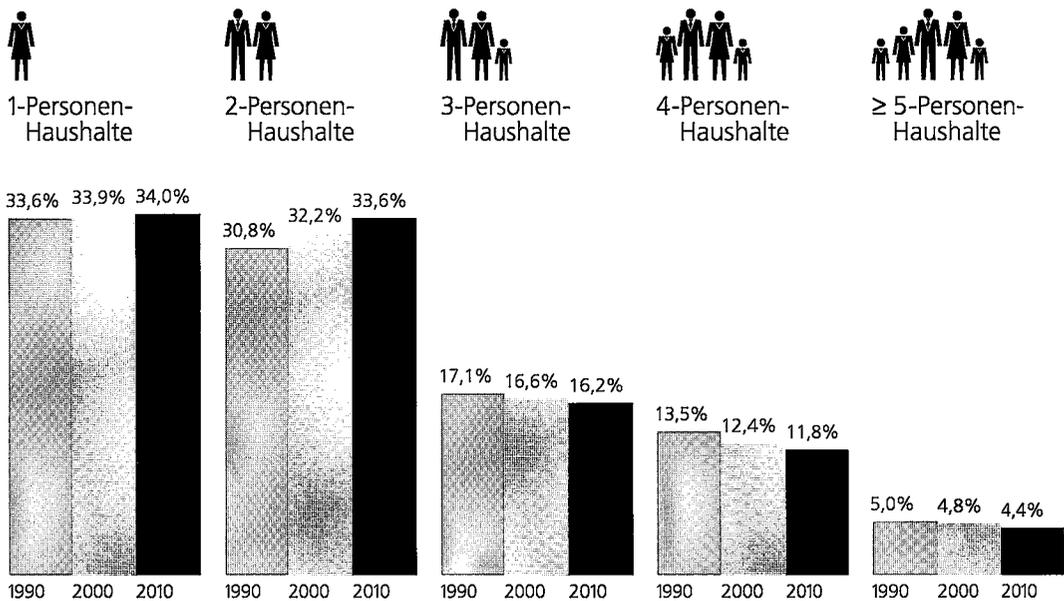
### Demographische Entwicklung

Statistisches  
Bundesamt  
1993

Angebotsformen stoßen in Zukunft überhaupt auf Akzeptanz, welche sind als Wohnalternativen für das Alter so attraktiv, daß sie von verschiedenen Zielgruppen Älterer den derzeit bewohnten familiengerechten Wohnungen vorgezogen werden?

Zusammengenommen ist nach einer Strategie zu suchen, die alle Aspekte altersgerechten Wohnens und seiner Förderung kombiniert. Innerhalb einer solchen Strategie können auf Basis einer genauen Zielgruppenanalyse Wohnformen und Dienstleistungspakete konzipiert werden, die für ältere Menschen einen Wohnungswechsel in eine altersgerechte Wohnung attraktiv und möglich machen. Dabei muß berücksichtigt werden, welche Umzugshilfen ältere Menschen benötigen, welche wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen die Realisierung neuer Wohnkonzepte beeinflussen und wie handhabbare Vorschläge für Förderkonzepte aussehen sollen. Nicht zuletzt könnte die Förderung altersgerechter Wohnungen mit der Neubelegung freiwerdender Wohnungen durch Familien kombiniert werden – etwa über den Ankauf von Belegungsrechten für familiengerechte Wohnungen.

Dabei sollte – vor allem hinsichtlich der Konzeption neuer Anspar- und Finanzierungsmodelle – die Zielgruppe der älteren Einfamilienhaus- und Wohnungseigentümer nicht vernachlässigt werden. Untersuchungen der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1995, 141) haben gerade für die älteren Einfamilienhäuser der Baujahre vor 1949 eine Wiederbelegung mit jungen Familien nachgewiesen: 63% der Mehrpersonen-Haushalte, die im Untersuchungsbereich in von älteren Haushalten freigezogene Einfamilienhäuser eingezogen sind, haben Kinder; bei den jüngeren Einfamilienhäusern ab 1979 waren es sogar 80%.



Veränderung der Haushaltsstruktur bis zum Jahre 2010

Bundesforschungs-  
anstalt für  
Landeskunde  
und Raumordnung  
1995

Aufgabe des Forschungsprojektes war es, auf der Basis einer kritischen Bewertung vorhandener Projekte verschiedene politische und wohnungswirtschaftliche Handlungsansätze in einem Konzept zusammenbringen: so die Integration kommunaler Planungen, eine Systematisierung der Förderung auf Basis von Standards altersgerechten Wohnens, Anreize zur Steigerung der Mobilität und eine stärkere Zielgruppenorientierung bei der Planung von Wohnungen und wohnungsnahen Dienstleistungen.

Denn in der Praxis ist das Angebot altersgerechter Wohnungen oft noch defizitär, das Gesamtangebot zudem unübersichtlich. Investoren praktizieren bei der Konzeption altersgerechten Wohnens ein *Trial-and-error*-Verfahren und planen stark angebotsorientiert. Es gibt aber auch gute Beispiele für eine umsichtige Bedarfs- und Wohnungsplanung in Kommunen, ebenso wie für kommunale und auch unternehmerische Initiativen zur Förderung der Mobilität, die unterschiedliche Alters- und Zielgruppen erreichen und gleichzeitig zu betriebswirtschaftlichen Kosteneinsparungen führen.

Im einzelnen ist das Forschungsprojekt folgenden Fragestellungen nachgegangen:

- > Wie groß ist die Wohnmobilität älterer Haushalte zwischen 55 und 75 Jahren, wie groß ihre Bereitschaft, aus ihrer bisherigen Wohnung in eine altersgerechte Wohnalternative umzuziehen? Welche Gruppen lassen sich aufgrund unterschiedlicher Mobilität und entlang verschiedener Lebenslage- und Lebensstilindikatoren differenzieren? Wie ist das Problembewußtsein dieser Zielgruppen bezüglich des Wohnens im Alter und welche Erwartungen richten sie an Wohnalternativen? Diese Fragen werden in den Kapiteln 1 und 2 behandelt.

- > Welche Wohnbedürfnisse ergeben sich aus den Lebenslagen und Lebensstilen älterer Menschen, was ist vor dem Hintergrund der differenzierten Nachfrage überhaupt eine altersgerechte Wohnung? Welche Anforderungen sind an die Wohnung, an das Gebäude, an die Mischung verschiedener Wohnungszuschnitte innerhalb des Gebäudes, auch an Finanzierungsformen und an den Standort zu richten? Und zum Stichwort »Markttransparenz«: Welche Standards und konzeptionellen Typen altersgerechter Wohnungen werden den unterschiedlichen Bedarfen der Zielgruppen gerecht? Und wie kann man die räumliche Planung an die Verteilung der Zielgruppen auf verschiedene Siedlungstypen und Regionen anpassen? Im Kapitel 3 werden solche Optionen für altersgerechtes Wohnen vor dem Hintergrund der Ergebnisse der bundesweiten Repräsentativbefragung entworfen.
- > Altersgerechte Wohnangebote, die als Alternative zur Normalwohnung einen »Pull-Faktor« darstellen, brauchen die flexible, aber systematische Verbindung mit wohnungsnahen Dienstleistungen. Welche Dienste sind wohnbegleitend anzubieten, damit auch beim Eintritt von Hilfebedarfen und ggf. Pflegebedürftigkeit noch ein selbständiges Wohnen möglich ist? Wie lassen sich wohnungsnaher Dienste für ältere Menschen organisieren und finanzieren? Welche Dienstleistungsangebote sind nachfragegerecht? Mit den Service-Aspekten altersgerechten Wohnens befaßt sich Kapitel 4.
- > Die bisher genannten Punkte verweisen bereits auf die starke Nachfrageorientierung des Forschungsprojektes. Dazu gehören im Kapitel 5 auch praxisnahe Hinweise für Investoren, die die Nachfrageabschätzung im Vorfeld konkreter Vorhaben und beispielsweise mit Bezug auf bestimmte Siedlungszusammenhänge erlauben. Wie können beispielhaft Potentiale für Nachverdichtungsmaßnahmen, für Projekte des »Service-Wohnens« etc. in verschiedenen Regions- und Siedlungstypen abgeschätzt werden?
- > Wenn ältere Menschen ihre Wohnsituation verändern wollen, wie lassen sich dann die technischen, organisatorischen und finanziellen Mobilitätshemmnisse überwinden? Welche Unterstützung ist erforderlich, um älteren Menschen zu der ihren Wünschen und Bedürfnissen entsprechenden Wohnmobilität zu verhelfen? Und darüber hinaus: Wie lassen sich als Grundlage für solche umfassenden mobilitätsunterstützenden Strategien überhaupt der Bau altersgerechter Wohnungen, die Standortwahl, die Einrichtung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur und die Organisation wohnungsnaher Dienstleistungen planen – und vor allem innerhalb der kommunalen Fach- und Bauleitplanungen integrieren? Kapitel 6 analysiert das Thema »Umzugshilfen und Umzugsmanagement« auf der Basis recherchierter Referenzprojekte und macht Vorschläge für eine Integration der Planungen auf kommunaler Ebene.
- > Inwiefern kann die öffentliche Wohnungsbauförderung auf den demographischen Wandel reagieren? Wie läßt sich eine Kombinationsförderung gestalten, die den Neubau altersgerechter Wohnungen und den Erwerb von Belegungsrechten für die freiwerdenden familiengerechten Bestandswohnungen miteinander verbindet? Gleichgewichtig daneben aber auch: Welche innovativen Finanzierungsformen können entwickelt werden, um private Investitionen und die individuelle Vorsorge für das Wohnen im Alter zu verbinden und attraktiv zu machen? Die wohnungspolitischen und finanzierungstechnischen Implikationen der Projektfragestellung sind Gegenstand des Kapitels 7.

*Die grundlegende Orientierung des Projektes zielt auf eine realistische Abschätzung der Nachfrage ab – nicht auf einen normativ festgelegten oder vermuteten Bedarf. Integraler Bestandteil der Untersuchung war eine kombinierte Repräsentativ- und Intensivbefragung älterer Haushalte. Als Ergebnis werden mit dieser Studie Handlungsempfehlungen für Politik, Verwaltung, soziale Träger und Investoren vorgelegt sowie politische und wohnungswirtschaftliche Handlungsansätze zusammengeführt.*

Im Sommer 1995 hat die GfK Marktforschung in Nürnberg für den Forschungsverbund eine bundesweite, regional, nach siedlungsstrukturellen Kreistypen und städtebaulichen Siedlungstypen differenzierte Repräsentativerhebung von über 1000 älteren Haushalten im Alter zwischen 45 und 75 Jahren durchgeführt. Darüber hinaus haben in qualitativen Intensivinterviews Gerontologen, Psychologen und eine Sozialmedizinerin rund 100 Menschen dieser Altersgruppe in Ost- und Westdeutschland zusätzlich noch einmal genauer nach ihrer Wohnsituation und ihren Wohnwünschen befragt.

Das Ergebnis sind valide Daten und Prognosen zu den Wohn- und Lebensverhältnissen der älteren Haushalte, zur Nutzung bestehender Infrastrukturen, zu Lebensstilen und Lebenslagen, zur Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und wohnungsnahen Dienstleistungen, aber auch zur Wohnzufriedenheit und zu den Restriktionen, Anreizen und Motiven gegen bzw. für Umzüge, einschließlich einer quantitativen Abschätzung aller mobilen und umzugsbereiten Haushalte.

Zu erwarten war, daß wichtige Aspekte – für die Lebensstile etwa galt dies ganz dezidiert, aber auch für die Wohnsituation, für die Einstellung gegenüber professionellen Dienstleistungen u.ä. – in Ostdeutschland nicht mit denen in den alten Bundesländern vergleichbar waren. Gerade im kulturellen und sozialen Wandlungsprozeß der neuen Bundesländer scheint die Beobachtung der Nachfrage und der Mentalitätsänderungen – etwa bezüglich der familiären Hilfe – unentbehrlich. Die Intensivinterviews in den neuen Ländern wurden deshalb mit geringfügig veränderten Schwerpunkten durchgeführt, die Vergleichbarkeit blieb gleichwohl gewährleistet. Ergänzt wurden diese Interviews allerdings durch Expertengespräche in zwei ostdeutschen Bundesländern.

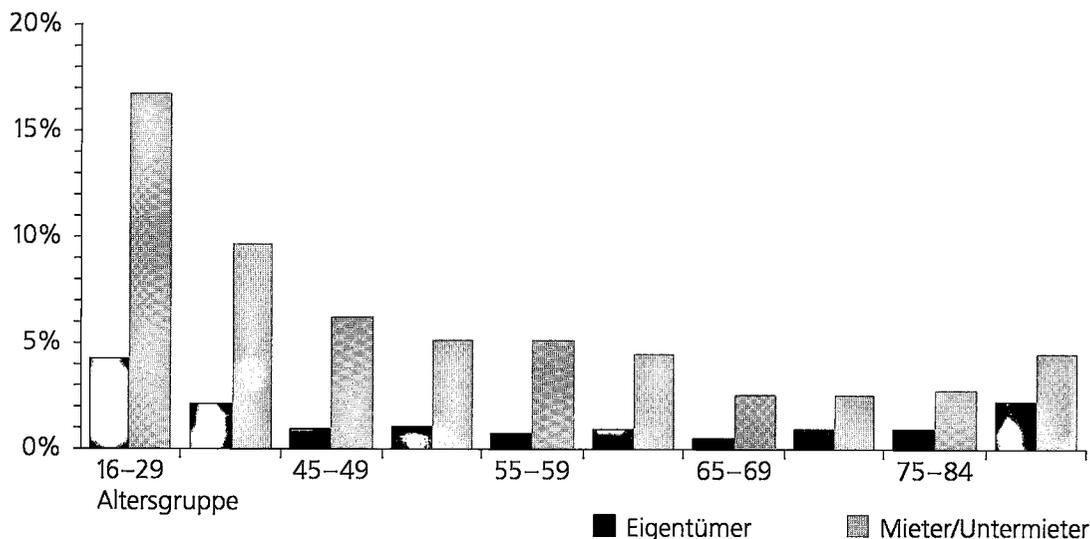
## 1. Wohnmobilität im Alter: Neue Ergebnisse zu Hintergründen, Motiven und unterschätzten Größen

Die entscheidende Kennziffer für die Fragestellung des Projekts ist die Mobilität älterer Haushalte – also eine Abschätzung der Bereitschaft von Menschen jenseits des 55. Lebensjahres, noch einmal umzuziehen. Und genauer: Ihre Bereitschaft, unter bestimmten Bedingungen in eine altersgerechte, kleinere Wohnung zu wechseln. Alle Untersuchungsergebnisse deuten darauf hin, daß die Mobilität älterer Haushalte eine unterschätzte Größe ist.

Das Schlagwort: »Einen alten Baum verpflanzt man nicht!« ist tückisch. Nach einer Untersuchung von Friedrich<sup>3</sup> ist zwar die Mobilität Älterer dreimal geringer als bei jüngeren Haushalten. Die Umzugsquote bei jüngeren Haushalten liegt bei ca. 7% pro anno. Im Schnitt wechselt ein Haushalt alle 14 Jahre einmal seinen Wohnsitz. Auch einer sekundärstatistischen Auswertung des SOEP zufolge beträgt die Umzugsquote bei älteren Haushalten im Durchschnitt 2,5% pro anno (SOEP 1984–1993), wobei die Quote bei den Mietern mit 3,6% pro anno deutlich höher ist als bei Eigentümerhaushalten mit rund 1%.

Abbildung 4

Anteil umgezogener Haushalte nach Alter und Wohnstatus



Jährliche Umzugsquote von Mietern und Eigentümern

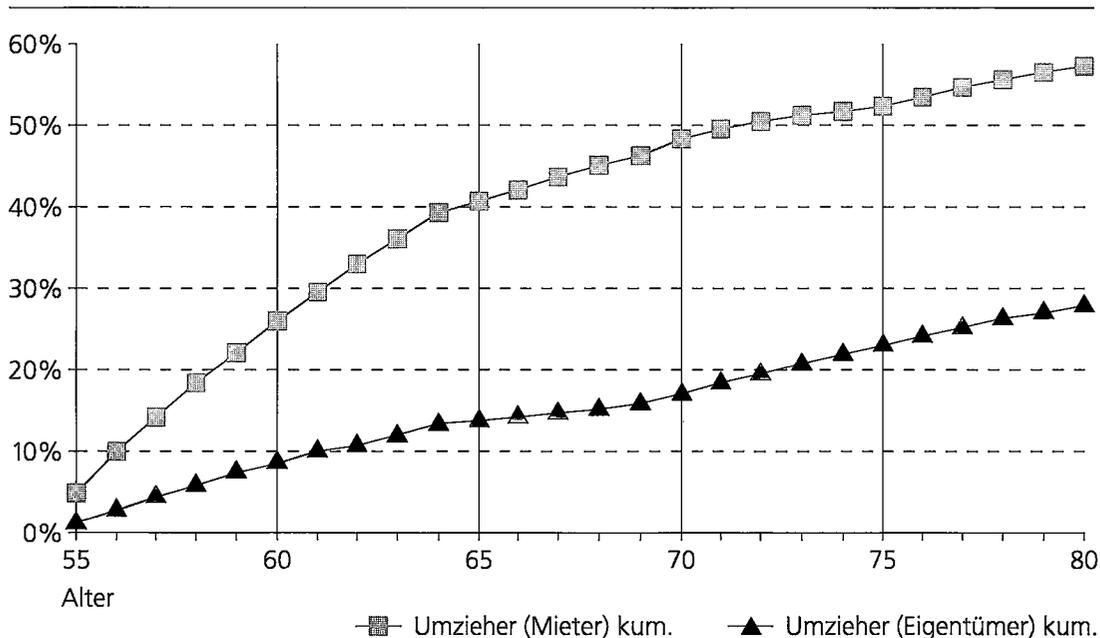
SOEP,  
gepoolter  
Längsschnitt  
1984–1993

Bei den Einpersonen-Haushalten sinkt zudem die Umzugsquote mit dem Alter und steigt erst ab dem 75. Lebensjahr wieder an – bei eintretender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit ein Effekt der in vielen Fällen so zu bezeichnenden »Notumzüge« in Pflegeheime. Bei den Auswertungen des SOEP wurden diese Notumzüge bei den Umzugsquoten bereits herausgerechnet.

<sup>3</sup> Friedrich hat unter der Fragestellung intra- und interregionaler Mobilität untersucht, inwiefern Mobilität im höheren Erwachsenenalter Ausdruck selbstbestimmter Entscheidungen (z. B. Suche nach einem optimalen Altersruhesitz) oder Reaktion auf äußere Zwänge ist (z. B. Ausweichen vor belastenden Wohn- und Lebensbedingungen) (vgl. Friedrich 1994).

Die einstellige Zahl vor dem Komma läßt sich leicht als Faktor der Immobilität interpretieren. Doch genau genommen sagt ein statistischer Jahresdurchschnittswert wenig über die komplexe Mobilitätsproblematik aus. Tatsächlich ist allein die realisierte Mobilität älterer Haushalte zwischen 55 und 75 Jahren wesentlich höher als bislang angenommen.

Abbildung 5



#### Umzugswahrscheinlichkeit nach dem 55. Lebensjahr (West)

SOEP 1984-1993,  
Statistisches Bundesamt  
1995

Exemplarisch mit der Zahl von 3,6% (SOEP 1993) einmal weitergerechnet, stellt sich die Frage: Was geschieht mit einer Gruppe von 100 westdeutschen Ein- und Zweipersonenhaushalten, die zum Betrachtungszeitpunkt um die 55 Jahre alt sind und in Mietwohnungen wohnen? Das Resultat ist verblüffend: Verschiedene Faktoren von Haushaltsveränderungen sowie die Daten der Sterbetafeln des Statistischen Bundesamtes inbegriffen liegt die Wahrscheinlichkeit für einen heute 55jährigen Ein- oder Zweipersonen-Haushalt, bis zum Alter von 75 Jahren noch mindestens einmal umzuziehen, bei erstaunlichen 52,23%.<sup>4</sup>

Nach der gleichen Rechnung zieht – auf Basis von 1% Umzügen pro anno – fast jeder vierte westdeutsche Eigentümerhaushalt zwischen dem 55. und dem 75. Lebensjahr noch einmal um: 23,48%. (vgl. Abb. 5)

Auch im Rahmen der Repräsentativbefragung wurde ein sehr hoher Wert für westdeutsche Haushalte ermittelt, die zwischen ihrem 55. Lebensjahr und dem Zeitpunkt der Befragung bereits einmal umgezogen sind: 33,8% aller Mieter- und Eigentümerhaushalte haben diesen Schritt bereits vollzogen. Von diesen Haushalten sind 80,9% in Mietwohnungen umgezogen, 19,1% haben eine

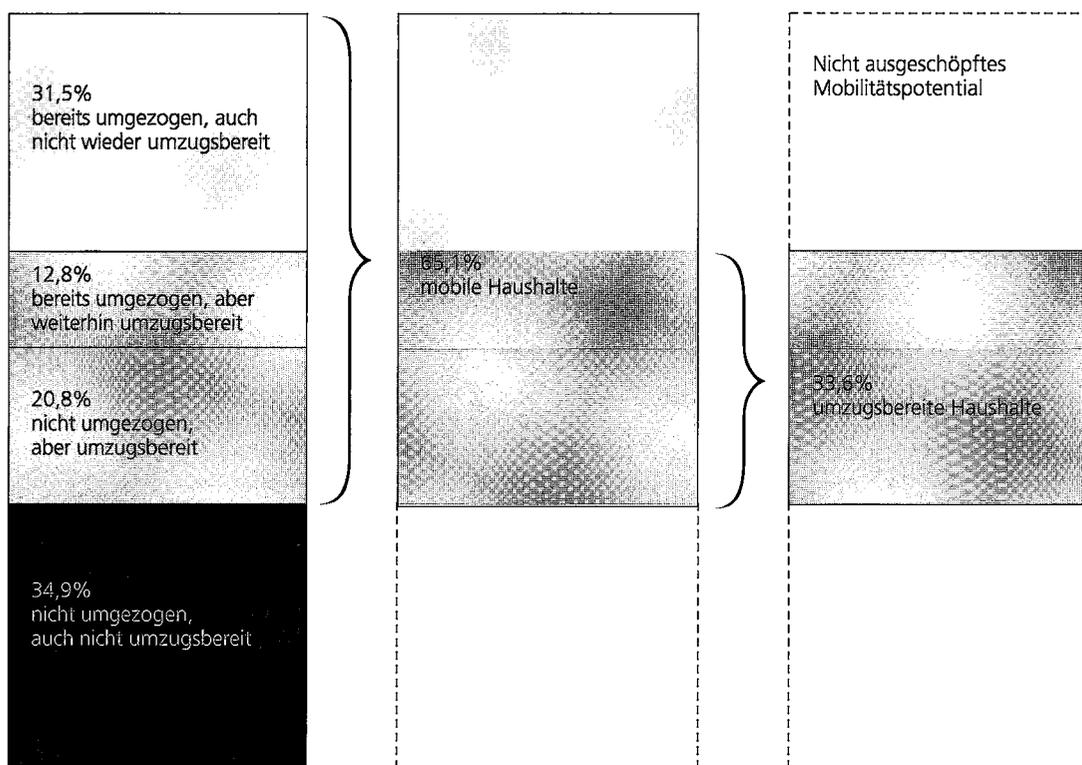
<sup>4</sup> Diese Zahl errechnet sich auf Grundlage der SOEP-Daten. Eingerechnet wurden die Umzugsquoten in den Altersgruppen der über 55jährigen (5-Jahres-Schritte), die Sterbewahrscheinlichkeiten nach den Sterbetafeln des Statistischen Bundesamtes sowie die daraus abzuleitenden Bewegungen von Zwei- und Einperson-Haushalten. Zu beachten ist, daß diese Berechnungen auch Umzüge enthalten, die in den jüngeren Altersgruppen der über 55jährigen Haushalte noch nicht mit Bezug auf das Alter, sondern ggf. auch noch im Zusammenhang mit Haushaltsvergrößerungen stattgefunden haben. Ausgeschlossen wurden Umzüge in Alten- und Pflegeheime. Die weiteren Aussagen zur Mobilität stützen sich auf die Datenbasis des SOEP.

Eigentumswohnung gewählt (welche Gesichtspunkte für den Umzug außerdem wesentlich waren, wird in Abschnitt 2.4 beschrieben).

Diese bereits »in die Tat umgesetzte Mobilität« – ob nach dem SOEP errechnet oder in unserer Repräsentativbefragung erhoben – sagt allerdings auch nicht alles über die insgesamt vorzufindende Wohnmobilität älterer Haushalte aus. Die Berechnungen auf Grundlage des SOEP »unterschlagen« beispielsweise diejenigen Haushalte, die Umzugswünsche haben, sie aber aus irgendwelchen Gründen – aufgrund von Umzugshemmnissen, mangels konkreter Alternativen – bislang nicht realisieren konnten.<sup>5</sup> Und die Befragung erfaßt weder Haushalte, die ggf. ein weiteres mal umziehen wollen, noch Haushalte, die nicht umgezogen sind, aber durchaus dazu bereit wären.

Abbildung 6

Gesamtgruppe der  
55–75jährigen  
Mieterhaushalte



Mobile und umzugsbereite Mieterhaushalte (West)

GfK/InWIS 1997

Wenn man die Mobilität älterer Mieter- und Eigentümerhaushalte also vollständig erfassen will – die bereits realisierten Umzüge und die gewünschten –, dann sind einige Additionen von Daten aufschlußreich, die wir im Zuge der Repräsentativbefragung erhoben haben.

<sup>5</sup> Zudem gibt das SOEP als Längsschnittanalyse (1984–1993) erschöpfende Auskunft nur über die Umzugskarrieren von westdeutschen Haushalten. Erst 1990/91 wurde die erste Befragungswelle in Ostdeutschland durchgeführt.

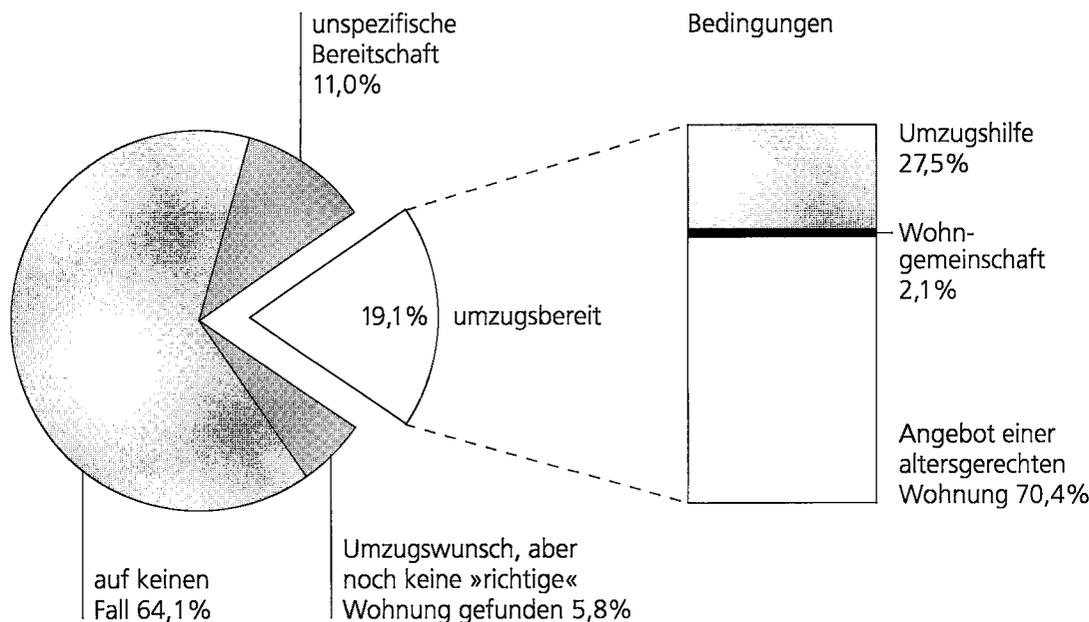
Zunächst sind von den über 55–75jährigen westdeutschen Mieterhaushalten aus unserer Befragung 44,3% seit Vollendung des 55. Lebensjahres bereits einmal umgezogen. Gewissermaßen haben sie ihre Mobilität also bereits unter Beweis gestellt. Weitere Mieter, die noch nicht umgezogen sind, möchten diesen Schritt aber noch vollziehen: Genau 20,8%. Zusammengenommen ergibt das 65,1% der westdeutschen Mieterhaushalte, die Mobilität bewiesen und/oder bekundet haben (vgl. Abb. 6).

*Erst die Kombination von bereits erfolgten Altersumzügen und geäußelter Umzugsbereitschaft führt zu richtigen Ergebnissen: Zwei Drittel der älteren Mieterhaushalte sind als mobil zu bezeichnen.*

Die gleiche Rechnung für die Eigentümerhaushalte in Westdeutschland zwischen 55 und 75 Jahren: 16,5% sind bereits einmal umgezogen. Weitere 13,5% sind es noch nicht, melden aber unter verschiedenen Bedingungen ihre Bereitschaft für einen Wohnungswechsel an. Zusammen macht das einen Anteil von 30% der von uns befragten Eigentümerhaushalte, die man als mobil bezeichnen muß.

Abbildung 7

Wären Sie bereit, unter bestimmten Bedingungen in eine andere Wohnung umzuziehen?



Umzugsbereitschaft und Umzugsbedingungen von Mieterhaushalten (> 55 Jahre)

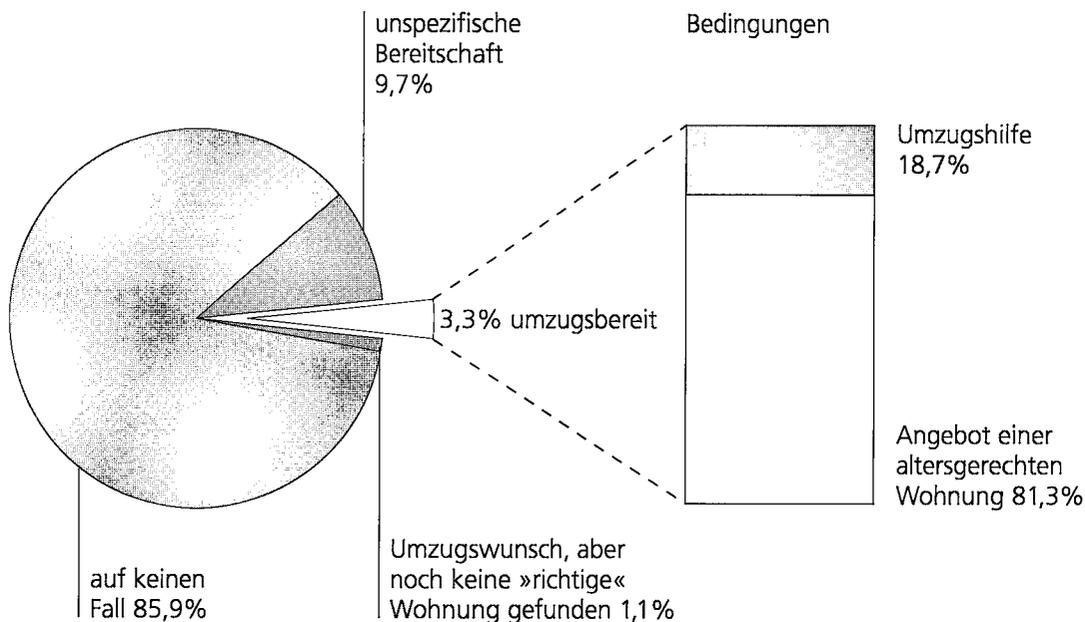
GfK/InWIS 1997

Deutlich zu unterscheiden sind diese Zahlen von der aktuell geäußerten Bereitschaft, noch einmal umzuziehen (vgl. auch Abb. 7); denn diese bezeichnet das vor allem für Investoren interessante, aktuell nicht ausgeschöpfte Nachfragevolumen derjenigen 55–75jährigen Haushalte, die heute eine altersgerechte Wohnalternative ins Auge fassen würden – ob sie schon einmal umgezogen sind oder nicht.<sup>6</sup>

In dieser Perspektive kommt unter den Mieterhaushalten zwischen 55 und 75 Jahren ein Anteil von 35,9% als Nachfrager altersgerechter Wohnalternativen aktuell infrage. So viele Mieterhaushalte haben unabhängig davon, ob sie seit dem 55. Lebensjahr bereits einmal umgezogen sind, ihre Bereitschaft bekundet, unter verschiedenen Bedingungen umzuziehen. Dies ist ein Durchschnittswert für Ost- und Westdeutschland: Genauer betrachtet ist in den neuen Bundesländern der Anteil der umzugsbereiten Haushalte mit 41,4% deutlich höher als in Westdeutschland mit 33,6%.

Abbildung 8

Wären Sie bereit, unter bestimmten Bedingungen in eine andere Wohnung umzuziehen?



Umzugsbereitschaft und Umzugsbedingungen von Eigentümerhaushalten (> 55 Jahre)

GfK/InWIS 1997

<sup>6</sup> Problem bei den Berechnungen ist, daß Statuswechsler nicht erfaßt werden konnten: Die befragten Mieterhaushalte bestehen zu einem nicht abgefragten und daher unbekanntem Anteil aus ehemaligen Eigentümerhaushalten. In die skizzierte Berechnung der Mobilität der Mieterhaushalte ist also – hypothetisch – auch ein Teil der Mobilität der Eigentümerhaushalte eingeflossen. Dies mit der Präferenz der Eigentümer für die Beibehaltung des Eigentums zu verrechnen (diese Präferenz ist so hoch, daß man den Anteil des Statuswechsels gering einschätzen könnte), ist nicht ganz plausibel, denn in der Praxis steht dieser Präferenz eine bis zum 60. Lebensjahr steigende, danach aber wieder fallende Eigentümerquote gegenüber – die geäußerte Präferenz wurde also nicht in vollem Umfang realisiert.

Die absolute Höhe der Umzugsbereitschaft ist bei den Eigentümerhaushalten in Ost- und Westdeutschland sehr viel geringer als bei den Mieterhaushalten (vgl. Abb. 8).

Für die Eigentümer in West- und Ostdeutschland macht das Nachfragepotential 14,1% der 55–75jährigen Haushalte aus. Diese Durchschnittszahl für die alten und neuen Bundesländer sagt allerdings wenig aus, da der hohe Anteil der Westdeutschen an den Befragten dieser Gruppe den Durchschnittswert hochzieht. Mieter sind in Ostdeutschland in sehr viel größerem Umfang umzugsbereit als in Westdeutschland – bei Eigentümern ist es genau umgekehrt. In den alten Bundesländern können sich 15% der Eigentümer, in den neuen Ländern 8,6% einen (erneuten) Umzug vorstellen.

## 2. Potentiale und Zielgruppe für mobilitätsfördernde Maßnahmen

Die im vorigen Kapitel bezifferte Wohnmobilität entwickelt sich – wie Wohnzufriedenheit und Wohnbedürfnisse im Alter – nicht schematisch, sondern individuell vor dem Hintergrund biographischer Erfahrungen, der Bildungs- und Berufskarriere, der Einkommens- und Vermögenssituation, der Familien- und Wohnbiographie. In einem theoretischen Annäherungsversuch, den wir an dieser Stelle zunächst vornehmen, gehen wir davon aus, daß Lebenslage und Lebensstil nicht nur den sozialen Aktivitätsgrad, Werthaltungen, Freizeitinteressen und Lebensplanungen spiegeln, sondern auch über die Wohnmobilität Älterer entscheiden.

*In der verlängerten Lebensphase des Alters vollzieht sich ein Strukturwandel. Wohnpräferenzen können sich verändern – und individuelle ›Wohnmodelle‹, die mehrere Jahrzehnte durchgehalten werden, gegebenenfalls obsolet machen. Das hat Konsequenzen für die Flexibilität von Konzeptionen zu Wohnalternativen.*

Wenn man bei der Untersuchung der Determinanten von Wohnmobilität solche gesellschaftlichen Differenzierungen berücksichtigen will, braucht man ›analytische Schablonen‹: Sozialwissenschaftliche Lebenslage- und Lebensstilkonzepte, die gesellschaftliche Differenzierungen im Rahmen einer empirisch ausgerichteten Untersuchungskonzeption abbilden.

### 2.1 Lebenslage und Lebensstil – theoretische Interpretationsschemata für die Mobilität im Alter

#### Die Dimension der Lebenslage: Spielräume für Mobilität

Das Lebenslagekonzept hat als sozialwissenschaftliches Konzept zur Beschreibung, Erklärung und Prognose der materiellen und immateriellen Lebensverhältnisse von Personengruppen Tradition (vgl. Clemens 1994). Dabei hat das Einkommen eine Schlüsselfunktion. Aber auch der Zusammenhang zwischen den Einkommens-, Vermögens- und Wohnverhältnissen sowie dem Grad der Versorgung mit öffentlichen Gütern einerseits und subjektiven Interessen und Anliegen andererseits ist Gegenstand der Lebenslageforschung.

Die subjektive Ebene der Interessen und Bedürfnisse (der ›Anliegen‹) ist allerdings weniger eindeutig zu beurteilen als die objektive Ausstattung mit materiellen Gütern. Der Zusammenhang von äußeren Lebensbedingungen und individuellen Verarbeitungsmustern ist sehr diffizil. Denn Ältere passen sich z. T. auch passiv und resignativ an Lebens- und Wohnverhältnisse an, die sie als nicht mehr veränderbar einschätzen. Das äußert sich etwa in der Nicht-Inanspruchnahme von Sozialleistungen.

Um den Zusammenhang zwischen den individuellen Anliegen und Bedürfnissen und den objektiven Dimensionen von Lebenslage, ökonomischer und sozialer Versorgung in den Griff zu bekommen, bietet sich die Beschreibung von Spielräumen an, innerhalb derer der Einzelne seine Interessen befriedigen kann. Ähnliche Konstellationen von Spielräumen lassen sich dann zu Lebenslagetypen zusammenfassen, die sozialstrukturelle Differenzierungen in der Gruppe der Älteren abbilden und gleichzeitig subjektive, objektive, materielle und immaterielle Aspekte der Lebensverhältnisse erfassen (vgl. Andretta 1991).

Derartige Spielräume sind:

- > der Vermögens- und Einkommenspielraum;
- > der materielle Versorgungsspielraum – bezogen auf die Versorgung mit übrigen Gütern und Diensten, etwa im Wohnbereich und im Bildungs- und Gesundheitswesen, und, allgemein, auf den Zugang zu Infrastruktureinrichtungen;
- > der Kontakt- und Aktivitätsspielraum, der die Möglichkeiten der Kommunikation, Geselligkeit und Interaktion betrifft;
- > der Lern- und Erfahrungsspielraum, der vor dem Hintergrund der individuellen Sozialisation, der Bildung und der Erfahrungen in der Arbeitswelt, aber auch der sozialen und räumlichen Mobilität die Möglichkeiten zur Entfaltung der eigenen Interessen absteckt;
- > der Dispositions- und Partizipationsspielraum, also das Ausmaß der Teilnahme, Mitbestimmung und Mitgestaltung in verschiedenen Lebensbereichen;
- > der Muße- und Regenerationsspielraum und der Spielraum, der durch alters-typische psychische und physische Einschränkungen und die körperliche Konstitution bestimmt wird;
- > der Spielraum, der durch das Vorhandensein (oder auch das Fehlen) von familiärer und nachbarschaftlicher Unterstützung im Alter und bei Hilfe- und Pflegeabhängigkeit entsteht (und ggf. eingeschränkt wird).

Dabei wird schnell deutlich, welche Bedeutung die Wohnsituation bzw. das Angebot an Wohnalternativen haben. Wohnen selbst umfaßt wichtige materielle und immaterielle Lebenslageaspekte wie die Konzeption und Ausstattung der Wohnung und des Wohnumfeldes, die Wohnkosten, nachbarschaftliche Kommunikation, soziale Kontakte etc. Innerhalb des Lebenslagekonzeptes lassen sich solche Aspekte des Wohnens zu acht Dimensionen bündeln:

- > zur *Dimension Wohnstandard und -qualität*, die vorwiegend die materiellen Wohnbedingungen beschreibt – beispielsweise Größe und Ausstattung der Wohnung und des Hauses;
- > zur *Dimension der Wohnform und -gemeinschaft*, geprägt durch Haushaltsgröße und -struktur, aber auch durch den Lebensstil;
- > zur *ökonomischen und wohnrechtlichen Dimension*, also entlang des Wohnstatus (Eigentümer oder Mieter) und der Wohnkosten;
- > zur *Dimension der Selbständigkeit*, die die individuellen Möglichkeiten bezeichnet, eine eigenständige Lebensführung aufrecht zu erhalten (etwa im Vergleich von Wohnformen mit Heimcharakter). Hier besteht ein besonders deutlicher Bezug zum »Lebenslage-Konzept« (vgl. Weisser 1978);
- > zur *regionalen Dimension*, die sich auf räumlich-geographische Aspekte und die unterschiedlichen Wohnlagen und -bedingungen in ländlichen, klein- und großstädtischen Wohnlagen bezieht, aber auch auf die strukturellen Unterschiede der Wohnungsversorgung in West- und Ostdeutschland;
- > zur *Dimension der Wohnumweltbedingungen*, die sich auf den kleinräumigen Bereich des Mikroumfeldes (Hausgemeinschaft), des Nahbereichs (mit einem Radius von ca. 10 Minuten Fußweg) und eines Makroumfeldes (die weitere siedlungsstrukturelle Einordnung) beziehen. Wohnumweltbedingungen können einerseits objektiv, müssen andererseits aber auch aus dem Blickwinkel der Umweltwahrnehmung der Älteren beschrieben werden (vgl. Saup 1993) – orientiert an Fragestellungen wie der Erreichbarkeit und Zugänglichkeit von Wohnung und Infrastrukturen, Sicherheit, Vertrautheit, Unterstützung, Anregung und Stimulierung, Orientierung und Kontrollierbarkeit;

- > zur *sozialen und gesellschaftsbezogenen Dimension*, die noch stärker die immateriellen Aspekte des Wohnens betont und dabei vor allem die Häufigkeit und Qualität sozialer Kontakte im Wohnbereich und – empirisch schwer zu fassen – die Identifizierung mit dem Wohnumfeld umspannt;
- > zur *Gefährdungs- und Risikodimension*, wobei quer zu den übrigen Dimensionen risikovermindernde bzw. -verstärkende Aspekte der Wohnsituation fokussiert werden – beispielsweise wird die Qualität der Wohnung unter der Fragestellung des Risikos von Stürzen, der Einschränkung der Beweglichkeit und der Erleichterung bzw. Erschwernis von Hilfe und Pflege im Bedarfsfall betrachtet. Gleichzeitig sind solche Risiken nicht nur objektiv einschätzbar, sondern sie werden von den Älteren auch sehr unterschiedlich wahrgenommen.

Abbildung 9

Variablen des gerontologischen Lebenslageansatzes	»Lebensgüter« des Lebensstilansatzes
Gesundheit	körperlich fit bleiben
Einkommen	ein gesichertes Auskommen, finanzielle Absicherung für den Pflegefall haben, finanzielle Spielräume behalten
Soziales Netzwerk	Menschen haben, denen man vertraut, die man liebt, sich um die Familie kümmern, mit anderen Menschen zusammenkommen, gebraucht werden
Freizeitverhalten, Aktivität und Zeitaufwand	selbständig bleiben eine sinnvolle Aufgabe haben eine positive Lebenseinstellung haben
Mobilität	sich bewegen und körperlich tun können, was man will
Status der Erwerbstätigkeit	etwas zu tun, eine sinnvolle Aufgabe haben
Wohnungsausstattung	eine schöne Wohnung haben

*Integration der »Lebensgüter« des Lebensstilansatzes  
in Variablen der Lebenslage*

Institut für  
Gerontologie  
1997

### **Ergänzende lebenslagerelevante Aspekte: Lebensstile älterer Menschen**

Das skizzierte Lebenslagekonzept kann hinsichtlich der individuellen Wahrnehmungen, Einstellungen und Werte weiter differenziert werden. Das Instrumentarium dafür hält das Lebensstil-Konzept bereit, mit dem sich die ältere Bevölkerung entlang unterschiedlicher Lebensziele, Präferenzen und konkreter Verhaltensmuster in wenige wichtige Gruppen unterteilen läßt – also eine zweite analytische Schablone für die Interpretation von Mobilität und Wohnpräferenzen Älterer (vgl. Diwald 1990). Wie Abbildung 9 zeigt, lassen sich den Variablen des Lebenslageansatzes die »Lebensgüter« des Lebensstilansatzes relativ gut zuordnen.

Analyseebenen des Lebensstilkonzeptes sind die individuelle soziale Lage, die Einstellungen und Werte, der persönliche Lebenslauf und die Zugehörigkeit zu verschiedenen Altersgruppen sowie die persönlichen und materiellen Ressourcen des Einzelnen. Die Differenzierungen des Lebensstilkonzeptes erlauben es z.B., Lebens-

standard und Lebensqualität zu unterscheiden. Lebensstile sind in Relation zu Lebenslagen relativ stabile Muster der Organisation des Alltags im Rahmen gegebener Lebenslagen, verfügbarer Ressourcen und getroffener Lebensplanung (vgl. Zapf 1987). Dieses Konzept hat beispielsweise auch die SINUS-Studie (Infra-test/SINUS/Becker 1991) angewandt (vgl. auch Abschnitt 2.3).

Lebensstile wirken sich auf die individuellen Wohnbedürfnisse und die individuelle Flexibilität aus, im Alter die eigene Wohnsituation zu verändern. Pointiert ausgedrückt ist das Lebensstilkonzept ein Interpretationsmuster für das Verhältnis von gewählter Lebensweise und dazu adäquater Wohnsituation. Es bezeichnet den Handlungsrahmen, der darauf Einfluß nimmt, welche der möglichen Optionen gewählt wird: Aus einer als defizitär erlebten in eine altersgerechtere Wohnung umzuziehen oder sich mit einer unzureichenden Wohnsituation abzufinden.<sup>7</sup>

### **Effekte aus der Zugehörigkeit zu verschiedenen Altersgruppen**

Im konzeptionellen Rahmen des Lebenslage- und Lebensstil-Konzeptes können biographische Effekte angesiedelt werden, die Einfluß auf die Wohnwünsche und die Wohnmobilität Älterer nehmen. Auf der individuellen Ebene wird die Lebenssituation von zurückliegenden biographischen Einschnitten wie dem Auszug der Kinder, dem Tod des Partners, Arbeitslosigkeit, dem Ausscheiden aus dem Beruf oder einsetzender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit geprägt. Wie sich derartige biographische Prägungen genau auf die Wohnmobilität auswirken, hat die Auswertung unserer Befragungen ergeben.

Und auch auf der gesamtwirtschaftlichen Ebene ergeben sich durch die überproportionale Häufung bestimmter Werthaltungen und biographischer Erfahrungen innerhalb zusammenhängender Geburtsjahrgänge – zunächst hypothetisch – unterschiedliche Konsequenzen für die Wohnbedürfnisse und die Mobilität. Die Zugehörigkeit zu einem Geburtsjahrgang bestimmt Gesundheit, Lebensstil, Einstellungen, Überzeugungen und Werthaltungen mit.<sup>8</sup>

## **2.2 Lebenslage und Umzugsbereitschaft – dominierende Zusammenhänge**

Für die Beantwortung der Frage, welche bedarfsadäquaten Wohnalternativen älteren Menschen angeboten werden müssen, um die vorhandenen Mobilitätspotentiale für alle Beteiligten sinnvoll auszuschöpfen, ist die Kenntnis der Bestimmungsgründe der Umzugsbereitschaft wichtig. Bevor im nächsten Abschnitt genauer auf die konkreten Motive für Umzüge eingegangen wird, hier einige zentrale Ergebnisse zu den Hintergründen von Lebenslagen, Lebensstilen und biographischen Faktoren vorab. Worin unterscheiden sich (statistisch) umzugsbereite von nicht umzugsbereiten älteren Menschen, wer entschließt sich für einen Umzug und wer tut dies nicht?

*Lebenslagekriterien sind die dominanten Faktoren der Umzugsbereitschaft. Sie sind also wichtig für die Präzisierung von Bedarfen und Zielgruppen für verschiedene Wohnalternativen.*

---

<sup>7</sup> Die Befragungen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden auf eine Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen der SINUS-Studie hin konzipiert.

<sup>8</sup> Zu diesen Aussagen gelangt ein Forschungsverbund der Universitäten Bonn, Erlangen-Nürnberg, Heidelberg (Hrsg.) (o.J.) in der ILSE-Studie, einer interdisziplinären Langzeitstudie über die Bedingungen befriedigenden und gesunden Alterns. Erste, zunächst noch vage Operationalisierungsvorschläge liegen mit dem Alten-Survey (Infas-Sozialforschung) und dem Bericht der Enquete-Kommission Demographischer Wandel vor (vgl. Deutscher Bundestag (Hrsg.) 1994).

## **Exkurs: SOEP-Daten als Wegweiser zu Fragestellungen und Zielgruppen**

Im Rahmen des Forschungsprojektes hatten die Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) erste Erkenntnisse über die Determinanten des Umzugsverhaltens unterschiedlicher Zielgruppen Älterer erlaubt.<sup>9</sup> Mit ihrer Hilfe konnte für die Basis-Zielgruppe – die älteren Haushalte in familiengerechten Wohnungen über 70 qm – eine Merkmalsverteilung nach Wohnstatus, Einkommen, Gebäudetypen und Gemeindegrößen vorgenommen werden. Hier kurz gefaßt die Ergebnisse der ersten Projektphase für Ost- und Westdeutschland:

### **> Wohnstatus: Eigentum und Miete**

In Westdeutschland wohnen zwei Drittel der Zielgruppenhaushalte im Eigentum, wobei der Anteil der Eigentümer in Zweipersonen-Haushalten doppelt so hoch ist wie der Anteil der Einpersonen-Haushalte (44,4% im Vergleich zu 22,9%). Bei den Mieterhaushalten zeigt sich eher eine Gleichverteilung, Einpersonen-Haushalte sind sogar noch stärker vertreten als Zweipersonen-Haushalte (17,8% im Vergleich zu 14,9%).

In Ostdeutschland wohnen mit 56,4% fast genauso viele Haushalte der Zielgruppe im Eigentum wie in Westdeutschland, der Anteil der Haushalte, die eine familiengerechte Wohnung bewohnen, ist aber deutlich geringer. Darüber hinaus sind die älteren Haushalte größer: 46,8% der Eigentümer- und 35,7% der Mieterhaushalte werden von zwei Personen bewohnt.

### **> Haushaltseinkommen**

Über 60% der Einpersonen-Haushalte in Westdeutschland (Mieter und Eigentümer) verfügen über weniger als 2.500 DM monatliches Haushaltseinkommen. Rund 79% der Ein- und Zweipersonen-Mieterhaushalte liegen in der Einkommensgruppe zwischen 2.500 und 4.500 DM. Zweipersonen-Eigentümerhaushalte verfügen zu 27,7% über mehr als 4.500 DM monatlich.

Über alle Haushalte hinweg ist das Einkommensniveau in Ostdeutschland noch sehr viel niedriger als in Westdeutschland. Besonders die Einpersonen-Haushalte verfügen über ein nur geringes Einkommen: 81,21% der Mieter- und 88,9% der Eigentümerhaushalte dieser Gruppe stehen weniger als 1.500 DM Haushaltseinkommen zur Verfügung. Die übrigen Einpersonen-Haushalte verteilen sich auf die Einkommensklasse zwischen monatlich 1.500 und 2.500 DM.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Das SOEP liefert seit 1984 jährlich Daten, seit 1990 auch aus Ostdeutschland. Für die Auswertung im Rahmen dieser Untersuchung standen damit zehn Befragungswellen in Westdeutschland und vier in Ostdeutschland zur Verfügung. Die Größe des Panels umfaßt ca. 19.000 Personen, 5.928 Personeninterviews liegen für die neuen Länder vor. Mittlerweile sind ca. 500 Umzüge älterer Menschen (über 60 Jahre) im Panel ablesbar. Im SOEP werden zahlreiche Indikatoren abgefragt: Zahl der Räume, Wohnfläche, Wohneigentum, Haushaltsausstattung, Baujahr des bewohnten Hauses, Beurteilung der Wohngröße, Miethöhe, Haushaltseinkommen. Zusätzlich werden in Schwerpunktwellen zum Thema »Wohnen« (1985 und 1994) Gründe für getätigte Umzüge, Vergleiche zur alten Wohnung, Bestimmungsgründe des Wohnungswechsels etc. erhoben. Die bevölkerungsrepräsentativen Daten machen Längsschnittanalysen des Umzugsverhaltens möglich. Sie geben vorläufige Hinweise auf umzugsfördernde, umzugshemmende Faktoren und erlauben erste Hypothesen zur Mobilitätsentwicklung von Haushalten. Im Zuge einer Sonderauswertung wurden Kombinationen von Lebensstil- und Lebenslageaspekten auf ihren Einfluß auf die Mobilität hin untersucht. Die Ergebnisse beziehen sich auf Haushalte, deren Mitglieder mindestens 55 Jahre alt sind (bzw. auf Mehrpersonen-Haushalte, in denen mindestens zwei Mitglieder älter als 55 Jahre sind).

<sup>10</sup> Bei den Zweipersonen-Haushalten stellt sich die Situation differenzierter dar. Da zu DDR-Zeiten Männer wie Frauen gleichermaßen berufstätig waren, beziehen i.d.R. auch beide Haushaltsmitglieder ein Einkommen – Gehalt, Rente bzw. Arbeitslosengeld –, so daß die Haushalte in der überwiegenden Zahl über mehr als 1.500 DM Haushaltseinkommen verfügen. Auf den ersten Blick überraschend scheint dabei, daß Mieterhaushalte über ein deutlich höheres Einkommen verfügen als Eigentümerhaushalte. Aus der Hochrechnung der SOEP-Daten ergibt sich, daß 21,6% der Mieterhaushalte mehr als 3.500 DM Einkommen beziehen; Eigentümerhaushalte, die diese Einkommensgrenze überschreiten, waren in den Panel-Daten nicht vertreten; die meisten Eigentümer (63,4%) verfügen über ein Einkommen zwischen 1.500 und 2.500 DM.

### > **Gemeindegröße und Gebäudetyp**

In den Kategorien Gemeindegröße und Gebäudetyp bestehen in Westdeutschland deutliche Unterschiede zwischen den Eigentümer- und Mieterhaushalten. Nach Gemeindegrößenklassen differenziert, verteilen sich die Mieterhaushalte in etwa gleich. Lediglich in Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern und in Gemeinden zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern ist ihr Anteil deutlich geringer. Bei den Eigentümerhaushalten ist dagegen eine eindeutige Tendenz entgegen der metropolitanen Hierarchie zu erkennen. Jeweils 70% der Eigentümer wohnen in Gemeinden mit weniger als 50.000 Einwohnern, in Großstädten sind sie unterrepräsentiert.

Ebenfalls in Westdeutschland unterscheiden sich Mieter- und Eigentümerhaushalte hinsichtlich der Verteilung auf Gebäudetypen. Der weitaus größte Teil der Eigentümer wohnt in Ein- und Zweifamilienhäusern.<sup>11</sup> Bei den Mieterhaushalten wohnen über 60% der Einpersonen-Haushalte in Gebäuden mit maximal vier Wohnungen, während die Zweipersonen-Haushalte vor allem in Häusern mit fünf bis acht Wohnungen leben. In Ostdeutschland ist auch in den Kategorien Gemeindegröße und Gebäudetyp keine so große Differenzierung wie in Westdeutschland zu erkennen.<sup>12</sup>

### > **Altenhaushalte in großen Wohnungen**

Aus diesen auszugsweise vorgestellten Daten ließen sich Hinweise auf Gruppen älterer Menschen gewinnen, deren Wohnsituation und Lebenslage auf einen objektiven Bedarf nach altersgerechten Wohnalternativen deuten. Beispielsweise wohnen in Westdeutschland zwei Drittel der Haushalte mit familiengerechten Wohnungen im Eigentum – eine Gruppe, für die aufgrund einer signifikant niedrigeren Umzugsbereitschaft besondere Angebote gemacht werden müssen.

Bei den westdeutschen Mieterhaushalten liegt offensichtlich das größere Potential für Umzüge in altersgerechte Wohnungen. Rund 320.000 Ein- und über 360.000 Zweipersonen-Haushalte wohnen in Gebäuden mit fünf und mehr Wohneinheiten – in Wohnungen, die in der Regel nicht schwellenlos zu erreichen und altersgerecht ausgestattet sind.

In Ostdeutschland ist das Potential für Umzüge aus großen familiengerechten Wohnungen insgesamt viel geringer als in Westdeutschland, und insbesondere der Anteil älterer Alleinlebender mit zumeist knappen Einkommen. Für die Zweipersonen-Haushalte im Eigentum gilt ähnliches.<sup>13</sup> Auch in Ostdeutschland entsteht der größte Bedarf an altersgerechten Wohneinheiten bei den insgesamt rund 75.000 älteren Mieterhaushalten, die in Häusern mit mehr als fünf Wohneinheiten leben.

---

<sup>11</sup> 78% der Zweipersonen- und 69% der Einpersonen-Haushalte.

<sup>12</sup> Es zeigen sich aber ebenfalls signifikante Unterschiede zwischen den Eigentümer- und Mieterhaushalten. Eigentümerhaushalte wohnen fast ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Gleichzeitig liegen die Wohnungen zu einem überwiegenden Teil in Gemeinden mit maximal 20.000 Einwohnern. Die Verteilung der ostdeutschen Mieterhaushalte mit Wohnungen über 70 qm auf die Gemeindegrößenklassen ergibt ein ausgeprägteres Bild: Diese Gruppe ist lediglich in Gemeinden zwischen 100.000 und 500.000 Einwohnern unterrepräsentiert. Nach Gebäudetypen differenziert zeigt sich bei den Zweipersonen-Haushalten in etwa eine Gleichverteilung auf die einzelnen Größenklassen, mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Wohngebäude und der Hochhäuser.

<sup>13</sup> Sie wohnen ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern in Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern.

## Befunde zum Umzugsverhalten

Mit der Untersuchung von Friedrich (vgl. Friedrich 1994) liegen einige grundlegende Befunde zur Mobilität älterer Menschen vor. Demnach sind mit Umzügen älterer Haushalte in der Regel keine Veränderungen im Haushaltsstatus verbunden; Wanderungsziel ist für 80% der umziehenden Senioren wiederum ein Privathaushalt. Die Ergebnisse zeigen, daß der Umzug in ein Heim häufig eine Reaktion auf äußere Zwänge ist. 79% der Heimübersiedler sind älter als 75 Jahre, 87% sind alleinstehend.

Friedrich faßt verschiedene »Wanderungstypen« älterer Haushalte zusammen: Die »Netzwerkwanderung«, bei der 43% aller umziehenden älteren Haushalte – vor allem die Hochaltrigen – im näheren Umfeld bleiben; die »Ruhesitzwanderung«, bei der 17% der umziehenden Älteren – vor allem jüngere Senioren – ihrem Anspruch auf eine attraktive Wohnalternative nötigenfalls auch mit dem Umzug in eine andere Region Rechnung tragen; die »exogene Wanderung«, die für 40% der umziehenden älteren Haushalte zutrifft – und zwar vor allem für Angehörige der mittleren Altersgruppe, die in der Region und oft zur Kompensation von Defiziten der Wohnsituation umziehen.

Mit einer anderen Herangehensweise hat die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (vgl. BfLR 1995) untersucht, welche Wohnungsteilmärkte sich durch eine besonders hohe Fluktuation unter den älteren Menschen auszeichnen. Die Analyse unterstrich, daß für ältere Haushalte eine möglichst lange Wohndauer zur Bewältigung des Alltags funktional ist – sie sind mit dem Umfeld vertraut, kennen Umgebung und die Infrastruktur und sind von daher in ihrer räumlichen Mobilität eingeschränkt. Wie wir zeigen wollen, konnten diese Annahmen auf der Grundlage unserer repräsentativen Befragung und Intensiv-Interviews so nicht bestätigt werden (vgl. u.a. unsere Ausführungen zur Mobilität älterer Haushalte in Kapitel 1).

Eine Untersuchung älterer Eigentümer- und Mieterhaushalte in Hinblick auf deren Mobilitätsbereitschaft, die im Auftrag der Norddeutschen Landesbausparkasse LBS<sup>14</sup> durchgeführt wurde, konstatierte bei älteren Eigenheimbesitzern ebenfalls eine hohe Identifikation mit Haus und Wohnumfeld, eine ortsbezogene Beharrungstendenz sowie eine Verdrängung möglicher Hilfs- und Pflegebedürftigkeit im Alter – und vor diesem Hintergrund eine geringe aktuelle Mobilitätsbereitschaft bei Mietern und Eigentümern. Aber immerhin: 17% der Bewohner ziehen nach dieser Studie in Erwägung, bei eintretender Hilfsbedürftigkeit innerhalb des Stadtviertels umzuziehen, weil ihre Wohnungen nicht altersgerecht ausgestattet sind. Ein Umzug in ein Alten-/Pflegeheim wird – für den absoluten Notfall – immerhin von 48% einkalkuliert.

Die Hinweise, die die zitierten Untersuchungen zu den Mobilitätsfaktoren älterer Haushalte zur Verfügung stellen, können durch die Daten des SOEP in wichtigen Punkten präzisiert werden. Letztere erlauben es, die »Mobilitätskarrieren« von Haushalten nachzuvollziehen.

Immerhin 15% aller umgezogenen älteren Haushalte verändern mit dem Umzug ihren Wohnstatus: 9% wechseln von der Miete in das Eigentum (West: 9,3%, Ost: 7,4%), 6,5% vom Eigentum zur Miete (West: 6,9%, Ost: 3,7%).

---

<sup>14</sup> Der methodische Ansatz dieser Studie bestand aus qualitativen »Zaungesprächen«, die jeweils anhand umfangreicher Fragebögen mit den Bewohnern durchgeführt wurden, und Experteninterviews – mit Leitern von Altenclubs, Mitarbeitern von ambulanten Pflegeeinrichtungen, Initiatoren von Nachbarschaftsgruppen etc. – zu den jeweiligen Lebens-, Wohn- und Versorgungsbedingungen in den untersuchten Siedlungen (vgl. Norddeutsche Landesbausparkasse LBS 1990).

Deutlicher hängt die Umzugswahrscheinlichkeit von der Wohnfläche ab, wobei sich nur Mieter, die Eigentum erwerben, größer setzen.<sup>15</sup>

Günstigere Mieten, bessere Wohnungsausstattung und -lage sind für über 20% aller umziehenden Haushalte der Grund des Wohnungswechsels. In der Regel verbessert sich mit Umzügen die Wohnlage. Bei umziehenden Mieterhaushalten gilt dies auch für die Wohnungsausstattung.

Zu den häufigsten subjektiven Gründen für einen Wohnungswechsel gehören laut SOEP allerdings familiäre Einschnitte wie der Auszug von Kindern, der Tod des Partners, Scheidung u.ä. Interessant ist: Im SOEP nicht näher differenzierte sonstige Gründe liegen in Ostdeutschland 27,3%, in Westdeutschland 16,7% der Umzüge zugrunde. Dies wies bereits in der ersten Phase der Untersuchung auf die hohe Komplexität einer Umzugsentscheidung hin.

Auf Basis der Repräsentativbefragung wurde die Frage nach dem Einfluß von Lebenslagen auf Mobilität und Umzugsbereitschaft mit Hilfe einer logistischen Regressionsanalyse untersucht: Verschiedene Lebenslagekriterien und lebensstilprägende Merkmale wurden auf ihre Relevanz in bezug auf die Umzugsbereitschaft getestet. Die Ergebnisse haben wir in einige Modellrechnungen umgesetzt, die Investoren, Wohnungsunternehmen und Stadtplanern Aufschluß darüber geben, in welchen Siedlungs- und Regionstypen zukünftig ein erhöhter Bedarf an altersgerechten Wohnungen zu erwarten ist und welche Personengruppen für Umzüge besonders in Frage kommen (vgl. Kapitel 5). In einem nächsten Schritt wird dann zu prüfen sein, welche Angebotsformen von den verschiedenen Gruppen älterer Haushalte präferiert werden.

### **Einflußfaktoren auf die Umzugsbereitschaft**

Mittlerweile hat in der Forschung die Verwendung multivariater statistischer Verfahren an Bedeutung gewonnen. Ein spezielles statistisches Verfahren zur Erfassung von Fragestellungen wie der unseren ist die logistische Regressionsanalyse und das sogenannte »Logit-Modell«.<sup>16</sup>

In unserer Analyse ist »Umzugsbereitschaft« die abhängige Variable, skaliert in »umzugsbereit« und »nicht-umzugsbereit«. Sinn der logistischen Regression ist die statistische Beurteilung eines Zusammenhangs zwischen dieser abhängigen Variable und verschiedenen unabhängigen Variablen. In unserem Fall heißt das: Welchen Einfluß haben verschiedene Merkmale der Lebenslage und des Lebensstils, biographische und andere Faktoren, auf die Eintrittswahrscheinlichkeit des günstigen Ereignisses – der Bereitschaft zum Umzug? Die Einflüsse, die von Bedeutung sind, werden mit Hilfe von Signifikanzwerten ermittelt, ausgesondert und dargestellt.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Für 13,5% aller umziehenden Haushalte war die Wohnungsgröße ausschlaggebend. Solche Haushalte verlassen auffällig oft Wohnungen mit über 70 qm Wohnfläche: Die Umzugsquote »überversorgter« Haushalte beträgt 5% im Vergleich zu nur 3% aller übrigen Haushalte. Am deutlichsten verringern Einpersonen-Haushalte mit einem Umzug ihre Wohnungsgröße. Bei der Auswertung des SOEP wurden »Äquivalenzwohnflächenklassen« konstruiert. Dabei wird davon ausgegangen, daß sich der Wohnflächenbedarf von Zweipersonen-Haushalten nicht einfach durch die Addition der Bedarfe der Haushaltsmitglieder errechnen läßt – Gemeinschaftsräume etwa werden von allen Haushaltsmitgliedern genutzt. Bei einem Zweipersonen-Haushalt wäre beispielsweise eine Wohnfläche von rund 50 qm einer Wohnfläche von 30 qm eines Einpersonen-Haushaltes äquivalent.

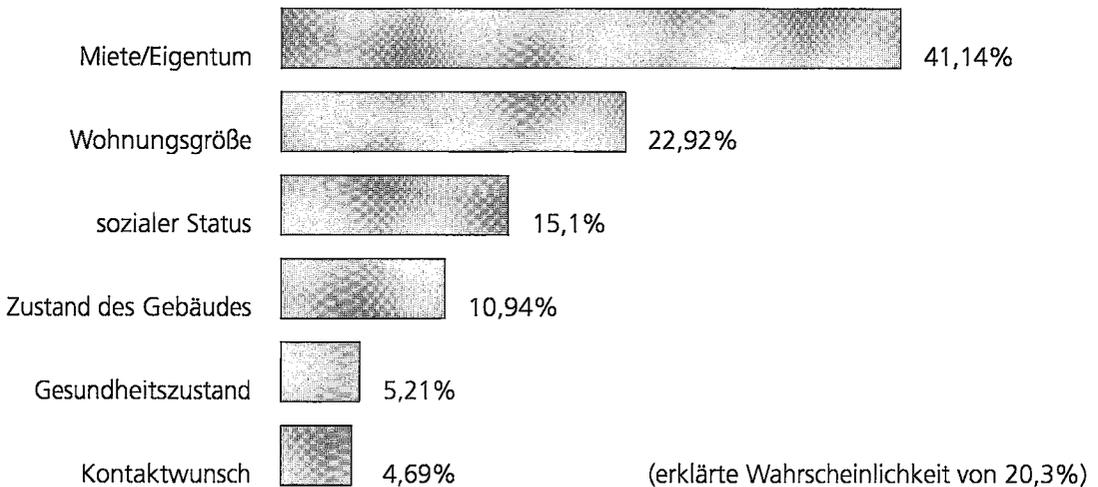
<sup>16</sup> Genaue Hinweise über die Methode der logistischen Regressionsanalyse finden sich im Anhang.

<sup>17</sup> Nähere Auswertungen vgl. Anhang

In der Altersgruppe der 55–75jährigen erwiesen sich die meisten der ursprünglich ausgewählten exogenen Variablen als wenig aussagekräftig.<sup>18</sup> Einige zentrale Determinanten blieben allerdings übrig.

Abbildung 10

Gruppe der 55–75jährigen



Einflussfaktoren auf die Umzugsbereitschaft (55–75jährige)

GfK/InWIS 1997

Im Vordergrund: Eigentümer sind grundsätzlich weniger umzugsbereit als Mieter. Die verringerte Umzugsbereitschaft von Eigentümern kann auf mehrere Gründe zurückgeführt werden. Zum einen sind mit der Eigentümerschaft hohe, spezifische Investitionen verbunden, die i.d.R. zu einer höheren Identifikation mit dem Wohnobjekt und dem Wohnumfeld und damit zu einer größeren Beharrungstendenz an den jeweiligen Wohnstandort führen. Zum anderen haben Eigentümer aber auch größere Möglichkeiten, die Qualität des Wohnraums an sich ändernde Bedürfnislagen anzupassen, z.B. durch bauliche Veränderungen.

*Investoren sollten ihr Augenmerk bei der Planung quartiersnaher Projekte auf die Wohnsituation der Zielgruppen focussieren: Die Umzugsbereitschaft von Mieterhaushalten ist sehr viel höher als bei Eigentümerhaushalten.*

Die Umzugsbereitschaft von Eigentümerhaushalten erhöht sich jedoch, wenn die Wohnung bzw. das Haus als zu groß empfunden wird. Dies gilt aber nicht nur für Eigentümer, sondern in besonderem Maße auch für Mieter. Als entscheidendes

<sup>18</sup> D. h. sie hatten keinen bzw. nur einen geringen Einfluß auf die abhängige Variable »Umzugsbereitschaft«. Auf der Basis der relevanten Einflußvariablen wurde für diese Altersgruppe ein Pseudo-R<sup>2</sup> (vgl. Anhang) von 0,203 ausgegeben. Mit Hilfe der unabhängigen Variablen ließen sich 20,3% der gezeigten Umzugsbereitschaft erklären: ein Ergebnis, bei dem man schon von einer guten Modellschätzung ausgehen kann (vgl. Urban 1993, 62f). Neben der Beurteilung der Güte des Gesamtmodells bietet die Logit-Analyse auch die Möglichkeit, den Netto-Effekt jeder einzelnen Variablen zu berechnen. In der folgenden Abbildung sind die für das Ereignis »Umzugsbereitschaft« relevanten Einflußvariablen und deren jeweiliger Einfluß auf Pseudo-R<sup>2</sup> dargestellt. (Vgl. auch Darstellung des Analyseverfahrens im Anhang).

Umgzugsmotiv erwies sich eine als zu groß empfundene Wohnung, wohingegen die absolute Größe der Wohnung wie auch die Quadratmeterzahl pro Kopf keinen so hohen Einfluß auf die Umzugsbereitschaft aufwiesen.

Bei den Mietern wirkt sich zudem ein schlechter Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung förderlich auf die Umzugsbereitschaft aus. Mieter können auf einen renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftig empfundenen Zustand ihrer Wohnung, des Gebäudes und auf Defizite des direkten Wohnumfelds letztlich nur mit einem Umzug reagieren. Eigentümerhaushalte hingegen können den Zustand des Gebäudes direkt durch eigene Investitionen beeinflussen und sind nicht auf Leistungen Dritter (Vermieter) angewiesen. Der Zustand des Gebäudes hatte bei den Eigentümern folgerichtig auch keinen Einfluß auf die gezeigte Umzugsbereitschaft.

Auf den ersten Blick überraschend ist die hohe Bedeutung der Variablen »sozialer Status«. Die Ergebnisse aus der Untersuchung zeigen, daß Befragte mit hohem Schulabschluß und entsprechendem beruflichen Status eine höhere Umzugsbereitschaft aufweisen als vergleichbare Mieter- bzw. Eigentümerhaushalte. Eine Erklärung für dieses Phänomen sind sicherlich höhere finanzielle Spielräume dieser Personengruppen, die Veränderungen bzw. Verbesserungen der Wohnsituation überhaupt erst möglich machen. Ein weiterer Grund für diese positive Korrelation mit der Umzugsbereitschaft ist in der Tatsache zu sehen, daß das Erreichen eines höheren Bildungs- und Berufsniveaus den Angehörigen dieser Gruppe in der Vergangenheit ein hohes Maß an Flexibilität abgefordert hat. Sie haben sich schon häufiger auf Veränderungen der Lebens- wie auch Arbeitswelt einstellen müssen und stehen auch möglichen zukünftigen Veränderungen ihrer Wohnsituation aufgeschlossener gegenüber.

Allerdings sind in bezug auf den Einfluß des sozialen Status zwei gegenläufige Effekte zu betrachten. Die Mehrzahl der Befragten der höheren Statusgruppen wohnen im Eigentum und zeigen nur eine geringe Umzugsbereitschaft. Wie bereits skizziert, liegt das u.a. daran, daß sich viele Eigentümer durch Umbauten ihres derzeitigen Wohnsitzes erhoffen, eintretende Einschränkungen ihres Gesundheitszustands auffangen zu können. Insofern ist ein höherer sozialer Status nicht immer gleichbedeutend mit einer höheren Umzugsbereitschaft. Die Aussage muß dahingehend modifiziert werden, daß statushöhere Bevölkerungsgruppen – sofern sie zur Miete wohnen – eine höhere Umzugsneigung aufweisen als andere Bevölkerungsgruppen.

*Mieter mit hohem sozialen Status stellen die am deutlichsten umzugsbereite Gruppe dar. Werden zusätzlich die derzeitigen Wohnverhältnisse (als zu groß und/oder als renovierungsbedürftig empfundene Wohnung und/oder modernisierungsbedürftige Gebäude), der eigene Gesundheitszustand und mangelnde soziale Kontakte zur Belastung, besteht eine besonders hohe Wahrscheinlichkeit, daß die Mieter alternative Wohnungen bzw. Wohnformen in Betracht ziehen.*

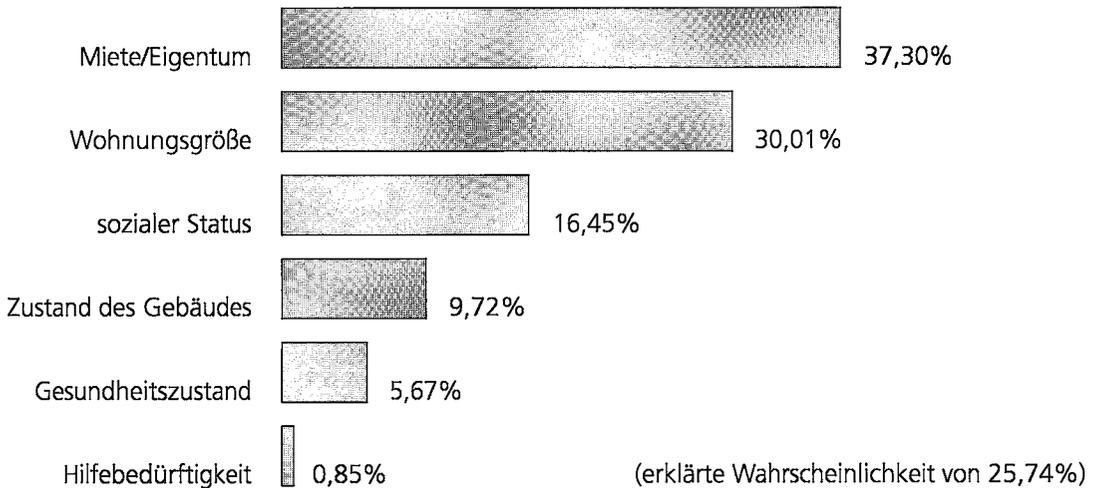
Für den Gesundheitszustand gilt außerdem: Entscheidend für die Bereitschaft, im Alter noch einmal umzuziehen, ist natürlich nicht nur die gegenwärtige Befindlichkeit. Die Intensivbefragungen haben nämlich ein Ergebnis auch der Repräsentativinterviews bestätigt: Wer im Alter noch einmal umzieht, tut dies bewußt mit Blick auf eine altersgerechte Wohnform, d.h. vorsorgend. Die befragenden Psychologen fanden vor allem drei »Vorsorgemomente«: Erstens die Vorsorge bei eintretender Krankheit oder Behinderung des Partners; zweitens die Vorsorge derjenigen, die noch rüstig sind, aber ein Nachlassen der Kräfte realistisch gewärtigen; und drittens die langfristige Vorsorge durch Rückkehr in die

Nähe von Kindern, Verwandten und Freunden, in die heimatliche Region (besonders oft anzutreffen bei den mobilsten Älteren, die auf das Angebot an höherpreisigen Seniorenresidenzen zurückgreifen).

In der Altersgruppe der 55–64jährigen wirkten sich die exogenen Variablen am stärksten auf die zu erklärende Variable »Umzugsbereitschaft« aus. In dieser Altersgruppe kann die Umzugsbereitschaft am besten erklärt werden. Offensichtlich wird eine Entscheidung über einen Umzug in dieser Altersgruppe auf einer rationaleren (objektiv besser nachvollziehbaren) Basis getroffen. Für jeden vierten Haushalt kann die Umzugsbereitschaft mit Hilfe der folgenden Variablen vorhergesagt werden.

Abbildung 11

Gruppe der 55–64jährigen



Einflußfaktoren auf die Umzugsbereitschaft (55–64jährige)

GfKAnWIS 1997

Der Mieter-/Eigentümerstatus, die Beurteilung der Wohnungsgröße und der soziale Status beeinflussten die abhängige Variable zu rund 84 Prozent, wohingegen die Variablen »Zustand des Gebäudes«, »Einschätzung des Gesundheitszustandes« und eine etwaige »Hilfebedürftigkeit« in bezug auf die Umzugsbereitschaft kaum Signifikanz besaßen. In dieser Altersgruppe verbesserte sich die Güte des Modells unter Hinzunahme exogener Variablen lediglich um 13,1 Prozent. Nur etwa jede siebte geäußerte Umzugsbereitschaft kann unter Berücksichtigung von Lebenslage- und Lebensstilindikatoren erklärt werden.

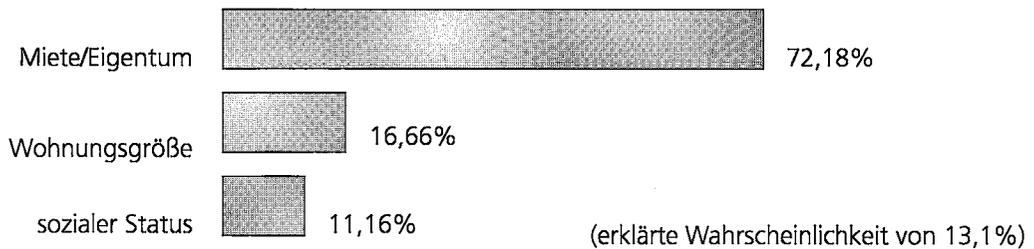
Besonders auffällig ist, daß bei den 65–75jährigen der Mieter/Eigentümerstatus mit 72,18% das weitaus stärkste Motiv für die Umzugsbereitschaft darstellt. Neben der Frage nach Miete oder Eigentum haben lediglich die Variablen »Wohnungsgröße« und der »soziale Status« zu ca. 27,82% Einfluß auf die abhängige Variable (vgl. Abb. 12). Alle anderen Variablen sind im Gesamtmodell nicht signifikant, d.h. mit zunehmenden Alter scheinbar irrelevant.

Daß »Push-Faktoren« wie schlechtes körperliches Befinden, Hilfsbedürftigkeit und Wunsch nach Kontakten in dieser Altersgruppe nicht zu einer erhöhten Umzugsbereitschaft führen, kann nur durch eine verminderte Flexibilität erklärt werden. Obwohl diese Faktoren besonders bei den höheren Altersgruppen einen

Umzug ratsam erscheinen lassen, stehen körperliche Einschränkungen offensichtlich dem mit einem Umzug verbundenen organisatorischen Aufwand gegenüber.

Abbildung 12

Gruppe der 65–75jährigen



Einflußfaktoren auf die Umzugsbereitschaft (65–75jährige)

GfK/InWIS 1997

### Zusammenfassung: Erklärungsfähige Variablen

In den Modellen haben sich aus einem Pool von Variablen drei herauskristallisiert, die in allen Altersgruppen wesentlichen Einfluß auf die Umzugsbereitschaft nehmen. Die dem Projekt vorausgehende Vermutung, daß ältere Mieterhaushalte, die als zu groß empfundene Wohnungen bewohnen, vielfach deshalb nicht umziehen, weil ihnen entsprechende Angebote fehlen, konnte durch das Modell bestätigt werden. Die geäußerte Umzugsbereitschaft dieser Mietergruppen war an die Bedingung gekoppelt, daß ihnen attraktive Wohnangebote unterbreitet werden.

In allen Altersgruppen hatte der Mieter-/Eigentümerstatus mit unterschiedlicher Gewichtung die größte Erklärungskraft für das Ereignis »Umzugsbereitschaft«. Bei den 55–64jährigen lag der Einfluß bei 37,3 Prozent, bei den 65–75jährigen sogar bei 72,18 Prozent und in der breitesten Altersgruppe der 55–75jährigen bei 41,14 Prozent. An zweiter Stelle folgte jeweils die Beurteilung der Wohnungsgröße (ob die Wohnung eher als zu groß oder genau richtig dimensioniert empfunden wird). Der Einfluß dieser Variablen auf die Umzugsbereitschaft war bei den jungen Alten mit 30,01 Prozent – und zwar sowohl in Mieter- als auch in Eigentümerhaushalten – etwa doppelt so hoch wie bei den 65–75jährigen mit rund 16%.

*Mit zunehmendem Alter kann die Umzugsbereitschaft immer weniger an konkreten Defiziten – etwa einem als kritisch wahrgenommenen Gesundheitszustand, einem geringen Wohnkomfort u.ä. – festgemacht werden. Umzüge sind dann nicht mehr Ausdruck einer flexiblen Anpassung der Wohnsituation an die eigenen geänderten Bedürfnisse, sondern werden durch ein ganzes Paket von Unzulänglichkeiten erzwungen. Das macht deutlich, wie wichtig eine frühzeitige Umstellung auf das angemessene Wohnen im Alter ist.*

An dritter Stelle rangierte der soziale Status, der die Schul- und Berufsausbildung sowie die berufliche Stellung des Befragten berücksichtigte. Der soziale Status, dem in Analysen bislang wenig Beachtung geschenkt wurde, wird zukünftig stärker berücksichtigt werden müssen. Statushöhere (Mieter-)Gruppen kommen danach eher für Umzüge in altersgerechte Wohnungen in Betracht als andere Gruppen.

### 2.3 Lebensstile und Wohnmobilität – ein überschätzter Zusammenhang?

Pauschalierende Annahmen über zunehmende Betreuungsnotwendigkeiten und abnehmende Fähigkeiten »der Alten« gehören in die »Mottenkiste« der Altersforschung. Plausibler ist davon auszugehen, daß sich gesellschaftliche Differenzierungen hinsichtlich Lebenslagen und -stilen auch im Alter in sehr unterschiedlichen Wohnbedürfnissen niederschlagen.

Die Lebenswirklichkeit Älterer wird aber nicht nur durch objektive Lebenslagemerkmale wie Alter und Familienstand, Erwerbstätigkeit und Bildung, Gesundheitszustand, Einkommens- und Vermögensverhältnisse bestimmt, sondern auch durch die den Lebensstil prägenden Erfahrungen der individuellen Biographie, die gewonnenen Einstellungen und Werte, die persönlichen individuellen Ressourcen. Um es vorweg zu nehmen: Die Zusammenhänge zwischen Lebensstilen und Mobilität sind dünn, deutlicher erkennbar sind allerdings lebensstilspezifische Präferenzen umzugsbereiter Älterer für bestimmte Dienstleistungen und Wohnformen.

Die Forschungshypothese, daß solche Zusammenhänge bestehen, kommt aus der Konsumforschung und ist entsprechend *en vogue*. Daß das Lebensgefühl älterer Menschen zunehmend weniger vom chronologischen Alter abhängt als von den materiellen, sozialen und kulturellen Ressourcen unterschiedlicher Zielgruppen, haben die Institute Infratest, SINUS und Horst Becker auf eine prägnante Formel gebracht. Die Studie präsentiert vier Lebensstil-Typen Älterer zwischen 55 und 70 Jahren: Die »pflichtbewußt-häuslichen Alten« (31%, rund 2,9 Mio.), die Geborgenheit und Nähe den höchsten Wert für ein zufriedenes Leben beimessen und für die Komfort und Konsum am wenigsten wichtig sind; die »aktiven neuen Alten« (25%, rund 2,4 Mio.), die Priorität auf Komfort, Persönlichkeitswachstum und Kreativität legen; die »sicherheits- und gemeinschaftsorientierten Älteren« (29%, rund 2,7 Mio.), für die Entpflichtung die zentrale Dimension ist, und die »passiven resignierten Alten« (15%, rund 1,4 Mio.), die ausschließlich der Dimension Freiheit/Unabhängigkeit Wert beimessen, stellen die »Altersmilieus« der Zukunft (Infratest/SINUS/Becker 1991).<sup>19</sup>

Lebenslagen, Lebensstile, Milieuabhängigkeiten – sie schlagen sich nieder in unterschiedlicher Mobilität und differenzierten Wohnpräferenzen. Doch wie genau wirken sich die Lebensstile nun auf die individuellen Wohnbedürfnisse und die Flexibilität aus, möglichst noch vor Einsetzen eines Hilfebedarfs die Wohnsituation zu verändern? Wenn die Lebensphase zwischen dem Eintritt in den Ruhestand und dem Tod nicht selten bis zu 40 Jahre dauert, sind zeitlich versetzt auch verschiedene Wohnformen denkbar. Pointiert ausgedrückt kann der Lebensstil ein Handlungsrahmen sein: Er bestimmt, welche Wohnsituation wie lange als angemessen empfunden wird und unter welchen Bedingungen Ältere etwa eine zu groß gewordene, nicht mehr altersgerechte Wohnung wechseln – oder angesichts der Beschwernisse des Umzugs, unbekannter Alternativen und anderer Restriktionen eine »Kopf in den Sand«-Taktik vorziehen.

#### **Lebensstile: Ergebnisse der Repräsentativbefragung**

Im Rahmen des vorliegenden Forschungsprojektes wurden in einer bundesweiten repräsentativen Befragung ältere Menschen zu ihren Wohnverhältnissen und -bedürfnissen, ihrem Umzugsverhalten, ihren Umzugsmotiven und nach ihrem Interesse an attraktiven altersgerechten Wohnformen sowie zu ihrem Bedarf an

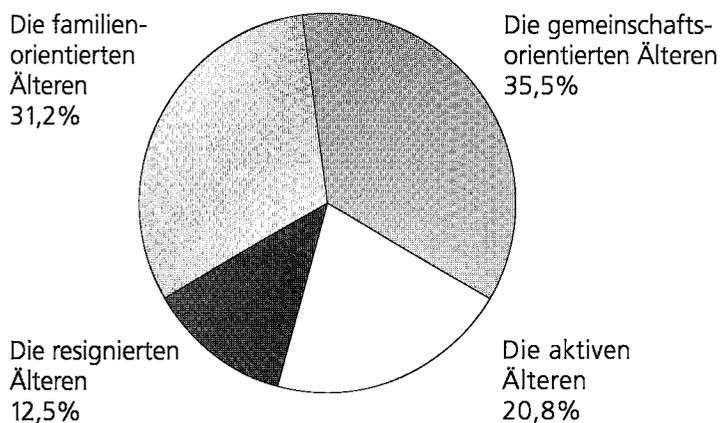
---

<sup>19</sup> Einbezogen war nur die westdeutsche Bevölkerung. Die SINUS-Studie umfaßte neben der Literaturanalyse eine qualitativ-psychologische Studie und eine repräsentative Befragung von 1.500 älteren Menschen.

Unterstützungs- und Hilfeleistungen befragt. Zur Typisierung der Zielgruppen wurden darüber hinaus objektive Lebenslageindikatoren (Mieter-/Eigentümerstatus, Geschlecht, Alter, Einkommen, Haushaltszusammensetzung, Ausbildungs- und Berufsstatus) und subjektive Lebensstilindikatoren wie Fragen zur Lebenseinstellung (zur Messung von Depressivitäts- bzw. Aktivitätsgraden), zum Freizeitverhalten und zu Werthaltungen («Was ist eigentlich wichtig im Leben?») mit in die Befragung aufgenommen.

Das Forschungsinteresse der Lebensstilansätze besteht darin, anhand der individuellen Wahrnehmungen, Einstellungen und Werte der Menschen Lebensstile zu identifizieren und sie zu beschreiben. Mit Hilfe eines multivariaten statistischen Modells (Clusteranalyse) wurden Lebensorientierungen und Wertvorstellungen älterer Menschen (45–75jährige) in Gruppen zentraler Lebensstile gegliedert. Aufgrund der immer noch sehr verschiedenen Lebenswelten in Ost- und Westdeutschland wurde die Analyse für die alten und neuen Länder getrennt durchgeführt. Die Ergebnisse weisen hinsichtlich der Clusterbildung einige interessante Parallelen zur SINUS-Studie auf.

Abbildung 13



*Lebensstilgruppen älterer Menschen in Deutschland (West)*

GfK/inWIS 1997

In der Repräsentativbefragung wurden folgende Variablen zur Identifizierung von Lebensstilmerkmalen berücksichtigt:<sup>20</sup>

- > *Freizeitverhalten:* Aktives Interesse an geselligen und kulturellen Veranstaltungen, Reisen und Ausflugsfahrten, Begegnungen im Freundeskreis und in der Nachbarschaft, Spaziergänge, Radtouren, sportliche Aktivitäten, Lesen, Fernsehen, Handarbeiten oder Basteln, Heimwerken sowie Verschönerung von Wohnung, Haus oder Garten.
- > *Gesundheit bzw. Allgemeinbefinden:* Gefragt wurde, ob die Menschen grundsätzlich mit ihrem Leben zufrieden sind, ob sie schon viele Interessen und Aktivitäten aufgegeben haben, ob sie meist guter Laune sind oder ob sie Angst haben, daß ihnen etwas Schlimmes zustoßen wird etc. Die Befragten sollten jeweils ankreuzen, inwieweit sie die Aussagen für zutreffend bzw. nicht zutreffend halten. Anschließend wurde ein additiver Index gebildet, so daß an der entsprechenden Skala der Depressionsgrad abgelesen werden kann.

<sup>20</sup> Zur Methodik der Clusteranalyse vgl. die Ausführungen im Anhang.

- > *Werteinstellungen:* Unter dem Stichwort »Was ist eigentlich wichtig im Leben?« wurde den Befragten eine Liste mit 22 Aussagen übergeben, die sie auf einer Skala von »sehr wichtig« bis »nicht wichtig« einer individuellen Bewertung unterziehen sollten.

### **Die Lebensstilgruppen in Westdeutschland<sup>21</sup>**

Die Auswertung der hierarchischen Clusteranalyse für Westdeutschland ergab vier unterschiedliche Lebensstilgruppen, die im folgenden vorgestellt werden.<sup>22</sup>

#### **> Die gemeinschaftsorientierten Älteren**

Die gemeinschaftsorientierten Älteren haben einen Anteil von 35,5%. Sie repräsentieren eine Gruppe älterer Menschen, die in ihren Meinungsäußerungen und Werteinstellungen keine extremen Positionen besetzen, sich aber dennoch in ihren Präferenzäußerungen von anderen Gruppen unterscheiden. Das Gesundheits- bzw. Allgemeinbefinden war, wie in den anderen Gruppen – mit Ausnahme der resignierten Älteren –, durchweg sehr gut; die Älteren dieser Lebensstilgruppe brachten in nahezu jeder Frage ihre positive Lebenseinstellung zum Ausdruck.

Im Freizeitbereich überwiegt eher ein passives Verhalten, was sich vor allem in der hohen Quote des Fernsehens als Freizeitaktivität niederschlägt. An wohnungs- und wohnumfeldbezogenen Aktivitäten wie Radtouren, Spaziergehen oder Heimwerken zeigte die Gruppe folglich auch nur ein schwaches Interesse. Im Bereich der aktiven Freizeitgestaltung war das Interesse an kulturellen Veranstaltungen und Reisen relativ hoch, wichtiger aber waren Treffen im Freundeskreis.

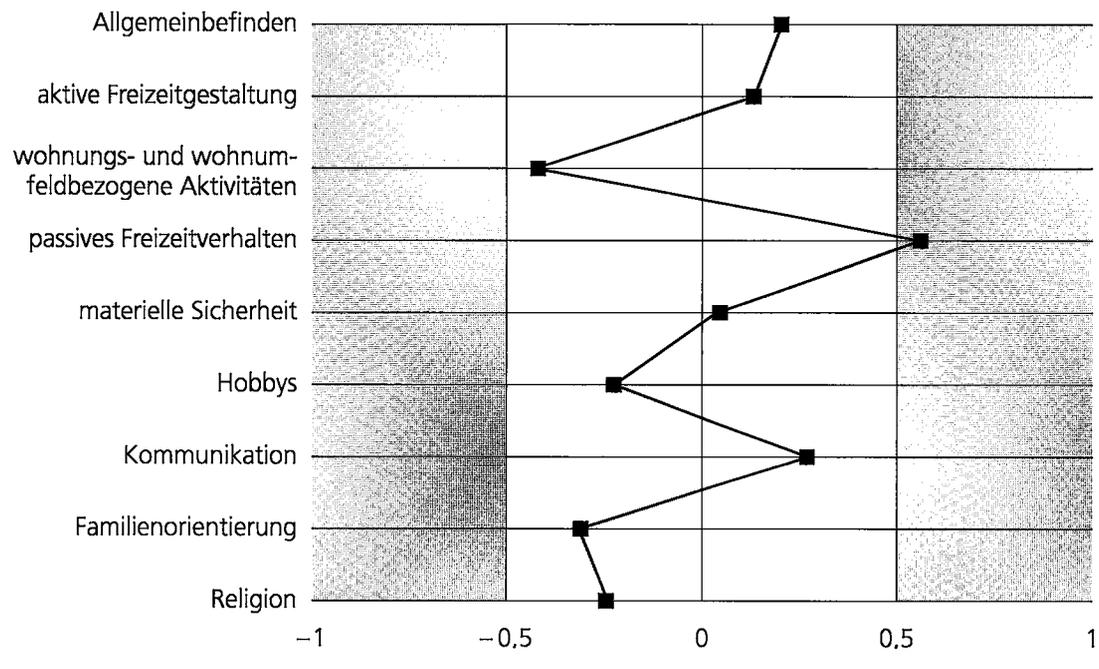
Letzteres dokumentiert sich auch in einem ausgeprägten Interesse an neuen Bekanntschaften und der Kommunikation mit Gleichgesinnten. Die Familien- und Partnerorientierung war im Vergleich mit den anderen Gruppen weniger wichtig. Die Bewertung der materiellen Sicherheit weist zwar keine eindeutige Tendenz auf, allerdings subsumiert dieser Faktor eine Vielzahl von Variablen. Neben dem Wunsch nach einem gesicherten Auskommen, der finanziellen Absicherung für den Pflegefall sowie finanziellen Spielräumen, korrelierten auch Aussagen wie »kein Streß zu haben« und »tun und lassen können, was man will« mit diesem Faktor, also Einstellungen, die auf den Wunsch nach Entpflichtung im Alter hindeuten (vgl. Abb. 14).

Zwei Drittel der Befragten haben ein monatliches Nettoeinkommen von weniger als 3.000 DM. Allerdings sind auch 35,4% der Befragten alleinlebend, ihnen steht entsprechend nur ein Einkommen zur Verfügung. Nach Schulabschluß und der Zugehörigkeit zu einer Berufsgruppe ergeben sich im Vergleich zu den anderen Lebensstilgruppen kaum signifikante Differenzierungen. Rund zwei Drittel der Befragten haben einen Volks- bzw. Hauptschulabschluß, bei den Berufsgruppen überwiegen Fach-/Vorarbeiter und Meister (25,1%) sowie Angestellte (24%). In dieser Gruppe wohnen die Befragten überwiegend zur Miete (70,4%).

---

<sup>21</sup> In der Faktorenanalyse ist die Zahl der Variablen reduziert worden, ohne daß damit gleichzeitige Aussagen über die Datensätze bzw. das Antwortverhalten der Befragten getroffen werden konnten. Mit Hilfe clusteranalytischer Verfahren können die statistischen Einheiten oder Objekte durch eine angemessene Zusammenfassung reduziert werden. Die Clusteranalyse hat also das Ziel, die Gesamtzahl der Befragten mit Hilfe der Lebensstilvariablen in kleinere in sich homogenere Gruppen zu zerlegen. In der vorliegenden Untersuchung wurde die Clusteranalyse mit einem hierarchischen Verfahren nach der Ward-Methode (Fehlerquadratsummen-Methode) durchgeführt. Diese Vorgehensweise ist geeignet, aus einer Vielzahl von Kleinstgruppen ein Gruppierungsergebnis zu erzielen, wobei die Objekte von Gruppen zusammengefügt werden, mit deren Fusion eine minimale Erhöhung der Summe der quadratischen Abstände erreicht wird. (Vgl. hierzu auch Tiede 1993, 38)

<sup>22</sup> Insgesamt konnten von den 778 westdeutschen Befragten 504 in der Analyse berücksichtigt werden (bei fehlenden Werten zu einzelnen Fragen wurden die jeweiligen Datensätze ausgeschlossen). Bei der Interpretation der einzelnen Gruppen ist zu berücksichtigen, daß es sich hierbei nicht um eine starre Abgrenzung handelt, sondern daß in der Realität häufig Überschneidungen zwischen den Gruppen auftreten.



Die gemeinschaftsorientierten Älteren

GfK/InWIS 1997

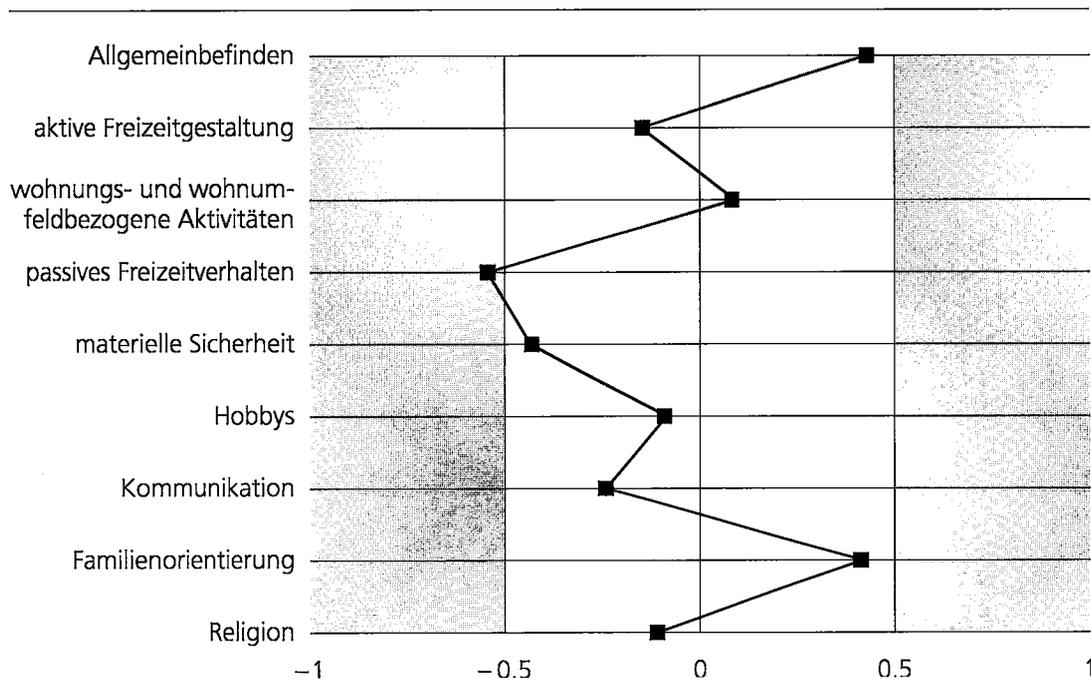
### > Die familienorientierten Älteren

Diese Gruppe wurde ursprünglich durch zwei Cluster repräsentiert, wobei der Unterschied vor allem in einem abweichenden Freizeitverhalten bestand. Bei der Analyse der Lebenslagen dieser beiden Gruppen zeigte sich dann aber schnell, daß der Unterschied im Freizeitverhalten auf geschlechtsspezifische Besonderheiten rückführbar war, ansonsten aber die beiden Teilgruppen einer ähnlichen Lebensstilgruppe zugehörig waren.

In der von den Männern dominierten Gruppe war das Interesse an Heimwerken und das Bedürfnis, Freunde zu treffen, sehr hoch, alle anderen Interessen waren unterdurchschnittlich ausgeprägt, insbesondere das Fernsehen hatte im Unterschied zu allen anderen Gruppen eine nur untergeordnete Bedeutung. Die von den Frauen dominierte Gruppe war dagegen durch einen vielseitigen Freizeitkonsum gezeichnet, bei einem Großteil der Gruppe standen häusliche Aktivitäten – Handarbeiten, Lesen, Fernsehen – im Vordergrund.

In allen übrigen Lebens- und Werteinstellungen zeigten die Gruppen große Übereinstimmung, so daß sie letztlich zu einer Gruppe, der familienorientierten Älteren zusammengefaßt wurden. Auf der Motivationskala und im Bereich der Familien-/Partnerorientierung wurden die höchsten Werte erreicht (vgl. Abb. 15).

56% der Befragten dieser Lebensstilgruppe haben – was die Lebenslagenmerkmale betrifft, die mit den Lebensstilen korrelieren – ein monatliches Nettoeinkommen von weniger als 3.000 DM. Allerdings sind in dieser Gruppe auch höhere Einkommen (über 5.000 DM) mit 14% vertreten. Schul- und Berufsstatus sind vergleichbar mit der Lebensstilgruppe der gemeinschaftsorientierten Älteren.



Die familienorientierten Älteren

GfK/InWIS 1997

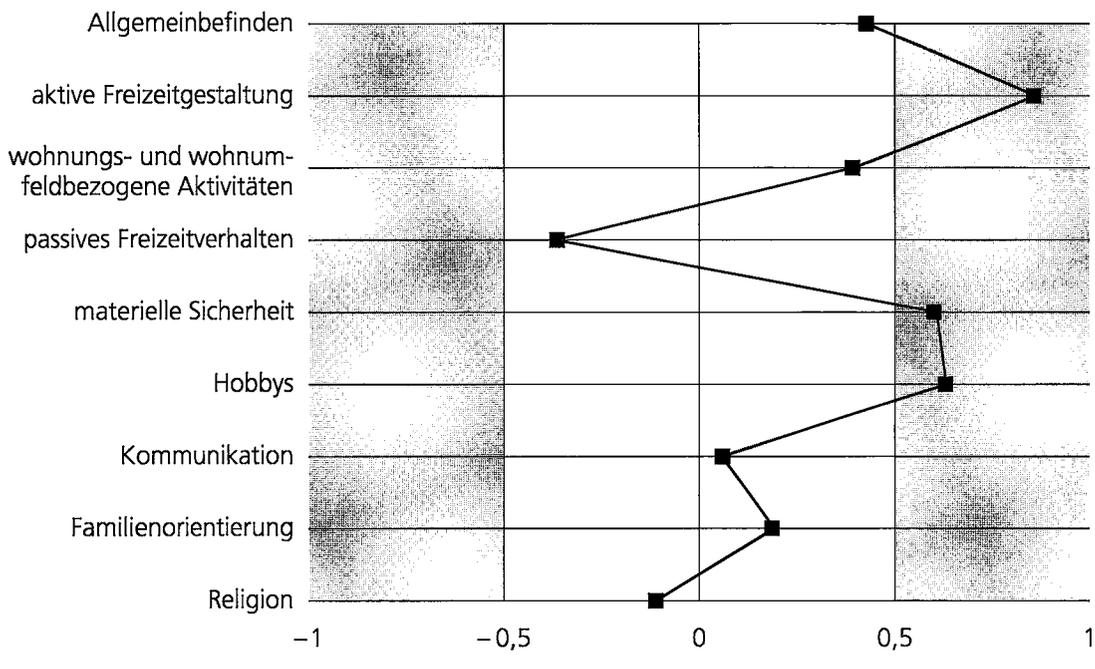
20,1% der Befragten leben allein, 50,3% mit Partner und weitere 24,2% mit Partner und Kind(ern). In der Gruppe überwiegen zwar die Mieterhaushalte, Eigentümer sind aber mit 44,6% relativ stark vertreten.

### > Die aktiven Älteren

Die Gruppe der aktiven Älteren grenzt sich in ihren Wertvorstellungen und Lebenseinstellungen deutlich von den anderen Gruppen ab. Die Namensgebung dieser Gruppe resultiert aus einem erlebnisorientierten Freizeitverhalten – starkes Interesse an kulturellen Veranstaltungen und Reisen – sowie aus dem ausgeprägten Wunsch, »keinen Streß zu haben« und »tun und lassen zu können, was man will«. Gleichzeitig wird einem gesicherten Auskommen und finanziellen Spielräumen im Alter eine große Bedeutung beigemessen (vgl. Abb. 16). Der Abgleich mit den Lebenslageindikatoren zeigte dann auch, daß in dieser Gruppe viele jüngere, wohlhabende Altersgruppen vertreten sind (allein 40% der Befragten gaben ein Nettoeinkommen von mehr als 4.000 DM an), die darüber hinaus zu 52% im Eigentum wohnen.

Weitere lebensstilprägende Merkmale sind die Fixierung auf den Partner bzw. die Familie, eine positive Lebenseinstellung und die hohe Bedeutung, die eine schöne Wohnung für diese Gruppe hat.

Bei einem hohen monatlichen Nettoeinkommen (40% verfügen über mehr als 4.000 DM) findet sich eine im Vergleich zu den anderen Gruppen stärkere Differenzierung nach Berufsgruppen. Zwar überwiegen auch hier die Fach-/Vorarbeiter und Meister (30,5%), jedoch ist der Anteil der Beamten (15,3%, davon



Die aktiven Älteren

GfK/InWIS 1997

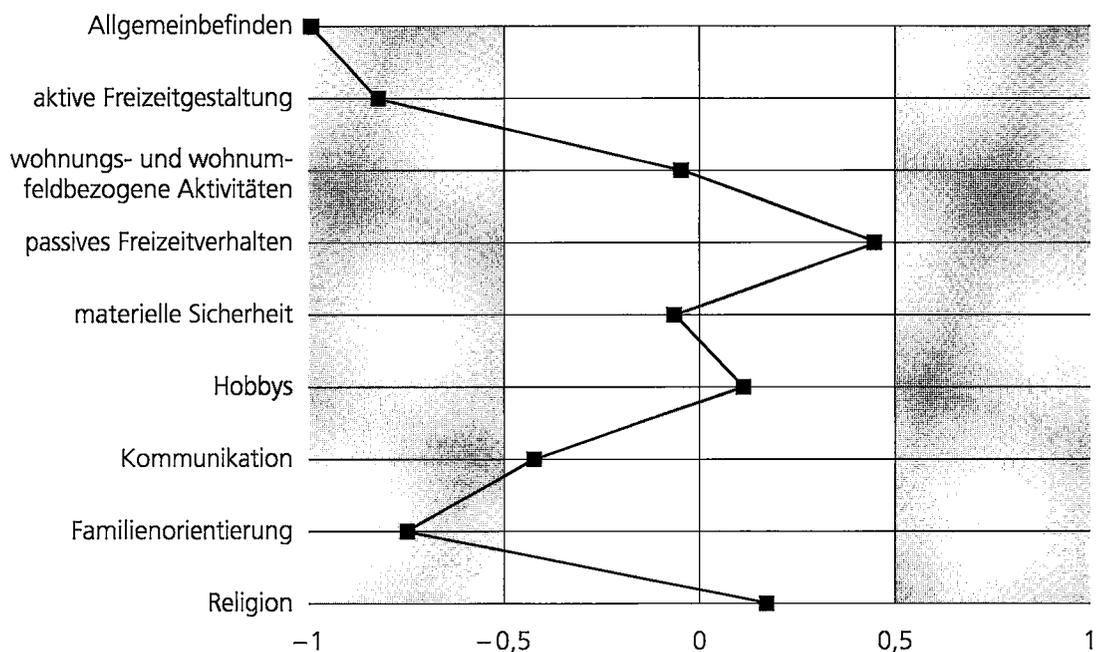
10,5% höhere Beamte) und leitenden Angestellten (10,5%) vergleichsweise hoch. Hinsichtlich des Wohnstatus überwiegen die Eigentümer mit 52%, damit korrespondieren durchschnittlich sehr große Wohnungen.

### > Die resignierten Älteren

Den Gegenpol zu den oben beschriebenen aktiven Älteren bildet die Gruppe der resignierten Älteren. Als einzige der vier Lebensstilgruppen hat diese Gruppe keine positive Lebenseinstellung (mehr), im Gegenteil zeigt das Antwortverhalten stark depressive Züge. Sie sind unzufrieden mit ihrem Leben, haben viele Interessen mittlerweile aufgegeben, kommen sich in ihrem jetzigen Zustand ziemlich wertlos vor; und weitere ähnliche Aussagen belegen diesen Zustand. Das depressive Antwortverhalten korrespondiert auch mit dem derzeitigen Gesundheitszustand, den viele als eher schlecht bzw. schlecht (46,5%) bezeichneten (vgl. Abb. 17).

Das Freizeitverhalten ist sehr passiv und beschränkt sich bei den meisten auf Spaziergehen, Lesen und Fernsehen. Sie leben sehr zurückgezogen – oft allein (41%) – und zeigen wenig Interesse an der Kommunikation mit anderen; insbesondere wird wenig Wert auf den Kontakt zu jungen Menschen gelegt.

Die objektiven Lebenslagemerkmale stehen mit dem Lebensstil in Einklang. Über 93% der Befragten haben keinen bzw. lediglich einen Volks-/Hauptschulabschluss, sie wohnen überwiegend in kleinen Wohnungen, knapp 86% wohnen zur Miete und auch die monatlichen Nettoeinkommen sind sehr niedrig – 67% verdienen weniger als 2.500 DM monatlich.



Die resignierten Älteren

GfK/InWIS 1997

### Die Lebensstilgruppen nach der Clusteranalyse in Ostdeutschland<sup>23</sup>

Während die Lebensstildifferenzierung für Westdeutschland statistisch eindeutige Zusammenhänge erbrachte, sind die Ergebnisse für Ostdeutschland mit Vorsicht zu behandeln. Klare Schlußfolgerungen insbesondere hinsichtlich der Wohnpräferenzen verschiedener Lebensstilgruppen können nicht gezogen werden.

Die Clusteranalyse ergab zwar fünf verschiedene Lebensstilgruppen. Die einzelnen Gruppen unterschieden sich allerdings mit Ausnahme der aktiven und resignativen Älteren nicht so eindeutig voneinander wie dies bei den westdeutschen Befragten der Fall war. Teilweise grenzten sich die Gruppen nur bei wenigen Variablen voneinander ab, teilweise ließen sich die Abweichungen auf verschiedene Lebenslagen zurückführen. Der Grund für diese weiche Abgrenzung der Lebensstile ist darauf zurückzuführen, daß sich in der sozialistischen Gesellschaft der DDR mangels lebbarer Alternativen Lebensstile nicht so entfalten konnten, wie dies in Westdeutschland möglich war. Darüber hinaus sind auch die insgesamt doch eher geringen Fallzahlen dafür verantwortlich, daß die Lebensstilgruppen kein so scharfes Profil aufweisen.

Einige auszugsweise vorgestellte Ergebnisse sind dennoch aufschlußreich: So ließ sich – ähnlich einer Clusterbildung für Westdeutschland – eine große Gruppe eher familienorientierter Älterer ausmachen (29,8%), deren auffälligsten Merkmale eine starke Familien- bzw. Partnerorientierung bei gleichzeitig unterdurchschnittlichem Interesse an der Kommunikation mit jungen Menschen oder an

<sup>23</sup> Die Vorgehensweise bei der Beschreibung der Lebensstilgruppen in Ostdeutschland erfolgte in Analogie zu denjenigen in Westdeutschland. Der hierarchischen Clusteranalyse wurde ebenfalls zunächst eine Faktorenanalyse vorgeschaltet. Die Faktorenanalyse erbrachte erwartungsgemäß abweichende Ergebnisse, sowohl hinsichtlich der thematischen Ausrichtung als auch im Hinblick auf die Zahl der Faktoren bei den einzelnen Fragen.

neuen Bekanntschaften sind. Mehr als die Hälfte dieser Gruppe haben ein Nettoeinkommen von weniger als 2.500 DM monatlich, 87% sind Mieterhaushalte.

Interessant sind aber vor allem zwei in ihrem Lebensgefühl sehr unterschiedliche Lebensstilgruppen, wie wir sie ebenfalls ähnlich in Westdeutschland gefunden haben: Die aktiven Älteren (18,2%) legen ein erlebnisorientiertes Freizeitverhalten, eine ausgeprägte Kontaktfreudigkeit und sehr positive Lebenseinstellung an den Tag. Bei hoher Partner- bzw. Familienorientierung messen sie einem gesicherten Auskommen und finanziellen Spielräumen im Alter zwar eine große Bedeutung bei, aber ebenso wie der Wunsch nach Unabhängigkeit sind dies Werte, die im Vergleich zu den Aspekten der »aktiven Freizeitgestaltung« und der Kommunikation für weniger wichtig erachtet wurden. In dieser Gruppe sind viele jüngere Altersgruppen vertreten (57,6% sind jünger als 55 Jahre), und im Vergleich zu den anderen Gruppen wohnt ein höherer Prozentsatz im Eigentum (30,3%). Das Einkommensniveau ist vergleichsweise hoch (42,4% verdienen zwischen 2.500 DM und 4.000 DM). Ca. 50% dieser Gruppe haben einen höheren Schulabschluß.

Den Gegenpol bildet die Gruppe der resignierten Älteren, die mit einem Anteil von 11,6% vergleichsweise klein ist. Kennzeichnend ist ihre negative Lebenseinstellung. Das depressive Antwortverhalten korrespondiert mit dem derzeitigen Gesundheitszustand, den viele als »eher schlecht« bzw. »schlecht« (71,4 %) bezeichneten. Zu der Frage »Was ist wichtig im Leben?« wird nur dem Aspekt der Sicherheit eine im Vergleich zu anderen Gruppen größere Bedeutung beigemessen. Das Freizeitverhalten ist sehr passiv. Menschen dieser Gruppe leben sehr zurückgezogen – oft allein (42,1%) – und zeigen wenig Interesse an der Kommunikation mit anderen, sie legen wenig Wert auf den Kontakt zu jungen Menschen. Ca. 62% stehen weniger als 2.500 DM monatlich zur Verfügung.

### **Zusammenfassende Ergebnisse zu den Wohn- und Dienstleistungspräferenzen der Lebensstilgruppen in Westdeutschland**

Insgesamt stellte sich heraus, daß die Korrelationen zwischen der Zugehörigkeit zu einer bestimmten Lebensstilgruppe und der individuellen Umzugsbereitschaft verschwindend dünn sind. Einige deutlichere Zusammenhänge ergeben sich hinsichtlich lebensstilspezifischer Präferenzen umzugsbereiter Älterer für bestimmte Dienstleistungen und Wohnformen. Allerdings ist vor einer Überschätzung der Lebensstilzugehörigkeit als Parameter für konkrete Investitionsplanungen, Angebots- und Marketingkonzeptionen explizit zu warnen.

*Lebensstile werden als zuverlässige Indikatoren für eine marktfähige Nachfrage nach bestimmten Angebotsformen überschätzt. Zumindest sind sie nur in engem Zusammenhang mit wesentlich bedeutsameren Lebenslagefaktoren – sozialer Status, Wohnlage und Wohnstatus, Gesundheit – als solche zu interpretieren.*

Immerhin kann man beispielsweise für Westdeutschland einige interessante Zusammenhänge feststellen:

- > Die Akzeptanz von Notrufsystemen ist sowohl bei den Resignierten als auch bei den aktiven Älteren tendenziell größer als bei den anderen Gruppen. Beide Gruppen wünschen sich die Substitution traditioneller und familialer Hilfe offensichtlich am ehesten durch Dienstleistungen, die einen geringen Aufwand bedeuten und – im Fall der Resignierten – keine persönliche Kommunikation erfordern. Man muß niemanden in seine Wohnung lassen und die eigene Flexibilität und die Intimsphäre weniger antasten als beispielsweise bei aufsuchender Betreuung. Dies ist eine mögliche Interpretation.

- > Eine weitere Gemeinsamkeit dieser beiden Gruppen ist der Wunsch nach Begleitungsservice.
- > Demgegenüber haben die Aktiven eine deutlich größere Nachfrage nach Freizeitdienstleistungen, nach Angeboten zur Freizeitgestaltung.
- > Erwartungsgemäß ist die Nachfrage nach Diensten wie »Essen auf Rädern« bei den resignierten, zurückgezogen lebenden Älteren am höchsten. Angehörige der Gruppe der gemeinschaftsorientierten Älteren artikulierten – ebenso erwartungsgemäß – eine demgegenüber eher geringe Präferenz für solche Dienstleistungen. Sie äußern überdurchschnittlich oft den Wunsch, in Haus- oder Wohngemeinschaften zu leben, die solche unterstützenden Dienstleistungen in Eigen- und gegenseitiger Hilfe erbringen.
- > Angesichts des hohen Anteils an Eigentümern nicht verwunderlich, will über die Hälfte der aktiven Älteren (51,4%) – nach der präferierten Wohnform für das Alter gefragt – die jetzige Wohnung bzw. das eigene Haus umbauen (und antworteten auf die entsprechende Frage deutlich mit »Ja«). Für eine Wohnung im Haus der Kinder würden sich aus dieser Gruppe noch 35,3% klar und 31,4% »eventuell« entscheiden. Demgegenüber landeten das »Service-Wohnen« mit 21,4% Präferenz auf dem fünften Platz aller denkbaren Wohnformen (hinter der normalen Wohnung ohne Dienstleistungen und der normalen Wohnung mit vermittelten Diensten). Und die Seniorenresidenz schnitt mit 6,8% der Antworten mit »Ja« noch schlechter ab. Charakteristisch ist jedoch, daß die Wohnformen, die integriert Service anbieten, sehr hohe Werte bei der auch als Mehrfachantwort möglichen Präferenzäußerung »eventuell« aufwiesen – die Seniorenresidenz beispielsweise 40,8%, die Normalwohnung mit Dienstleistungen 52,4%. Dahinter stehen ein geringerer Bekanntheitsgrad und ein geringeres umfeldnahes Angebot genau dieser Wohnformen. Die zweitbesten Lösungen der Angebote von »Wohnen plus Dienstleistungen« werden bei entsprechender Angebotspolitik stark in den Vordergrund der Präferenzen rücken – nicht zuletzt deshalb, weil sich der Wunsch nach einem Wohnen mit den Kindern in der Regel nicht realisieren lassen wird.
- > Bei den gemeinschaftsorientierten Älteren erzielen Wohn- und Hausgemeinschaften sehr viel höhere Präferenzzahlen als bei allen anderen Gruppen. Wenn solche Angebote eine Chance haben, dann bei dieser Gruppe.
- > Erstaunlich hoch steht das Altersheim bei den resignierten Älteren im Kurs. Das »Service-Wohnen« rangiert schon an zweiter Stelle hinter der Normalwohnung ohne Dienstleistungen (letzteres Ausdruck der Status-quo-Orientierung dieser Lebensstilgruppe). Damit scheint festzustehen, daß es weniger die aktiven, selbstbewußten Älteren sind, die in Zukunft Dienstleistungen aktiv nachfragen und konsumieren, sondern eher die ärmeren, alleinstehenden Menschen, denen integrierte Dienstleistungspakete gezielt vermittelt und behutsam – und preiswert – angeboten werden müssen.

## **2.4 Individuelle Umzugsbereitschaft älterer Menschen – Auslöser und Problembewußtsein**

Vorab eine Bemerkung: Im Rahmen der Befragung wurde zweimal – mit leicht unterschiedlichen Fragestellungen – getestet, ob und wie konkret sich die Interviewten einen Umzug im Alter vorstellen können. Der Anteil derjenigen, die unter bestimmten Bedingungen einen Wohnungswechsel ins Auge fassen würden, ist – nachdem die Befragten durch das Gespräch für dieses Thema sensibilisiert worden sind – deutlich angestiegen. Hieran zeigt sich, welche Bedeutung eine umfassende

Informationspolitik für die Umzugsbereitschaft hat. Der gleiche Sachverhalt zeigte sich auch bei einer Reihe von kommunalen Projekten zum Umzugsmanagement. Mit der Beratung zu Wohnalternativen bei gleichzeitigem Angebot von Unterstützungsleistungen im Falle eines Umzugs konnte die Mobilität älterer Menschen deutlich gesteigert werden.

Nun zur näheren Betrachtung der Motive und konkreten Anlässe, die sich die Älteren als Umzugsgründe vorstellen können, und zu den Gründen, die bereits zu einem Wohnungswechsel geführt haben. Wir unterscheiden systematisch »Push- und Pull-Effekte« auf Umzüge im Alter; das macht es möglich, genauer zu differenzieren, welche Anforderungen an eine Wohnalternative gerichtet werden müssen und wodurch sich Mobilität zusätzlich anregen läßt.

### **Exkurs: Individuelle »Push- und Pull-Effekte« des Wohnens im Alter**

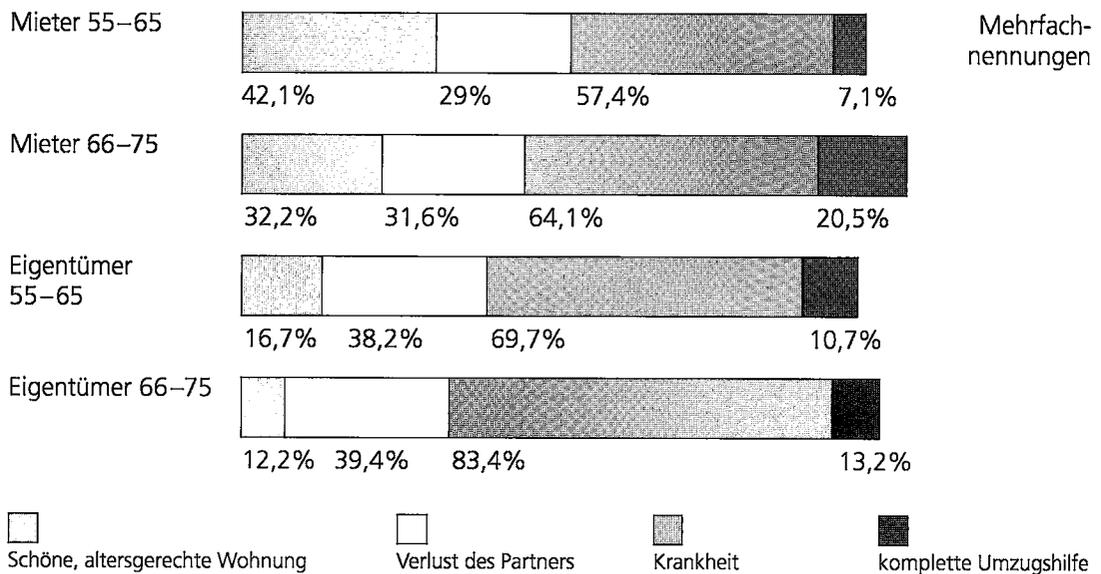
»Push-Effekte« entstehen, wenn die derzeitige Wohnung hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattung, der Beschaffenheit des Wohnumfeldes und der Vorhaltung von Dienstleistungen nicht mehr den gesundheitlichen und psychischen Bedürfnissen der älteren Bewohner entspricht und dies von den Bewohnern auch so wahrgenommen wird. Sie entsprechen also gewissermaßen der Differenz zwischen den Bedürfnissen der Bewohner und der Eignung der Wohnung. »Push-Effekte« zwingen die Bewohner – überspitzt gesagt – zur Veränderung ihrer jetzigen Wohnsituation.

In diesem Sinne liegt ein »Push-Effekt« beispielsweise vor, wenn die Bewohner ihr Bedürfnis nach Kommunikation und Gesellschaft angesichts erodierender Nachbarschaftskontakte von ihrer jetzigen Wohnung aus nicht mehr befriedigen können; wenn in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen keine ausreichende Versorgungsinfrastruktur in direkter Nähe mehr vorfinden; wenn der Gesundheitszustand eine uneingeschränkte Benutzung der Wohnung nicht mehr zuläßt; wenn wachsende Bedürfnisse nach Hilfs- und Pflegeleistungen in der jetzigen Wohnung nicht durch Hilfspersonen (Familienmitglieder, Nachbarn, aber auch mobile Hilfs- und Pflegedienste) gedeckt werden können; wenn der bauliche Zustand der Wohnung gerade für Ältere nicht mehr zumutbar ist.

»Pull-Effekte« entstehen dagegen, wenn älteren Menschen Wohnalternativen angeboten werden, die ihnen attraktiver erscheinen als die jetzige Wohnung (Wahrnehmung von Vorteilen), und zwar hinsichtlich der Ausstattung – weil großzügigere Bewegungsräume, Barrierefreiheit, Haltegriffe etc. die Wohnalternative handhabbar machen; hinsichtlich des Wohnumfeldes – weil eine Kommunikations- und Begegnungsinfrastruktur neue soziale Kontakte ermöglicht und befördert; weil hinsichtlich der Versorgung mit Diensten ein wohnungsnahes Angebot von Hilfs- und Pflegedienstleistungen die Angst abbaut, bei einsetzender Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit ohne Unterstützung zu bleiben; aber auch beispielsweise hinsichtlich der Lage, weil man dort näher zu den Kindern wohnt o.ä.; und/oder weil die Lasten des Umzugs gemildert werden (Umzugshilfen, Beratung etc.). »Pull-Effekte« lassen eine konkrete Wohnalternative und einen Umzug in diese Alternative attraktiver als die jetzige Wohnung erscheinen.

Beide Begriffe sind also auf die Attraktivität und Bedarfsgerechtigkeit der jetzigen Wohnung bzw. der anzubietenden Wohnalternative (inkl. ggf. Umzugshilfen) bezogen. Während »Push-Effekte« grundsätzliche Anreize zu einem Auszug aus der jetzigen Wohnung bedeuten, sind »Pull-Effekte« eher auf eine konkrete Wohnalternative bezogen.

Abbildung 18 zeigt die wichtigsten Gründe für einen Umzug im Alter, die sich westdeutsche Befragten vorstellen konnten (Mehrfachnennungen waren möglich). Interessant ist zunächst die enorm hohe Bedeutung, die die Vermittlung einer



Die wichtigsten vorstellbaren Gründe für einen Umzug im Alter (West)

GfK/InWIS 1997

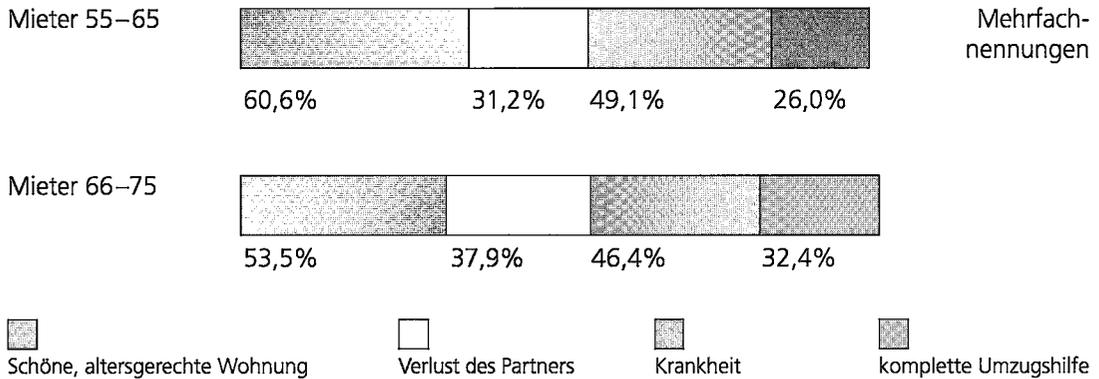
attraktiven altersgerechten Wohnung für Mieter hat. Über 40% der Mieter zwischen 55 und 65 Jahren können sich vorstellen, in eine solche Wohnalternative umzuziehen – wenn man sie ihnen anböte. Dabei ist die abnehmende Bedeutung des Wohnangebotes aus Sicht der 66–75jährigen (im Vergleich zu den Jüngeren) nicht so zu interpretieren, als sei ein bedarfsadäquates Angebot im höheren Alter unwichtig. Vielmehr handelt es sich hier um eine gewichtete Präferenzäußerung. Einerseits werden die eigenen Spielräume bei der Suche und Auswahl einer Wohnalternative enger gesehen («Ich kann es mir doch ohnehin nicht mehr aussuchen, wenn es mir einmal schlechter geht»). Andererseits drängt die Bedeutung täglicher Einschränkungen und Gebrechen andere Aspekte in den Hintergrund. Das gilt dann typischerweise auch nicht für die Bedeutung der Umzugshilfen, auf die sich die älteren Haushalte deutlich stärker angewiesen sehen als die Jüngeren – auch dies ein interessantes Ergebnis.

Bei Mietern wie bei Eigentümern nimmt mit dem Alter die Bedeutung der »Push-Effekte« für Umzüge deutlich zu. Das gilt für den Verlust des Partners und der damit verbundenen Haushaltsverkleinerung und der Angst vor Einsamkeit, und ganz besonders deutlich für den Gedanken an eine sich verschlechternde Gesundheit. Charakteristisch bei den Mietern ist die Verbindung dieses »Push-Effektes« mit dem »Pull-Effekt« Umzugshilfen: 20% der Mieter zwischen 66 und 75 Jahren können sich einen Umzug dann vorstellen, wenn man ihnen die Lasten des Wohnungswechsels abnimmt.

Bei den Eigentümern spielen die »Push-Effekte« allerdings eine insgesamt noch stärkere Rolle als bei den Mietern. Das hängt auch damit zusammen, daß sie sich eine attraktivere Wohnung als die eigene – aus den bereits mehrfach skizzierten Gründen – nicht vorstellen können und eine angebotene Alternative allein sie nicht zum Umzug bewegen würde. Es sei denn, sie verlören den Partner oder ihre Gesundheit verschlechterte sich.

In Ostdeutschland werden die Ergebnisse bezüglich der Mieterhaushalte<sup>24</sup> vor allem durch die im Vergleich zu Westdeutschland schlechteren Wohnverhältnisse beeinflusst und von dem Wissen, sich angesichts der Defizite beim Wohnungsangebot eine altersgerechte Wohnung nur schwer selber besorgen zu können. Es dominieren folgerichtig die »Pull-Effekte« im Sinne von Angebotseffekten, sie haben eine wesentlich höhere Bedeutung als in Westdeutschland. Zentral dafür, ob man sich einen Umzug vorstellen kann, ist das Angebot einer attraktiven

Abbildung 19



Die wichtigsten vorstellbaren Gründe für einen Umzug im Alter (Ost)

GfK/InWIS 1997

Wohnalternative. Immer wichtiger wird mit zunehmendem Alter die Bedeutung von Umzugshilfen. Bei den Mietern zwischen 66 und 75 Jahren gehört neben der Lebenslage-Dimension »Verlust des Partners« das Umzugsmanagement zu den starken Mobilitätsfaktoren (vgl. Abb. 19).

*Für jüngere Altersgruppen reicht häufig die Kenntnis einer attraktiven altersgerechten Wohnanlage aus, damit ein Umzug vorstellbar wird. Sollen auch ältere Altersgruppen mit Wohnangeboten erreicht werden, müssen zunehmend weitergehende Hilfestellungen erfolgen, damit Umzüge nicht immer nur als Reaktion auf äußere Zwänge getätigt werden.*

Eine Vermutung, die vor allem im Zusammenhang mit der vielfach vorausgesetzten starken Verhaftung der Älteren in ihrem Wohnquartier geäußert wird, lautet: Es ist vor allem die Angst vor dem Verlust sozialer Kontakte, die die Menschen vor einem Umzug zurückschrecken läßt. Nun hat bereits die logistische Regressionsanalyse (vgl. Abschnitt 2.2.) den Wunsch gerade nach neuen sozialen Kontakten als eine der erklärungskräftigen Variablen für Umzugswünsche ausgemacht (wenn auch an sechster Stelle).

Und auch bei der Untersuchung von Modellprojekten der Praxis wurde im vorliegenden Forschungsprojekt immer wieder eine hohe Wohnzufriedenheit von umgezogenen Haushalten konstatiert, die in einer neuen, altersgerechten Wohnung von Dienstleistungen zur Freizeitgestaltung und neuen Kontakten profitierten. Dies wurde durch die Repräsentativbefragung gestützt: 42,4% der Mieterhaushalte, die seit ihrem 55. Lebensjahr noch einmal umgezogen sind, empfanden

<sup>24</sup> Eigentümer fehlen in dieser Auswertung, weil die zu geringe Gruppengröße der Befragten differenzierte valide Aussagen zu dieser Frage nicht zuließ.

danach eine deutliche Verbesserung der nachbarschaftlichen Kontakte (für weitere 45,7% hatten sich die sozialen Kontakte im Wohnumfeld zumindest nicht verschlechtert; vgl. Abschnitt 3.3).

Diese Forschungsergebnisse unterstreichen die Bedeutung der sozialen Faktoren des Wohnumfeldes für die Planung altersgerechter Wohnalternativen, vor allem aber auch die Bedeutung der aufsuchenden Betreuung und des Angebotes von Kontaktalternativen in Verbindung mit der Wohnalternative.

Und ein weiterer Zugang zu den konkreten Anlässen von Umzügen im Alter ist sinnvoll. In der Befragung wurden die Gründe für den letzten Umzug erhoben, der seit Vollendung des 55. Lebensjahres stattfand.<sup>25</sup> Die wichtigsten Ergebnisse kann man so interpretieren: In Ostdeutschland stand immer dann ein Umzug an, wenn sich der Haushalt verkleinert hatte; bei 46,7% der Umzüge gehörte eine als überdimensioniert empfundene Wohnungsgröße, bei 18,2% der Auszug der Kinder und bei 16,7% die Haushaltsverkeinerung nach dem Tod des Partners zu den wichtigsten Gründen für einen Umzug.

Daneben spielten aber vor allem die Ausstattung (32,8%) und der bauliche Zustand der Wohnung und des Gebäudes (36,2%) eine dominante Rolle. Mit einem Umzug im Alter verkleinerte man also seine Wohnung und verbesserte mit Blick auf das Alter den Standard (beispielsweise in Bezug auf eine Zentral- oder Etagenheizung, ein Bad in der Wohnung etc.). Für rund ein Drittel der Umzüge waren solche Qualitätsgründe ausschlaggebend.<sup>26</sup> Das dokumentiert einen Handlungsbedarf, der noch immer dringlich ist.

Immerhin noch für fast jeden vierten Umzug (24,2%) spielte auch in Westdeutschland die Wohnungsgröße die entscheidende Rolle. Ältere Menschen zogen weniger nach dem Auszug der Kinder um (12,6% – hier schlägt sich nieder, daß mittlerweile überflüssige Kinderzimmer noch lange für Besuche der Kinder und Enkel als Gästezimmer vorgehalten werden) als nach dem Tod des Partners (17,5%). Auch in den alten Bundesländern leben die Älteren vielfach in Wohnungen, die vom baulichen Zustand und der Ausstattung her nicht dem Leben im Alter angepaßt (oder anpaßbar) sind: Nicht bedarfsgerechte Ausstattung (18,3%) und baulicher Zustand (14,3%) ließen als »Push-Faktoren« einen Umzug sinnvoller erscheinen als einen Verbleib in der bisherigen Wohnung. In Westdeutschland fällt außerdem der Lage-Faktor ins Gewicht – vor allem bezogen auf die Entfernung zu Kindern, Freunden und Verwandten.

»Lage-Faktoren« sind es auch, die bei der Differenzierung von individueller Umzugsbereitschaft nach verschiedenen Siedlungstypen kumulieren: In welchen Wohngebieten ist eine besonders hohe Mobilität anzutreffen? Einige Ergebnisse sind besonders interessant: So ist der Anteil der umzugsbereiten Mieter besonders hoch in innerstädtischen Wohngebieten und in Zeilenhaussiedlungen. Für solche Siedlungen wurde bereits aus Erfahrungswerten der größte Problembestand – schwindende Infrastruktur, Überalterung – abgeleitet.

Ein wesentlicher Befund aus den Intensivbefragungen in Westdeutschland wurde bei den Eigentümerhaushalten bestätigt. Wer im Wohneigentum alt wird, das innerstädtisch, vor allem aber in den klassischen Eigenheimsiedlungen am Stadtrand liegt, dem erscheinen Wohnalternativen mit besserer Anbindung, mit erreichbarer Infrastruktur attraktiver als das eigene Häuschen: Für immerhin 19% der Eigentümer in Einfamilienhaussiedlungen trifft das zu (vgl. Abschnitt 5.1). Hier fließt auch der Effekt einer hohen Präferenz für das Wohnen mit den Kindern ein.

---

<sup>25</sup> Auch bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich. Die Zahlen beziehen sich auf Mieter und Eigentümer in West- und Ostdeutschland.

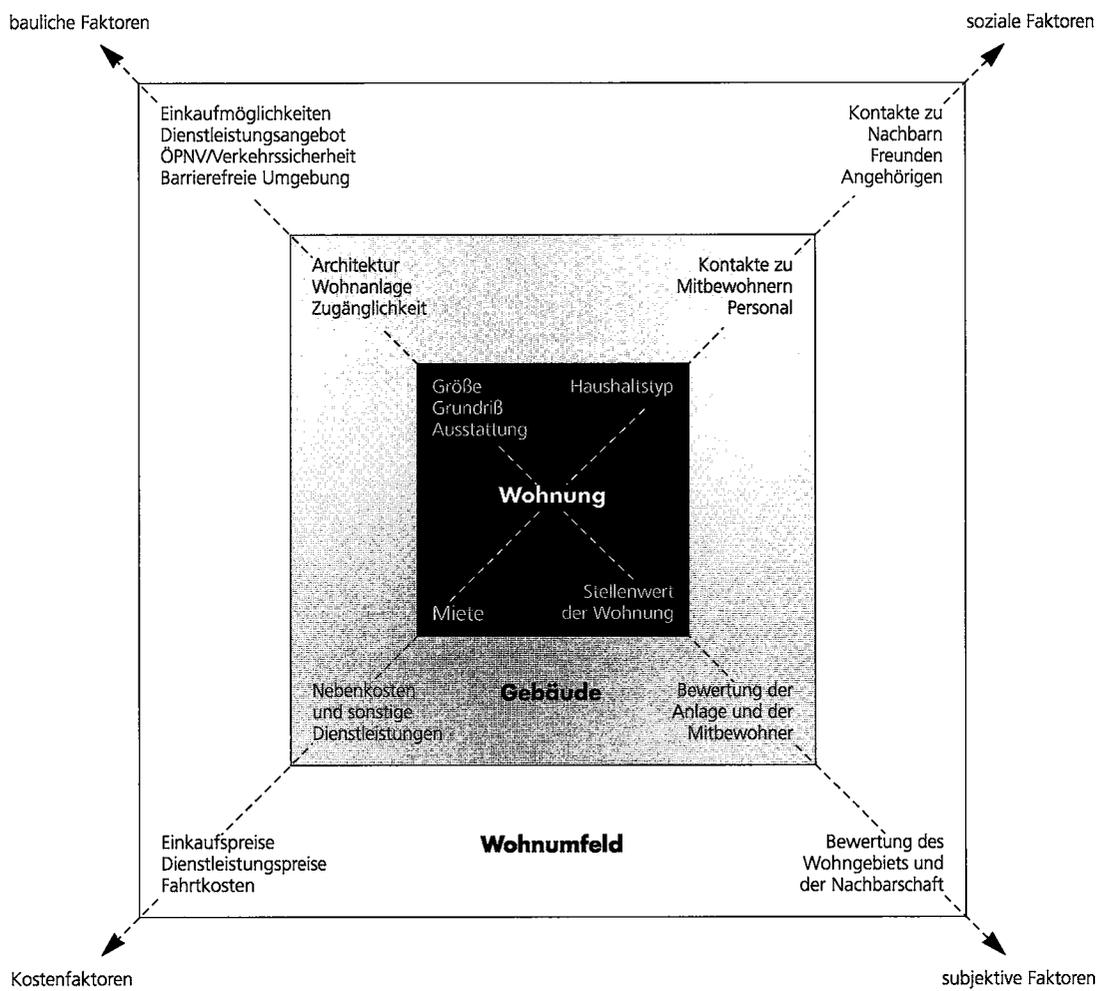
<sup>26</sup> Allerdings muß man bezüglich dieser Daten bei der Interpretation für Ostdeutschland vorsichtig sein: Es handelt sich um Vor- und Nachwendeeffekte.

### 3. Optionen für altersgerechtes Wohnen – Wohnsituationen, Wohnbedürfnisse und Optimierungshinweise

#### 3.1 Altersgerechte Wohnungen – Problemdimensionen und Anforderungen

Wohnen ist ein umfassender Begriff für die materielle Umwelt der Wohnung, die Infrastruktur des Wohngebietes, die materielle/bauliche Gestaltung der Wohnung, für Kommunikationsmöglichkeiten und die sozialen Lebensvollzüge in Familie und Nachbarschaft. Die Wohnung älterer Menschen sollte nicht nur auf eventuelle Behinderungen und Einschränkungen hin ausgerichtet sein, wie dies z.B. in Fördermaßnahmen und -richtlinien zum Ausdruck kommt, sondern auch die kommunikativen und psycho-sozialen Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen. Dieser Umriss bezeichnet den Stand der gerontologischen Diskussion. Er bezeichnet aber auch die Bedingungen der Akzeptanz von Wohnalternativen und damit für die langfristige Rentabilität von Investitionen in Seniorenimmobilien.

Abbildung 20



Bedingungen altersgerechten Wohnens

Institut für Gerontologie 1997

Die meisten Älteren leben auch bei Eintritt von Pflegebedürftigkeit außerhalb von Institutionen, die Wohnen und Pflege anbieten. Selbständiges Wohnen in der eigenen Wohnung auch nach Eintritt physischer Einschränkungen wird von einer wachsenden Zahl älterer Menschen angestrebt und zunehmend im politischen Raum favorisiert. Gleichzeitig werden Wohnbedürfnisse geprägt von einer Vielzahl sehr individueller Faktoren wie dem Bildungs- und Erfahrungshintergrund, der Erwerbs-, Familien- und Wohnbiographie, dem sozialen Kontakt- und Aktivitätsgrad, der Einkommens- und Vermögenssituation, der Bedeutung der Wohnung als Statussymbol, den vorhandenen Raumansprüchen für spezifische Freizeitinteressen sowie weiteren Wertvorstellungen und Lebenszielen.

Die Entwicklung der Wohnbedürfnisse ist vor diesem Hintergrund entscheidend durch den Strukturwandel des Alters bedingt. Insbesondere für die nachrückenden Altengenerationen, unter denen sich zumindest ein Teil bewußt mit einer Lebensplanung für das Alter auseinandersetzt, sind deshalb auch in der Altersphase verschiedene Wohnmodelle vorstellbar. Der starken Ausdifferenzierung der Wohnbedürfnisse, die das Lebensstil- und Lebenslagekonzept und die »ökologische Dimension« des Wohnens implizieren, stehen einige objektive Problemschwerpunkte der Wohnungsversorgung Älterer gegenüber.

Problemschwerpunkte der Wohnsituation Älterer in Westdeutschland sind künftig Wohnungen, die trotz guter Ausstattung und Größe weder altersgerechten Ansprüchen genügen – darunter besonders die Häufung von Wohnungsmängeln in einzelnen Problemgebieten und bei sozialen Problemgruppen – noch an Wohnstandorten mit altersgerechtem Umfeld liegen.

*Für Planer, Investoren und Politik besteht verstärkter Handlungsbedarf: Künftig muß von einem Anstieg vor allem der älteren Einpersonen-Haushalte ausgegangen werden. Die Abnahme der verwandtschaftlichen und nachbarschaftlichen Kommunikations- und Hilfenetze macht zur Vermeidung von Isolation die Bereitstellung einer entsprechenden Infrastruktur und die Suche nach anderen Wohnformen notwendig.*

In den neuen Bundesländern bestehen noch immer schwere Wohnungsmängel als Massenphänomen. Problemschwerpunkte sind außerdem durch städtebauliche Veränderungen gefährdete Wohnstandorte und insgesamt eine starke regionale Ballung der Probleme sowie Defizite der Wohnungsversorgung bei speziellen Nutzergruppen; generell ist die infrastrukturelle Versorgung in vielen Wohngebieten noch defizitär (vgl. Deutscher Bundestag 1994). Zentrale Wohnbedürfnisse in Ostdeutschland gruppieren sich um das Bedürfnis nach einem Kontrast zu den uniformen, unpersönlichen Plattenbauwohnsiedlungen mit minimalem Standard insbesondere im Sanitärbereich. Das spiegelte sich bei den Intensivbefragungen in den hohen Präferenzen für eine »persönliche Note« der Wohnung (82,5%), für eine »Ausstattung, die sich sehen lassen kann« (72%) und ein »großes Badezimmer« (71,6%) wider.

*Generell ist eine Wohnung im heutigen Wohnungsbestand nur begrenzt an die Anforderungen der unterschiedlichen Lebensphasen und biographischen Ereignisse anpassungsfähig. Da der Verbleib im gewohnten Quartier und in den gewohnten sozialen Bezügen zumindest für einen Großteil der Älteren als Grundbedürfnis besteht, bedürfen nachfragegerechte Angebote altersgerechter Wohnungen einer auf Bedarfsanalysen basierenden Standortwahl.*

Ein Ziel des Forschungsprojektes besteht darin, begründete Hypothesen über die Gestaltung attraktiver altersgerechter Wohnungen (samt ihrer Umfeldler) zu erarbeiten, die aus sozial- bzw. wohnungspolitischer Sicht einen »Pull-Faktor« darstellen können, um Umzüge älterer Menschen aus großen, zur Wohnungsversorgung von Familien benötigten Wohnungen anzuregen und damit zu einer effizienten Nutzung des Wohnungsbestandes sowie einem effizienten Mitteleinsatz bei der Wohnungsbauförderung beitragen zu können. Die durchgeführte Repräsentativbefragung liefert hierzu vielfältige Hinweise.

### 3.2 Ältere Menschen in familiengerechten Wohnungen – eine Potentialabschätzung

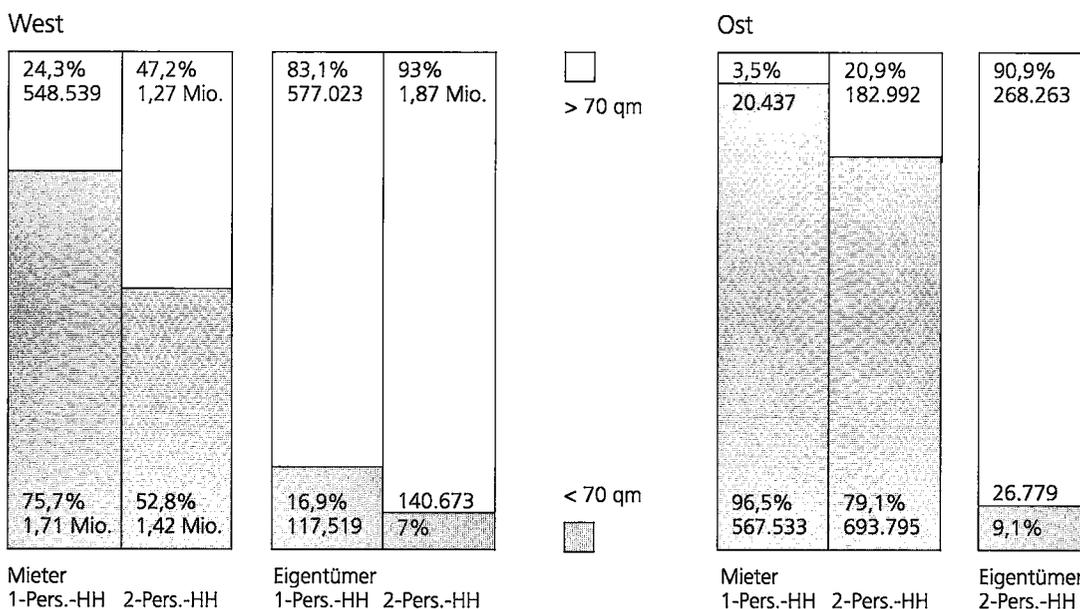
Um Zielgruppen für mobilitätsfördernde Maßnahmen im Sinne des Forschungsprojektes ausmachen zu können, benötigt man eine vorläufige Abgrenzung dessen, was eine familiengerechte Wohnung ist. An den Beginn stellen wir eine normative Abgrenzung: Als Zielgruppe derjenigen Älteren, die familiengerechte Wohnungen bewohnen, kommen Ein- und Zweipersonen-Haushalte infrage, in denen alle Bewohner 55 Jahre und älter sind, und deren Wohnungen mindestens 70 qm groß sind bzw. über mindestens drei Räume verfügen. Erste Auswertungen des SOEP haben gezeigt, daß die Belegung solcher familiengerechter Wohnungen durch ältere Haushalte in Ost- und Westdeutschland sehr unterschiedlich ist.

Bei der Diskussion des Konzeptes und der Zwischenergebnisse des Projektes wurde zu Recht darauf hingewiesen, daß die Definition einer familiengerechten und unterbelegten Wohnung zunächst normativ ist. Um im Sinne der wohnungs-

Abbildung 21

Anteil und hochgerechnete Zahlen der Haushalte in großen Wohnungen (> 70 qm und mehr als drei Räume)

Altersgruppe: ≥ 55 Jahre



Ältere Ein- und Zweipersonen-Haushalte in großen Wohnungen

GfK/InWIS 1997

politischen Fragestellung des Forschungsprojektes ein Potential von Wohnungen abzuschätzen, die für den Wohnungstausch zwischen Jung und Alt in Frage kommen, gehen wir davon aus, daß Wohnungen ab 70 qm und mindestens drei Räumen grundsätzlich auch für Familien geeignet sind.

Nach dieser Abgrenzung wohnen fast 25% der älteren Einpersonen-Mieterhaushalte in Westdeutschland in familiengerechten Wohnungen. Bei den Zweipersonen-Haushalten sind es rund 47%. Eigentümer wohnen erwartungsgemäß zu einem wesentlich höheren Anteil in großen Wohnungen: Einpersonen-Haushalte zu 83%, Zweipersonen-Haushalte zu 93% (vgl. Abb. 21). In Ostdeutschland ist – die Zweipersonen-Eigentümerhaushalte ausgenommen – das Potential erheblich geringer.

Diese Potentialabschätzung sagt tatsächlich nichts darüber aus, ob die Älteren ihre Wohnung selbst als zu groß empfinden. Dies trifft bei allen Haushaltsformen für einen erheblich geringeren Prozentsatz zu. Operationalisiert wurde das Kriterium der »subjektiven Wohnungsgröße« folgendermaßen: Wohnungen gelten nach den Kriterien subjektiven Empfindens dann als zu groß, wenn mindestens 30% der Haushalte dies so empfinden. Die Auswertung der Repräsentativbefragung ergab, daß mehr als 30% der Einpersonen-Haushalte (unabhängig vom Status als Eigentümer oder Mieter) Wohnungen ab 75 qm als zu groß empfindet. Bei Zweipersonen-Haushalten wird unser Wert (ebenfalls statusunabhängig) erst bei 90 qm erreicht. In allen Fällen gilt: Jenseits dieser Untergrenzen von 75 qm bzw. 90 qm steigt der Anteil der Haushalte, die ihre Wohnung als zu groß empfinden, rapide an.

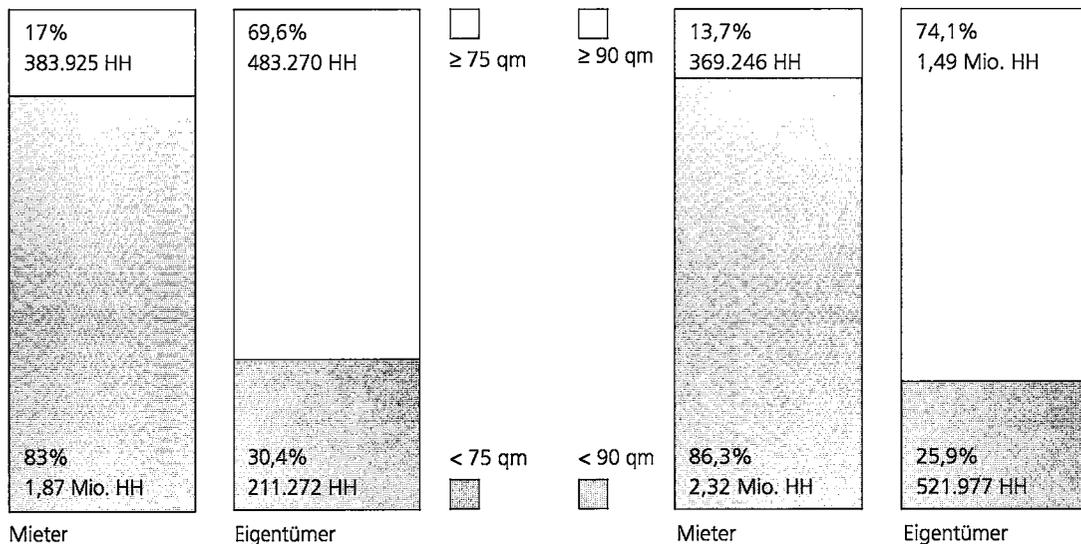
Abbildung 22

Wohnungen, die von mehr als 30% der Haushalte als zu groß empfunden werden

Altersgruppe: ≥ 55 Jahre

Einpersonen-Haushalte

Zweipersonen-Haushalte



Ältere Ein- bzw. Zweipersonen-Haushalte, die ihre Wohnung als zu groß empfinden (West)

GfK/InWIS 1997

Nach dieser Abgrenzung leben nur 17% der Einpersonen-Mieterhaushalte in Wohnungen, die von einem erheblichen Anteil dieser Haushaltsgruppe auch tatsächlich als zu groß empfunden werden. Bei den Eigentümern sind es immerhin 69,6%. Unter den Zweipersonen-Haushalten bewohnen 13,7% der Mieter und 74,1% der Eigentümer Wohnungen von 90 qm und mehr. Hochgerechnet auf die derzeitige Haushalts- und Wohnungsbestandsstruktur heißt dies, daß mehr als 750.000 ältere Mieter und rund 1,97 Mio. Eigentümer in Wohnungen leben, die sie selbst als zu groß empfinden (vgl. Abb. 22).

Diese zweite, genauer differenzierte Abgrenzung trägt den oben skizzierten Einwänden Rechnung. Sie läßt aber keine absolute Aussage darüber zu, ob und wieviele Haushalte auf eine altersgerechte Wohnalternative angewiesen sind oder sie wünschen. Denn ob man die eigenen vier Wände als zu groß empfindet, ist nur ein – wenn auch durchaus ins Gewicht fallender – Grund für einen vorstellbaren Wohnungswechsel.

*Das Bewohnen von familiengerechten Wohnungen – mehr als 70 qm Wohnfläche und mehr als drei Räume – ist für sich betrachtet noch kein Indikator dafür, daß ältere Menschen diese Wohnungen als unangemessen groß empfinden. Das subjektive Empfinden, wann eine Wohnung zu groß ist, beeinflusst maßgeblich die Umzugsbereitschaft. Dieses Empfinden setzt bei den Einpersonen-Haushalten erst bei Wohnungsgrößen von mehr als 75 qm ein, bei Zweipersonen-Haushalten erst bei Größen von mehr als 90 qm.*

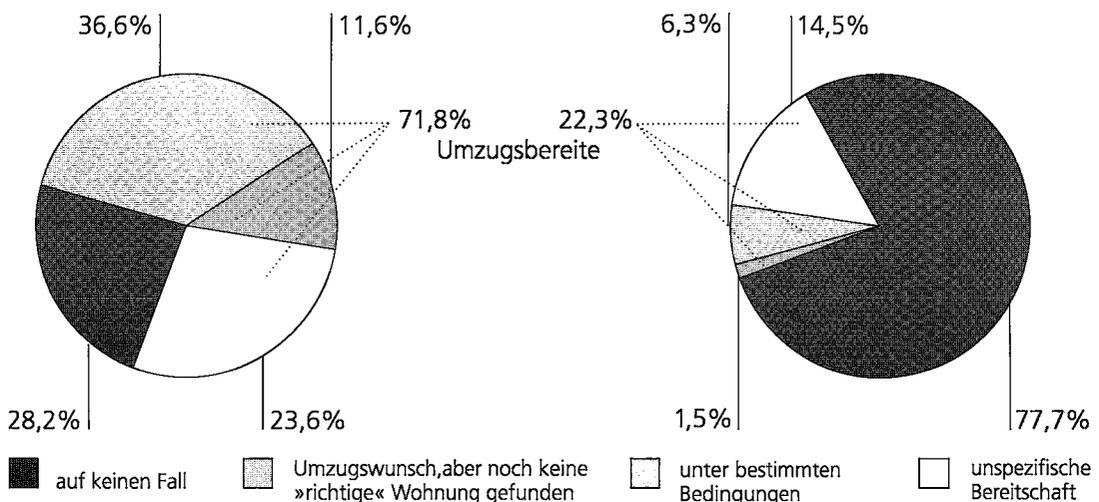
In der folgenden Abbildung ist zusammengestellt, welchen Einfluß die Wohnungsgröße auf die Umzugsbereitschaft hat: Unter den Mieterhaushalten, die ihre Wohnung als zu groß bezeichnen, ist die Bereitschaft zu einem Wohnungswechsel erheblich größer als im Durchschnitt.

Abbildung 23

Wären Sie bereit, unter bestimmten Bedingungen in eine andere Wohnung umzuziehen?

nur Mieterhaushalte (> 55 Jahre),  
die Ihre Wohnung als zu groß bezeichnen

nur Eigentümerhaushalte (> 55 Jahre),  
die Ihre Wohnung als zu groß bezeichnen



Umzugsbereitschaft nach Altenhaushalten in subjektiv zu großen Wohnungen

GfK/InWIS 1997

In den Abschnitten zu altersgerechten Dienstleistungen (vgl. Kap. 4) und zum Umzugsmanagement (vgl. Kap. 6) ist genauer dargestellt, welche »Push- und Pull-Faktoren« neben der Wohnungsgröße dafür sorgen, daß ältere Haushalte in familiengerechten Wohnungen als Nachfrager altersgerechter Wohnalternativen in Frage kommen. Auch eine von der Größe her als ideal empfundene Wohnung kann vergleichsweise unattraktiv werden, wenn soziale Kontakte im Umfeld schwinden, die Gesundheit stark nachläßt, wenn angebotene Alternativen samt Dienstleistungen und Umzugshilfen die attraktivere Perspektive für das Wohnen im Alter bieten.

### **3.3 Ansprüche älterer Haushalte an altersgerechte Wohnalternativen – Ergebnisse der Repräsentativerhebung**

Wer nach dem 55. Lebensjahr noch einmal umzieht, der verbessert bewußt seine Wohnsituation für das Alter. Das ist eines der zentralen Ergebnisse der bundesweiten Repräsentativerhebung. 58,5% derjenigen Mieter, die zwischen dem Erreichen des 55. Lebensjahres und dem Zeitpunkt der Befragung einen Wohnungswechsel vollzogen haben, gaben an, ihre Wohnungsausstattung deutlich verbessert zu haben. Bei den (jetzigen) Eigentümern trifft das sogar für 65,6% zu. Ihre Wohnung verkleinerten in diesem Zusammenhang 52% der Mieter und immerhin 43,5% der Eigentümer, nur 26% der Mieter zogen in eine größere Wohnung.

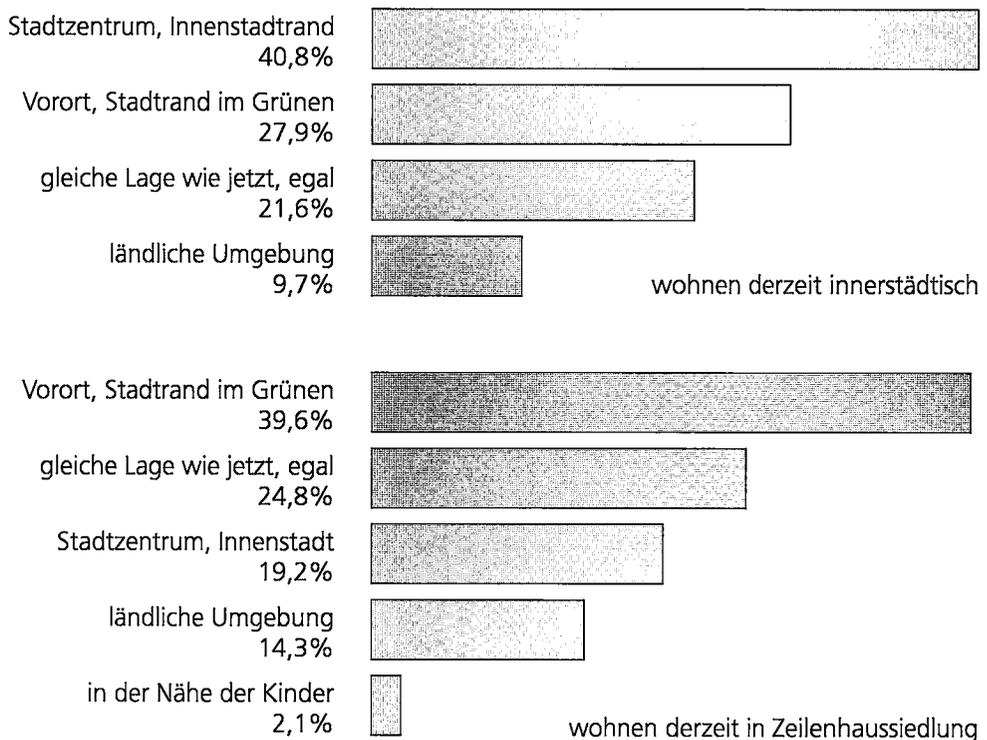
Eine bessere Eignung für das Alter: In der persönlichen Einschätzung der Befragten verbesserte sich die Wohnsituation bei 56% der Mieter und bei 77,5% der Eigentümer - das dürfte das wichtigste Resultat dieses Befragungsabschnitts sein. Die Liste läßt sich fortsetzen: 42,4% der Mieter empfand nach dem Umzug eine deutliche Verbesserung der nachbarschaftlichen Kontakte. Auch hier fällt das Ergebnis für die Eigentümer noch deutlicher aus: 57,1% gaben unter dem Punkt »Kontakte und Nachbarschaft« eine Verbesserung nach ihrem Umzug an.

*Weil die Wohnungen im heutigen Bestand nur begrenzt an die Anforderungen der unterschiedlichen Lebensphasen und biographischen Ereignisse anpassungsfähig sind, und dies nicht nur aufgrund des geringer werdenden Flächenbedarfs im Alter, werden bedarfsgerechte Wohnungen für ältere Menschen notwendig: Wohnalternativen, die geeignet sind, ältere Menschen zu einem Umzug aus nicht-altersgerechten Bestandswohnungen anzuregen, die zur Wohnungsversorgung von Familien benötigt werden.*

Die Forschungsergebnisse machen es auch notwendig, die Vorstellung einer absoluten Präferenz Älterer für das Wohnen im gewohnten, vertrauten Quartier zu differenzieren. Denn die Präferenzen für verschiedene Wohnlagen und damit die Bereitschaft, auch in ein neues Wohnumfeld zu ziehen, unterscheidet sich beispielsweise deutlich nach verschiedenen Siedlungstypen, in denen die umzugsbereiten Älteren heute wohnen.

Gefragt, welche Wohnlage man bei einem Umzug in eine altersgerechte Wohnalternative bevorzugen würde, antworteten unter den heute innerstädtisch wohnenden Mietern 27,9% mit einer Präferenz für eine Vorortlage bzw. den Stadtrand im Grünen. 40,8% wollten ihre Lage etwas verbessern und an den Innenstadtrand ziehen. Die heute in Zeilenhaussiedlungen wohnenden Älteren zieht es gar zu 39,6% in einen Vorort und an den Stadtrand im Grünen; während immerhin 19,2% lieber in das Stadtzentrum oder an den Innenstadtrand ziehen würden.

Wohin würden Sie gerne umziehen?  
Umzugsbereite Mieter



Standortwünsche umzugsbereiter Mieterhaushalte aus innerstädtischen Lagen  
und aus Zeilenhaussiedlungen (West)

GfK/InWIS 1997

Diese Differenzierung läßt sich für andere städtebauliche Siedlungstypen fortsetzen: Absolut dominierend ist bei älteren Mietern in Großwohnsiedlungen der Wunsch, in einen Vorort bzw. an den Stadtrand und ins Grüne zu ziehen: 60,4% wollen diese Wohnlage nicht beibehalten, und nur jeweils 6,6% wollen in der gleichen Lage wie bisher oder innenstadtnah wohnen – also wieder »verdichtet« (vgl. Abb. 25).

Interessant sind auch die Ergebnisse der Repräsentativerhebung zum Wohnflächenanspruch älterer umzugsbereiter Haushalte. Die Untersuchung zahlreicher Praxisbeispiele hat bereits darauf hingewiesen, daß das Einzimmer-Appartement mit Schlaf- und Kochnische nicht mehr akzeptiert wird, und daß intelligente Grundrißlösungen mit mehreren kleineren Zimmern besser angenommen werden als (auch größere) Lösungen mit weniger Zimmern.

In Westdeutschland stellen sich 66,4% der umzugsbereiten alleinstehenden Mieter eine Drei-Raum-Wohnung (inklusive Küche) als Alternative vor. Nur 16,6% würden eine Zwei-Raum-Wohnung akzeptieren. Bei den Zweipersonen-Haushalten liegt die Präferenz für Drei-Raum-Wohnungen immerhin auch noch bei 52%. Rund ein Drittel (31,2%) hätten lieber eine Vier-Raum-Wohnung. Unter den west-

deutschen Eigentümern sind die Vorstellungen noch prägnanter: 91,6% der Alleinlebenden möchten drei Räume beziehen, 46,9% der Zweipersonen-Haushalte stellen sich diesen Zuschritt vor (aber immerhin 19,6% der Zweipersonen-Haushalte kämen auch mit einer Drei-Raum-Wohnung zurecht).

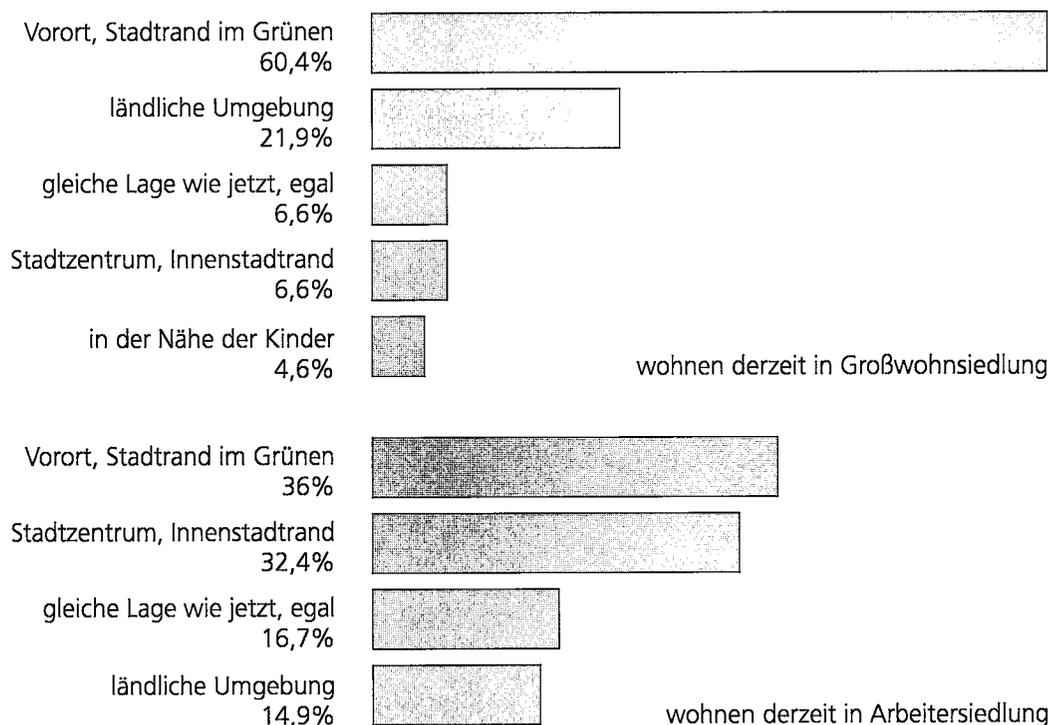
Die älteren Haushalte in Ostdeutschland sind, auf den ersten Blick überraschend, deutlich anspruchsvoller hinsichtlich der Zuschnitte der gewünschten Wohnalternativen. 91,9% der alleinstehenden Mieter wollen eine Drei-Raum-Wohnung, und 64,4% der Zweipersonen-Haushalte wünschen Grundrisse mit vier Räumen (während nur 27,1% mit drei Räumen zufrieden wären). Eigentümer-Haushalte mit zwei Personen wollen in der überwiegenden Mehrheit (71,1%) ebenfalls vier Räume, nur 28,9% halten drei Räume für angemessen.

Erklärungsfähig sind in diesem Punkt die noch immer recht deutlichen Mietpreisdifferenzen zwischen Ost und West. In ihrer individuellen Realitätsprüfung tendieren westdeutsche Haushalte dazu, ihre Miete mit einem Umzug möglichst zu senken oder zumindest nicht zu erhöhen – was kleinere Grundrisse und weniger Räume bedingt. Angesichts der günstigeren Mieten in Ostdeutschland erscheinen dort gewünschte größere Lösungen auch eher realistisch.

Die Auswertungsdaten zur Mietzahlungsbereitschaft umzugsbereiter älterer Haushalte korrespondieren auch mit den Ergebnissen aus den Wohnzufriedenheitsanalysen, die das InWIS in Nordrhein-Westfalen durchgeführt hat.

Abbildung 25

Wohin würden Sie gerne umziehen?  
Umzugsbereite Mieter



Standortwünsche umzugsbereiter Mieterhaushalte aus Großwohnsiedlungen und aus Arbeitersiedlungen (West)

GfK/InWIS 1997

*Wenn die Wohnung als wirklich bedarfsgerecht und der Umzug als paßgenau und langfristig vorsorgend empfunden wird, besteht auch die Bereitschaft, mehr Miete als für die alte Wohnung aufzubringen – auch das ist ein interessantes Gegenargument für den Haupteinwand in der Diskussion um Umzugsmanagement, wo immer angenommen wird, daß höhere Kosten nach Umzügen in altersgerechte kleine Wohnungen nicht akzeptiert würden.*

In Westdeutschland sind fast 73% aller umzugsbereiten älteren Haushalte bereit, für eine altersgerechte Wohnalternative bis zu 200 DM mehr zu zahlen als für die bisherige Wohnung: 45,1% würden bis zu 100 DM, 27,6% bis zu 200 DM mehr aufbieten. Und immerhin 11,3% sehen die Möglichkeit, auch eine Differenz von bis zu 300 DM zu überbrücken. Fast ebensoviel, nämlich 11% möchten dezidiert weniger bezahlen.

In Ostdeutschland kann sich kaum ein älterer Haushalt (6,5%) vorstellen, weniger bezahlen zu müssen als heute. Aber 26,2% würden bis zu 100 DM, weitere 33,1% bis zu 200 DM Miete mehr für eine attraktive altersgerechte Wohnalternative entrichten. Die im Vergleich zu Westdeutschland bis heute niedrigeren Mieten, aber auch die Erwartung, als ostdeutscher Haushalt künftig ohnehin mit Mieterhöhungen konfrontiert zu werden, ist für die hohe Akzeptanz auch in oberen Sparten umzugsbedingter Mietzuwächse verantwortlich: 23% der ostdeutschen älteren Haushalte würden bis zu 300 DM mehr bezahlen, 11,3% wollen auch dieses Limit überschreiten.

Die Mietzahlungsbereitschaft (Bruttokaltmiete) in absoluten Zahlen: Bei den westdeutschen Mietern über 55 Jahren würden 30,6% zwischen 400 DM und 600 DM, 38,2% 600 DM bis zu 800 DM und 20% zwischen 800 DM bis 1.000 DM Miete monatlich für eine Wohnung zahlen, die in jeder Hinsicht ihren Wünschen entspricht. In Ostdeutschland konzentriert sich die Mietzahlungsbereitschaft deutlich in der Kategorie von 400 DM bis 600 DM (52,7%); 18,2% können nur 200 DM bis 400 DM aufbringen, 19,8% allerdings auch 600 DM bis 800 DM.

In der Gruppe der westdeutschen Eigentümer verschieben sich die individuell geschätzten Wohnkostengrenzen deutlich nach oben: Genau jeder dritte Haushalt (33,2%) akzeptiert Wohnkosten zwischen 600 DM und 800 DM, weitere 16,2% wollen bis zu 1.000 DM aufbringen und jeder vierte (!) Haushalt (25,6%) ist willens und in der Lage, auch über 1.000 DM monatlich zu finanzieren.

In bezug auf Wohneigentum deutet alles darauf hin, daß es auch einen erheblichen Bedarf an altersgerechten Eigentumsangeboten gibt. Ein Ergebnis der Repräsentativerhebung ist, daß die Eigentumsquote zwischen dem 55. und 65. Lebensjahr der Haushalte steigt. Anschließend fällt die Quote wieder. Wer im fortgeschrittenen Alter noch einmal in Eigentum wechselt, ob von der Mietwohnung oder bereits aus dem Eigentum, der tut dies also i.d.R. bis zum 65. Lebensjahr.

Und für diese Gruppe konnte darüber hinaus festgestellt werden, daß die ihr zugehörigen Haushalte mit ihrem Umzug eindeutig einen Wechsel in eine altersgerechte Wohnsituation verbinden. Diejenigen, die nach dem 55. Lebensjahr in Eigentum ziehen, verbessern damit die Eignung ihrer Wohnsituation für das Alter.

Aber: Nach dem 65. Lebensjahr geht die Eigentumsquote wieder deutlich zurück, d.h. ein erheblicher Anteil der Eigentümer wechselt im Alter (wieder) den Wohnstatus. Das hat aber offensichtlich nichts mit der grundsätzlichen Präferenz für das Eigentum zu tun, denn die liegt bei allen Altersgruppen deutlich und konstant hoch. Gleichzeitig würde ein hoher Anteil an Mietern (27%) auch im Alter noch gerne in Eigentum ziehen. Letzteren fehlten offenbar geeignete Angebote, erstere haben vielfach Eigentum erworben, das sich den sich verändernden Bedürfnissen im Alter nicht optimal anpassen läßt (insbesondere was die Dienstleistungen betrifft).

### 3.4 Standards und konzeptionelle Typen altersgerechter Wohnungen

In der Praxis wird unter dem Begriff »altersgerechte Wohnungen« ein breites Spektrum an Konzepten zusammengefaßt, das von individuellen Anpassungsmaßnahmen im Bestand über sehr unterschiedliche Standards und Fördervorschriften für den Neubau bis hin zu komplexen Modellen des betreuten Wohnens reicht und eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnformen und Dienstleistungsangebote bezeichnen kann. Dies ist das Ergebnis einer umfangreichen Auswertung von *Best-practice*-Beispielen, die den Kern dieses Untersuchungsabschnittes bildet.

*Das Wohnen älterer Menschen sollte sich zwar an verschiedene Lebenslagen anpassen können. Und aufgrund des Strukturwandels des Alters müssen die meisten Wohnungen nicht die Kriterien des behindertengerechten Wohnens, sondern geringfügigere Standards erfüllen. Aber eine Inhaltsangabe (ausbaufähig zu Qualitätssiegeln), die Transparenz und Vergleichbarkeit schafft, ist überfällig.*

Auch inwieweit die DIN 18025 Teil II, in der Standards barrierefreien Wohnens festgelegt sind, allgemein als Grundlage des Neubaus von Altenwohnungen auch in Zukunft dienen sollte, ist noch zu klären. Ein Großteil der heute realisierten, »altersgerechten« Wohnungen entspricht nicht der Norm. Für dieses bestehende Angebot, aber auch für die Schaffung altersgerechter Wohnungen aus dem Bestand, kann die detaillierte Umsetzung der DIN nicht sinnvoll sein, wenn es Zielgruppen älterer Menschen gibt, für die niedrigere Normvorgaben ausreichen. Eine ähnliche Argumentation ist hinsichtlich der Ausstattung altersgerechter Wohnungen mit flankierenden Dienstleistungen plausibel.

Ziel des Forschungsprojektes war es, innerhalb des Themenschwerpunktes »Altersgerechte Wohnungen« Typen altersgerechter Wohnsituationen zu konzipieren, die sich als Orientierungshilfe für die Planung eignen, Vorlagen für die Wohnungs- und Wohnumfeldgestaltung anzubieten und Hilfen für die Finanzierung bereitzustellen.

Im Zuge des Forschungsarbeiten wurden deshalb Referenzprojekte in der Praxis untersucht. Innerhalb des Gesamtkomplexes »Altersgerechte Wohnungen« ging es zunächst darum, eine Typologie zu entwickeln. Grundsätzlich kann man unterscheiden:

> *Minimalanforderungen an altersgerechte Wohnungen.*

Wohnungen, die sich gegenüber Normalwohnungen durch wenig aufwendige Modifikationen (Verringerung von Stufen und Schwellen, einfache Bewegungshilfen, rutschfeste Bodenbeläge, bestimmte Mindestgröße und Raumzahl) auszeichnen und für Ältere ohne erhebliche Einschränkungen der Beweglichkeit geeignet sind;

> *Barrierefrei nachrüstbare und barrierefreie altersgerechte Wohnungen*

Wohnungen, die die Möglichkeit bieten, sie ggf. mit vertretbarem Aufwand barrierefrei nachrüsten zu lassen (durch nachträglichen Einbau von Rampen, Handläufen etc.), oder die bereits barrierefrei und daher auch für Personen mit erheblichen Einschränkungen der Gehfähigkeit und Beweglichkeit geeignet sind (durch Schwellenfreiheit, ausreichende Bewegungsräume etc., entsprechend der DIN 18025 Teil II);

> *Behindertengerechte altersgerechte Wohnungen*

Wohnungen, die auch für Rollstuhlfahrer geeignet sind (d.h. zusätzlich zur Barrierefreiheit breitere Türen, größere Bewegungsräume, Stufenlosigkeit durch Rampen oder Aufzüge, entsprechend der DIN 18025 Teil I).

Eine Kombination von Wohn- mit Servicekonzeptionen ist auf verschiedenen Ebenen sinnvoll und denkbar. Lösungen im Bestand z.B. erfordern auch flexible Serviceangebote, die sich für den Bestand eignen. Dazu werden im Kapitel 4 genauere Hinweise gegeben. In der Praxis lassen sich als weitere Typen altersgerechter Wohnungen, die sich durch die Integration von Dienstleistungen auszeichnen, zunächst grob folgende Angebote unterscheiden:

> *»Service-Wohnungen«*

Altersgerechte, barrierefreie und/oder behindertengerechte Wohnungen, bei denen bestimmte, die Bewältigung des Alltags erleichternde Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen, die von älteren Menschen auf Abruf nachgefragt werden können (Hausmeister, Gebäudereinigung, Vorhandensein und Reinigung von Gemeinschaftsräumen, von Verbänden oder Kommunen angebotene soziale Dienste, ggf. Freizeit- und Kulturprogramm, Beratung über mobile Hilfsdienste etc.);

> *»Betreutes Wohnen«*

Wohnsituationen, bei denen ein Grundservice angeboten wird, der eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung gewährleistet und darüber hinaus optionale Hilfs- und Pflegeangebote einschließt, die bis hin zur Schwer- und Schwerstpflegebedürftigkeit einen Verbleib in der Wohnung ermöglichen.

*Auch in Zukunft wird es Zielgruppen älterer Menschen geben, für die Normalwohnungen mit niedrigeren als durch die DIN 18025 vorgegebenen Standards ausreichen. Das Angebotsspektrum sollte daher auch zukünftig von der Normalwohnung mit geringfügigen Modifikationen über barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18025 Teil II bis hin zu behindertengerechten Wohnungen reichen. Analog gilt dies auch für Dienstleistungsangebote: Von der Vermittlung von Diensten über eine aufsuchende Betreuung bis hin zu betreuten Wohnungen mit umfassenden integrierten Dienstleistungen werden Angebote nachgefragt.*

Noch existieren in der Praxis nicht selten Defizite im Hinblick auf bedürfnis- und nachfragegerechte (attraktive) Wohnungen für ältere Menschen. Bei den untersuchten Modellprojekten wurden in einigen Fällen Probleme festgestellt, die zu einem großen Teil dadurch zu erklären sind, daß bei der Architektur ästhetische oder technische Kriterien dominierten. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, bestehen bei den Vermietern und Anbietern keine expliziten Vorstellungen über die Zielgruppe, d.h. es wird rein angebotsorientiert vorgegangen. Die Wohnungsbelegung erfolgt eher zufällig, zumeist nach der Selbstselektion über Bewerberlisten. Die Folge ist, daß die Projekte eine relativ hohe Bewohnerheterogenität aufweisen.

Die aus der Auswertung der Referenzprojekte abgeleiteten Hypothesen über die Gestaltung attraktiver altersgerechter Wohnungen können daher zunächst nur eingeschränkt nach verschiedenen Lebenslagegruppen differenziert werden. Offensichtlich aber begnügen sich ältere Haushalte mit hohem Einkommen in der Regel nicht mehr mit »nur« altersgerechtem Wohnen, sondern fragen hauptsächlich Wohnen in Kombination mit wohnungsnahen Dienstleistungen nach. Auch im

internationalen Vergleich geht der Trend von der Heimunterbringung weg hin zum Service-Wohnen.<sup>27</sup>

Im Koordinatensystem von wohnungsnahen Dienstleistungen und baulich-technischer Ausstattung verorten sich solche Angebote (hinsichtlich des Dienstleistungsangebotes) zwischen ambulanten Diensten und den Diensten eines Altenheims sowie (hinsichtlich der baulich-technischen Ausstattung) zwischen Wohnungen ohne altersgerechte Ausstattung und den behindertengerechten Standards einer Heimanlage. Sie sind altersgerecht konstruiert, barrierefrei oder ggf. barrierefrei nachrüstbar und sie bieten vermittelte Dienste und einen obligatorischen Grundservice (i.d.R. Hausmeister und Notruf) an.

### **Bauliche Gestaltung und Wohnumfeld**

Die skizzierten Typen altersgerechter Wohnungen sind mit spezifischen Anforderungen an die Wohnungsgestaltung verbunden. Die häufig als 1- und 1,5-Raum-Wohnungen konzipierten Altenwohnungen stoßen bei Alleinlebenden auf wenig Resonanz und sind von Leerständen bedroht. Zimmerzahl und eine bedarfsgerechte Grundrißlösung spielen eine bedeutend wichtigere Rolle als die Wohnfläche. Im Zweifelsfall sind intelligente Zuschnitte und die funktionale Nutzbarkeit wichtiger als absolute Zimmermaße und -größen.

Hinsichtlich der Zugänglichkeit der Wohnung und der Schwellen wird eine Grenze der Zumutbarkeit vorgeschlagen, die eine Treppe über eine Etage noch zuläßt. Eine Erschließung durch einen Treppenaufgang, der über eine Etage reicht, wird insbesondere von bestimmten Zielgruppen noch mobiler Älterer ohne schwerwiegende Gehbehinderung akzeptiert. Grundsätzlich sollten innerhalb der Wohnungen Schwellen, beispielsweise mittels auch nachträglich einbaubarer Kleinrampen und Holzdecks auf den Balkonen, auf ein technisch notwendiges Minimum reduziert werden.

*In der Praxis von Wohnungsunternehmen, öffentlichen, halböffentlichen und privaten Anpassungsinitiativen etc. hat sich ein Konsens hinsichtlich der Ausstattung altersgerechter Wohnungen herausgebildet. Beim Bau von altersgerechten Wohnungen kann der Bauherr grundsätzlich entweder eine barrierefreie Wohnung konzipieren, die bei Bedarf nachgerüstet werden kann, oder aber – basierend auf einer genauen Bedarfsanalyse – die Wohnungen direkt für bestimmte Personengruppen einrichten.*

Eine entsprechende Liste von Ausstattungsprioritäten, individuell nach Bedarf zu ergänzenden Ausstattungsmerkmalen und ›luxuriösen‹ Zusatzausstattungen, die eine flexible Zielgruppenausrichtung ermöglicht, aber gleichzeitig Mindeststandards von Altersgerechtigkeit sichert, kann bereits erstellt werden. Bedarfsgerechte Wohnungen für ältere Menschen, die eine möglichst ideale Balance zwischen Sicherheit und Selbständigkeit ermöglichen, zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

#### **> Ausreichende Wohnungsgrößen und -grundrisse**

Auch alleinstehende ältere Menschen akzeptieren heute nur noch 2,5-Zimmer-Wohnungen. Für Einpersonen-Haushalte sind grob geschätzt mindestens 46 qm, für Zweipersonen-Haushalte 60 bis 70 qm nachfragegerecht, wobei es aber eher auf eine altersgerechte Grundrißgestaltung (mit ausreichenden Bewegungsflächen) als auf die absolute Wohnfläche ankommt.

---

<sup>27</sup> Speziell in Dänemark und in den Niederlanden, aber auch in England.

> *Barrierefreiheit und Schwellenlosigkeit*

Diese Barrierefreiheit entspricht der DIN 18025 Teil II, oder sie deckt sich in den wichtigsten Punkten (Schwellenlosigkeit, Bewegungsräume) mit der Norm und erlaubt ggf. eine Nachrüstung. Schwerpunkt sind ausreichende Türbreiten und Bewegungsräume sowie altersgerecht gestaltete Treppenhäuser und auch Außenanlagen. Zwar bedeutet »alt« nicht gleich »behindert«. Eine altersgerechte Wohnung sollte jedoch die Sicherheit bieten, auch bei einer eintretenden Einschränkung der Bewegungsfähigkeit noch bewohnbar zu sein.

> *Baulich-technische Ausstattung*

Haltegriffe und Bewegungshilfen, rutschfeste Bodenbeläge, schwellenlos begehbare Dusche mit Sitz oder Badewanne mit Einstieghilfe, Toiletten mit mindestens 42 cm Sitzhöhe, große, beleuchtete Lichtschalter, extra laute Türklingel, gut handhabbare Sicherheitseinrichtungen, ausreichende und automatisch gesteuerte Beleuchtung von Treppenhaus, Eingang und Außenbereich und ähnliche Ausstattungsdetails sind Mindeststandard. Automatische Motor-Türöffner, Fernbedienungen für Türen und Beleuchtung, mit niedrigen Brüstungen versehene oder sog. französische Fenster, Wahlmöglichkeit Wanne/Dusche im Bad und ähnliche Ausstattungselemente können als Komfortstandard hinzukommen.

Hinsichtlich der baulichen und technischen Ausstattung ist vor dem Hintergrund unterschiedlicher Standards (Mindest- und Komfortstandard) auch eine abgestufte Kostenaufzählung möglich. Für eine ca. 46 qm große Zweiraumwohnung beträgt die Untergrenze der Baukosten derzeit ca. 1.860 DM/qm ohne Bauneben- und Grundstückskosten. Der Mehrkostenaufwand für behinderten- bzw. altersgerechtes Wohnen nach DIN wird für die Wohnungsausstattung bei Neubauten auf 3,23% beziffert. Unser Schaubild (vgl. Abb. 26) verdeutlicht auszugswise die Mehrkosten für verschiedene Ausstattungselemente.

> *Gebäude und Einrichtungen*

Expertengespräche und die Untersuchung von zahlreichen Modellprojekten haben wichtige Hinweise darauf geliefert, daß altersgerechte Wohnalternativen wo irgend möglich in übersichtlichen, kleindimensionierten Gebäuden angeboten werden sollten. Es gibt deutliche Hinweise, daß Großprojekte und Altenwohnanlagen mit dem Charakter von Altenghettos heute nicht mehr akzeptiert werden. In Abschnitt 4.3 wird skizziert, wie bauliche Größenordnungen, Quartiersorientierung und dezentrale Dienstleistungskonzepte zusammenhängen können.

Das betrifft auch große Gemeinschaftsanlagen; sie sind dann sinnvoll, wenn eine ständige Bewirtschaftung – z.B. in Form eines Cafés und eines Kultur- und Freizeitangebotes – gewährleistet ist. Überdimensionierte funktionsleere Gemeinschaftseinrichtungen (beispielsweise offene Kommunikationsbereiche) werden nicht genutzt und verursachen überflüssige Kosten. Für kleinere Wohnanlagen geraten Gemeinschaftsbereiche ohnehin schnell in Gefahr, überdimensioniert zu sein; dort bieten sich u.a. offene Eingangsbereiche an, die Gelegenheit und Anlaß bieten, sich aufzuhalten, auch etwa Briefkästen mit Sitzgruppen, Gemeinschaftsküchen etc.

Ausstattungsmerkmale	Kosten	Ausstattung
Aufzug: Skalenvorteile bei höheren Stockwerkszahlen, Kosten des umbauten Raumes können teilweise durch ökonomische Gestaltung des Treppenhauses aufgefangen werden (Gebäude)	für 4–5 Stockwerke ca. 80.000 DM bis 100.000 DM	●
Türverbreiterung: Entsprechend der DIN 18025 Teil II, Türbreiten mind. 80 cm	ohne nennenswerte Mehrkosten	●
Verlegung von Leerrohren: Für spätere Nachrüstung von Hausnotrufanlagen oder andere zukünftige (Kommunikations-)Technologien	4.000 DM (Gebäude)	●
Elektrische Fensteröffner: bei Behinderung oder Unzugänglichkeit der Griffe	5.900 DM	● ●
Rufmeldung und Rufweitzerschaltung (Hausnotrufanlage)	8.000 DM	● ●
Elektrische Türöffner (TG-Schleuse)	9.800 DM	● ●
Automatische Eingangstür (Gebäudeeingangstür)	5.000 DM	● ●
Fenster mit tiefer Brüstung, tiefsitzende Fenstergriffe	4.300 DM	●
Grundsätzlich niedrige Griffe (max. 85 cm Höhe)	1.500 DM	●
Handläufe: An Treppen und Rampen (zusätzlich für das Gebäude)	4.400 DM	●
Treppe: 29 cm Auftrittsbreite, 17 cm Setzhöhe. Gerade Treppen, nicht gewandelt	6.700 DM (Gebäude)	●
Dichtungsprofile statt Schwellen (Balkon, Terrassentür)	1.900 DM	●
Mehrflächenbedarf	Kosten	Ausstattung
Bad: statt 5,2 qm pro Wohneinheit 7 qm	2.700 DM	●
Aufzugseinbau (für das Gebäude)	20.500 DM	●
Freisitz: mind. 4,5 qm, Bewegungsfläche mind. 150 cm breit und tief pro Wohneinheit	3.000 DM	●
● Standardausstattung    ● ● Zusatzausstattung Kosten pro Wohnung, sofern nicht explizit der Gebäudebezug angegeben ist.		

Liste von Kostenfaktoren der DIN 18025 Teil II und Extras mit kostenmäßiger Abschätzung

InWIS 1997

> *Belegungsmix*

Hinsichtlich des Generationen- bzw. Belegungsmixes hat sich gezeigt, daß weder reine Altenwohnanlagen noch bewußt altersgemischte Projekte konfliktfrei sind. Die Mischung verschiedener Altersgruppen innerhalb einer Wohnanlage kann um so problematischer werden, je größer die Interdependenzen zwischen Bewohnern sind (z.B. gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen; unzureichende Schallisolierung). Um einerseits unterschiedlichen Lebensrhythmen und Bedürfnissen Rechnung zu tragen und andererseits eine soziale Isolation älterer Menschen zu vermeiden, haben sich nach den vorliegenden Erfahrungen eingestreute altersgerechte Wohnungen oder dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Altenwohnanlagen besser bewährt.

> *Wohnbegleitende Dienstleistungen*

Auch die beste Technik reicht nicht aus, um ein selbständiges Wohnen im Alter zu gewährleisten, wenn körperliche oder geistige Fähigkeiten nachlassen. Deshalb stellen wohnbegleitende Dienstleistungen ein essentielles Element altersgerechten Wohnens dar (vgl. Abschnitt 4.2). Gleichzeitig macht die enorme Bandbreite der denkbaren Organisations- und Finanzierungsmodi wohnbegleitender Dienstleistungen diesen Aspekt altersgerechten Wohnens zu einem der schwierigsten Planungsabschnitte.

> *Bedürfnisgerechte Sozialplanung*

Noch sind zahlreiche Ansprüche an eine bedürfnisgerechte Sozialplanung offen. Zahlreiche der von uns untersuchten Projekte, darunter auch preisgekrönte Anlagen, wiesen Planungsmängel auf. Zu den einfachen Funktionseinschränkungen gehören überbreite Türen, die schwer zu handhaben sind, innen angeschlagene Türen zum Bad, falsch angebrachte Handläufe etc. Die Dominanz technisch-wirtschaftlicher Kriterien im Planungsprozeß dokumentieren beispielsweise Stolperschwellen in Bädern (die technisch gesehen den Wasserabfluß regulieren sollen). Architektonisch-ästhetische Planungskriterien können beispielsweise zu extravaganten Grundrissen führen, die schlecht möbliert werden können, so daß die Architektur unübersichtlich oder auch kalt und emotional abstoßend wirken kann.

Ein architektonischer Determinismus, der sich auf unzutreffende Annahmen über den Zusammenhang von gebauter Umwelt und sozialem Verhalten gründet, kann darüber hinaus zu »ideologischen« Planungsfehlern führen: offene Kommunikationsbereiche, die nicht angenommen werden; Quartiersöffentlichkeit, die Unsicherheit und Angst erzeugt; Transparenz, die das Bedürfnis nach Privatheit und Intimität nicht respektiert; erzwungene Generationsmischung, die keine Rücksicht auf unterschiedliche Lebensweisen nimmt und den Bedarf nach Ruhe außer acht läßt.

Aus solchen Planungsfehlern können im Abgleich mit den in der Repräsentativbefragung erhobenen Wohnpräferenzen und Dienstleistungsbedarfen Handlungsempfehlungen entwickelt werden. Insbesondere die Lage, die Dienstleistungspakete und der gewünschte Wohnkomfort sind dabei zu berücksichtigen.

*Eindeutig bevorzugte Standorte altersgerechter Wohnungen gibt es angesichts der starken Verbundenheit der älteren Menschen mit dem Quartier kaum. Allerdings sind auch viele ältere Menschen an attraktiven Standorten in Vororten bzw. an den Stadträndern im Grünen interessiert – insbesondere ältere Menschen in innerstädtischen Wohnquartieren äußerten häufig diesen Wunsch. Wichtig ist in jedem Fall eine gute infrastrukturelle Einbindung des Wohnstandortes. Standorte außerhalb der Siedlungsschwerpunkte auf der grünen Wiese entsprechen nicht den Anforderungen und den Lebensgewohnheiten älterer Menschen.*

Für die Standortentscheidung älterer Menschen läßt sich bislang folgendes ableiten: Eindeutig bevorzugte Standorte für altersgerechte Wohnungen gibt es kaum, wegen der starken Verbundenheit vieler älterer Menschen mit dem Quartier einerseits, aber auch wegen der unterschätzten Mobilität über das vertraute Wohnumfeld hinaus andererseits. Notwendig ist ein systematisches Entwicklungskonzept auf kommunaler Ebene. Es sollte unterschiedliche Angebote für verschiedene Situationen beinhalten:

- > In Wohngebieten mit hoher Quartiersbindung, guter Infrastruktur und Anbindung im Nahbereich sowie einem hohen Grad an sozialen Kontakten weisen ältere Menschen ein ausgeprägtes Interesse auf, auch bei einem Umzug in eine altersgerechte Wohnung weiterhin in der vertrauten Nachbarschaft zu wohnen. Hier kann durch Modernisierung und Nachverdichtung ein zusätzliches Angebot an altersgerechten Wohnungen geschaffen werden.
- > Speziell in Gebieten mit höherer Bewohnerfluktuation, in denen der Anteil der Bekannten abnimmt und in denen Vereinsamungstendenzen bei älteren Menschen auftreten, in denen der Bestand an Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf unzureichend ist, die infrastrukturell schlecht versorgt und verkehrsmäßig schlecht angebunden sind, besteht ein großes Bedürfnis nach einem Umzug in die Nähe der Wohnstandorte von Angehörigen. Die bevorzugten Wohnstandorte sind durch Bedarfsanalysen zu ermitteln.
- > Speziell bei einkommensstärkeren und mobileren Personen ist stattdessen der Wunsch vorhanden, in landschaftlich attraktiveren Umgebungen, d. h. außerhalb der Stadtgebiete zu wohnen, was aber eine Anbindung an städtische Zentren nicht zwangsläufig ausschließt (z.B. bei guter ÖPNV-Anbindung oder in Parklagen).

## 4. Wohnungsnahe Dienstleistungen für älter werdende und ältere Menschen

Die Normalwohnung, selbst wenn sie hinsichtlich ihrer baulich-technischen Ausstattung altersgerecht oder entsprechend nachrüstbar ist, bietet zu wenig Sicherheit, um auch bei eventuell eintretender Hilfsbedürftigkeit auf Dauer noch einen selbständigen Haushalt führen zu können. Andererseits wird das Altenheim von immer weniger älteren Leuten akzeptiert – und wird wohl auf Dauer im erforderlichen Umfang auch nicht mehr finanzierbar sein.

In Fachkreisen besteht ein breiter Konsens darüber, daß sich mit Einführung der Pflegeversicherung, der stärkeren Marktpräsenz privater Dienstleistungen und durch den Vorrang der ambulanten vor der stationären Altenhilfe die Bewohnerstruktur in Pflegeheimen verändern wird. Schon bald, so wird erwartet, sind in Pflegeheimen nur noch pflegebedürftige Menschen mit der Leistungsstufe III im Sinne des SGB XI anzutreffen. Menschen mit geringerem Pflegebedarf werden in Privatwohnungen wohnen. Nicht zuletzt deshalb sind altersgerecht ausgestattete Wohnungen und Angebote wohnbegleitender Dienstleistungen zukünftig um so wichtiger.

### 4.1 Anforderungen an wohnungsnahe Dienstleistungen

Ein nachfrageadäquates kombiniertes Wohn- und Dienstleistungsangebot soll über ein erreichbares, zuverlässiges (das betrifft beispielsweise Nacht- und Krisendienste), wählbares, integriertes und leistungsfähiges Beratungs-, Kommunikations-, Betreuungs- und zumindest in Teilen auch über ein Pflegeangebot verfügen. Dieses Angebot muß z.T. variabel und erweiterbar sein, um einer sich ändernden Bedürfnisstruktur angepaßt werden zu können. Hinsichtlich des Bedarfs nach wohnungsnahen Dienstleistungen können zunächst vier Nutzergruppen unterschieden werden:

#### > *Personen ohne akuten Hilfsbedarf*

Diese älteren Menschen können und wollen ihren Haushalt selbständig führen. Angebotene Hilfen werden häufig sogar abgelehnt. Aber auch bei dieser Personengruppe sollte die Wohnsituation – wenn sie das Prädikat »altersgerecht« verdienen soll – Vorsorge sein für akute Hilfsbedürftigkeit bei vorübergehenden Erkrankungen oder für eine dauerhafte, in Zukunft möglicherweise eintretende Verschlechterung des Gesundheitszustands.

#### > *Personen mit Unterstützungsbedarf*

Diese älteren Menschen können ebenfalls noch weitgehend selbständig leben, äußern aber Wünsche nach eher »weichen« Unterstützungsleistungen wie Hausmeisterservice und hauswirtschaftlichen Diensten (zumindest bei schweren Arbeiten) oder Freizeit- und Kommunikationsangeboten. Angesichts abnehmender Unterstützungspotentiale des informellen Sektors können diese Älteren immer weniger auf die Unterstützung durch die Familie vertrauen.

#### > *Personen mit Betreuungsbedarf*

Hier handelt es sich um Personen, die zwar (noch) nicht pflegebedürftig sind, die aber dennoch eine dauerhafte vorpflegerische Betreuung benötigen, insbesondere Hausmeisterdienste, hauswirtschaftliche Hilfen, Beratung und Vermittlung sowie Notruf- und Überwachungsmöglichkeiten, die ihnen rund um die

Uhr Sicherheit bieten. Nach Infratest macht diese Personengruppe bei den über 65jährigen 12,5% und speziell bei den über 80jährigen rund 22% aus (vgl. Infratest 1993, 104).

> *Personen mit Pflegebedarf*

Diese Personen bedürfen, je nach Stufe der Pflegebedürftigkeit, einer stundenweisen oder permanenten Pflege. Nach vorliegenden Studien sind rund 8% der über 65jährigen und rund 16% der über 80jährigen pflegebedürftig (Infratest 1993, 104).

Wesentliche Zielgruppen für Wohnformen mit vermittelten oder integrierten Dienstleistungen sind ältere Menschen mit Unterstützungs-, Betreuungs- oder Pflegebedarf. Wohnungsnahе Dienstleistungen sind aber nicht ausschließlich an bestimmte, hochspezialisierte Wohnformen geknüpft. Vielmehr ist heute die Versorgung von älteren Menschen in Normalwohnungen vor allem mit ambulanten sozialen Diensten (z.B. Sozialstationen) der Normalfall. Parallel hierzu ermöglicht eine Wohnraumanpassung im Einzelfall den Verbleib in der angestammten Wohnung. Die Anpassung des Wohnraumbestandes an die Bedürfnisse älterer Menschen ist notwendig, denn der demographisch bedingte, wachsende Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird durch den Neubau allein nicht sichergestellt werden können.

Langfristig ist es allerdings wünschenswert, moderne Wohnkonzepte zu verwirklichen, bei denen durch die systematische Verknüpfung von Wohnen und Dienstleistungen Vorteile für die Nutzer entstehen. Dabei steht aus unserer Sicht der Vorsorgeaspekt im Vordergrund. Die Normalwohnung ohne Dienstleistungen bietet zu wenig Sicherheit, um älteren Menschen auch bei eventuell eintretender Hilfsbedürftigkeit auf Dauer noch eine selbständige Haushaltsführung ermöglichen zu können.<sup>28</sup>

Andererseits werden stationäre Altenhilfeeinrichtungen von immer weniger älteren Leuten akzeptiert. Ziel einer Verwirklichung wohnungsnaher Dienstleistungsangebote sollte deshalb sein, – im Falle eines leistungsfähigen Angebotes an Diensten und Einrichtungen im Wohnumfeld – vor Ort bereits tätige Dienste in ein Gesamtkonzept zu integrieren oder – ab einer bestimmten Gesamtzahl vorgesehener Wohneinheiten für ältere Menschen – den Aufbau eines dem Wohnkomplex zugehörigen Betreuungsstützpunktes anzustreben.

*Wohnungsnahе Dienstleistungsangebote, die eine Anreizwirkung auf Menschen im mittleren und höheren Alter ausüben sollen, dürfen nicht allein auf »typische« Problemlagen des Alters wie Krankheit oder Pflegebedürftigkeit abzielen. Dienstleistungen für älter werdende Menschen müssen sehr viel breiter gefaßt werden und die Gesamtheit der wohnungsbezogenen Bedürfnisse älter werdender und alter Menschen angemessen berücksichtigen.*

Dazu zählen auch Anliegen wie Bequemlichkeit und Komfort (hauswirtschaftliche Hilfen), Geselligkeit und Kommunikation, Begegnung, Sicherheit, der Wunsch, in der Nähe der Kinder wohnen zu bleiben, der problemlose Rückgriff auf Erholungs-, Versorgungs-, Verkehrs- und Freizeitinfrastrukturen (vgl. auch Abb. 27).

---

<sup>28</sup> Leicht hilfsbedürftige Personen äußern lt. unserer Umfrage signifikant häufiger einen Umzugswunsch als der Durchschnitt. Gleichzeitig haben wir Belege dafür, daß bei starker Hilfsbedürftigkeit aus Sicht der Betroffenen ein Umzug nicht (mehr) gewünscht wird, »es also irgendwann zu spät ist«, einen Umzug zu realisieren. Denn sind ältere Menschen (erst einmal) auf tägliche Hilfe angewiesen, haben sie ein geringes Interesse an einem Wohnortwechsel.

Bedürfnis nach	Erforderliche Funktionen des Angebotes	Erforderliches Wohn- und Dienstleistungsangebot
Bewahrung von Gewohnheit	> Beibehaltung des gewohnten Wohnumfeldes bzw. der sozialen Bezüge	> Anpassungsfähige Wohnungen > Bedarfsgerechtes Wohnungsangebot im Wohnumfeld
Privatheit, Intimität, Ungestörtheit	> Rückzugsmöglichkeiten	> abgeschlossene Wohnungen
Sicherheit, Schutz und Funktionsgerechtigkeit von Wohnung und Wohnumfeld	> Sicherheit und Barrierefreiheit > Geringe Emissionsbelastung	> Altersgerechte Wohnungen > Reparaturdienste > Gesicherte Fußwege/Überwege > Abgesenkte Bordsteinkanten für Rollstuhlfahrer > Aufzüge an ÖPNV-Haltestellen > Rollstuhlgerechte Rampen, Telefonzellen und Beleuchtung etc. > Verkehrsberuhigte Zonen in Wohngebieten
Erreichbarkeit und Zugänglichkeit	> Standortnähe von sozialen Einrichtungen > Zeitliche und personelle Verfügbarkeit der Dienste > Mobilitätshilfen	> Ausstattung des Wohnumfeldes mit Gütern des alltäglichen Lebens > ÖPNV, Fahrdienst > Beratungsstelle
Anpassungsfähigkeit an sich verändernde Lebenslagen und Kontinuität des Angebotes	> Breite des Angebotspektrums > Zielgruppenspezifität > Flexibilität und Durchlässigkeit des Angebotes	> Koordinations- und Vermittlungsstellen > Wohnungsanpassung
Bezahlbarkeit	> Finanzierbarkeit der Mieten > Finanzierbarkeit der einzelnen Leistungen	> Wohnangebote für verschiedene Einkommensgruppen (preisgünstiger Wohnraum, bedarfsgerechte Wohnflächen)
Eigenständigkeit und Selbstbestimmung	> z. B. Vermeidung von Überversorgung durch einzelne Leistungserbringung, Aktivierung von Selbsthilfepotentialen > Beteiligung und Mitwirkung > Transparenz des Angebotes	> Organisation und Unterstützung von Selbsthilfe und »Kooperationsringen«

*Bedürfnisse älterer Menschen und erforderliche Wohn- und Dienstleistungsangebote*

Fortsetzung auf Seite 66

Bedürfnis nach	Erforderliche Funktionen des Angebotes	Erforderliches Wohn- und Dienstangebot
Anregungs-, Kommunikations- und Kontaktmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Einbindung in das nachbarschaftliche Umfeld (städtebaulich und sozial)</li> <li>&gt; Intra- und intergenerative Angebote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Integration des Wohnstandortes in die Nachbarschaft</li> <li>&gt; Nahegelegene Grünflächen mit Rast- und Kontaktmöglichkeiten</li> <li>&gt; Freizeit- und Bildungsangebote</li> <li>&gt; Nachbarschaftstreffs und Begegnungszentren</li> <li>&gt; Unterstützung beim Aufbau von Selbsthilfegruppen etc.</li> </ul>
Versorgungssicherheit bei Älteren mit Einschränkungen in der hauswirtschaftlichen Selbständigkeit		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Einkaufshilfen</li> <li>&gt; Kochhilfen</li> <li>&gt; Reinigungsdienste</li> <li>&gt; Mahlzeitendienste</li> <li>&gt; Reparaturdienste</li> </ul>
Versorgungssicherheit bei Älteren mit gesundheitlichen Einschränkungen		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ärzte</li> <li>&gt; Therapeutische Angebote</li> <li>&gt; Kurzzeitpflege</li> <li>&gt; Geriatrische Tages-/Akutklinik</li> <li>&gt; Begleit- und Fahrdienste</li> </ul>
Versorgungssicherheit bei Älteren mit leichter und schwerer Pflegebedürftigkeit		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ambulante Pflegedienste</li> <li>&gt; Krankenwohnung und Kurzzeitpflege</li> <li>&gt; Tagespflege</li> <li>&gt; Heime</li> </ul>
Versorgungssicherheit bei Älteren mit psychischen Veränderungen		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Psycho-soziale Betreuung</li> <li>&gt; Tagesstrukturierende Angebote</li> <li>&gt; Ambulante geronto-psychiatrische Pflege, Tagesstätten, Krankenhaus</li> </ul>

Institut für Gerontologie 1997 in  
Anlehnung an Saup 1993 und  
Institut für Entwicklungsplanung  
und Strukturforschung 1993

Um eine Verengung auf pflegerische und rehabilitative Dienstleistungen zu vermeiden, wird bezüglich sozialer Dienstleistungen die eher weite Begriffsdefinition »wohnungsnahе Dienstleistungen« verwandt. Obwohl das Interesse nach Dienstebündeln sich zwischen Jung und Alt nicht wesentlich unterscheidet, übt gerade die Vorhaltung hauswirtschaftlicher Hilfen und der Service unterhalb pflegerischer Dienstleistungen auf jüngere Alte mutmaßlich eine größere Anreizwirkung aus als die Vorsorge für sog. »harten« Bedarfslagen. Solche Dienstleistungsprofile stellen erhebliche Anforderungen an die Bandbreite, die Organisationsform und die Flexibilität von Dienstleistungsangeboten.<sup>29</sup>

Wie an späterer Stelle (vgl. Abschnitt 4.3) noch genauer erläutert wird, sind allerdings aufsuchende Serviceleistungen die Minimalvoraussetzung für Angebote eines »Service-Wohnens« – in Form einer Sprechstunde oder zumindest einer fußläufig problemlos erreichbaren Beratungsstelle sowie i.d.R. in Verbindung mit dem Angebot eines technischen Notrufsystems. Hinzu kommen als Grundpaket die Hausreinigung, Grünflächenpflege und gegebenenfalls der Anspruch auf technische/handwerkliche Hilfen in einem bestimmten Umfang (oder beispielsweise in Form eines Quartierhausmeisters). Betont werden soll die flexible Zuwählbarkeit einer möglichst großen Bandbreite von Dienstleistungen. Damit ist einerseits gemeint, daß ein Optimum an Dienstleistungen zumindest als Vermittlungsservice verfügbar gemacht werden sollte (der Zugang zu professionellen Diensten ist zu erleichtern), andererseits, daß aufgrund einer höheren Akzeptanz von Einzelabrechnungen (Stichwort: Flexibilität) die über Pauschalen zu entgeltenden Dienste nicht zu komplex sein dürfen. In jedem Fall sollten Dienstleistungen wie die Wohnungsreinigung, Einkaufshilfen und Begleitdienste, aber auch die Vermittlung von Kurzzeitpflege zuwählbar sein.

## **4.2 Repräsentative Ergebnisse zur Servicenachfrage verschiedener Zielgruppen**

Aus anderen Untersuchungen sind einige Zahlen und Hinweise zum Bedarf Älterer nach wohnungsnahen Dienstleistungen bekannt. Infratest wird von der Enquete-Kommission »Demographischer Wandel« mit einer Zahl von insgesamt 2,26 Mio. pflege- und hilfsbedürftigen Älteren zitiert (vgl. Deutscher Bundestag 1994, 515). Die Mehrzahl dieser älteren Menschen lebt in Privathaushalten und hat einen akuten Bedarf nach entsprechenden wohnungsnahen Dienstleistungen.

Im hauswirtschaftlichen Bereich bedeutet auch für die »nur« Hilfsbedürftigen der Lebensaspekt Wohnen, daß sie auf die Selbständigkeit stützende Dienstleistungen angewiesen sind: Rund ein Drittel dieser Älteren kann nach Schätzungen der Enquete-Kommission trotz verbliebener geistiger und körperlicher Beweglichkeit nicht alleine einkaufen, und ebenfalls ein Drittel kann die Wohnungen nicht alleine pflegen (vgl. Deutscher Bundestag 1993, 560).

Die Zahlen von Infratest markieren nur die absolute Untergrenze des Hilfsbedarfes: An anderer Stelle schätzt die Enquete-Kommission allein die Zahl der Älteren mit Bedarf an hauswirtschaftlichen Hilfen auf 2,1 Mio. Die Zahlen differieren bislang vor allem nach der Definition von »Hilfsbedarf« bzw. »Hilfsbedürftigkeit«.

---

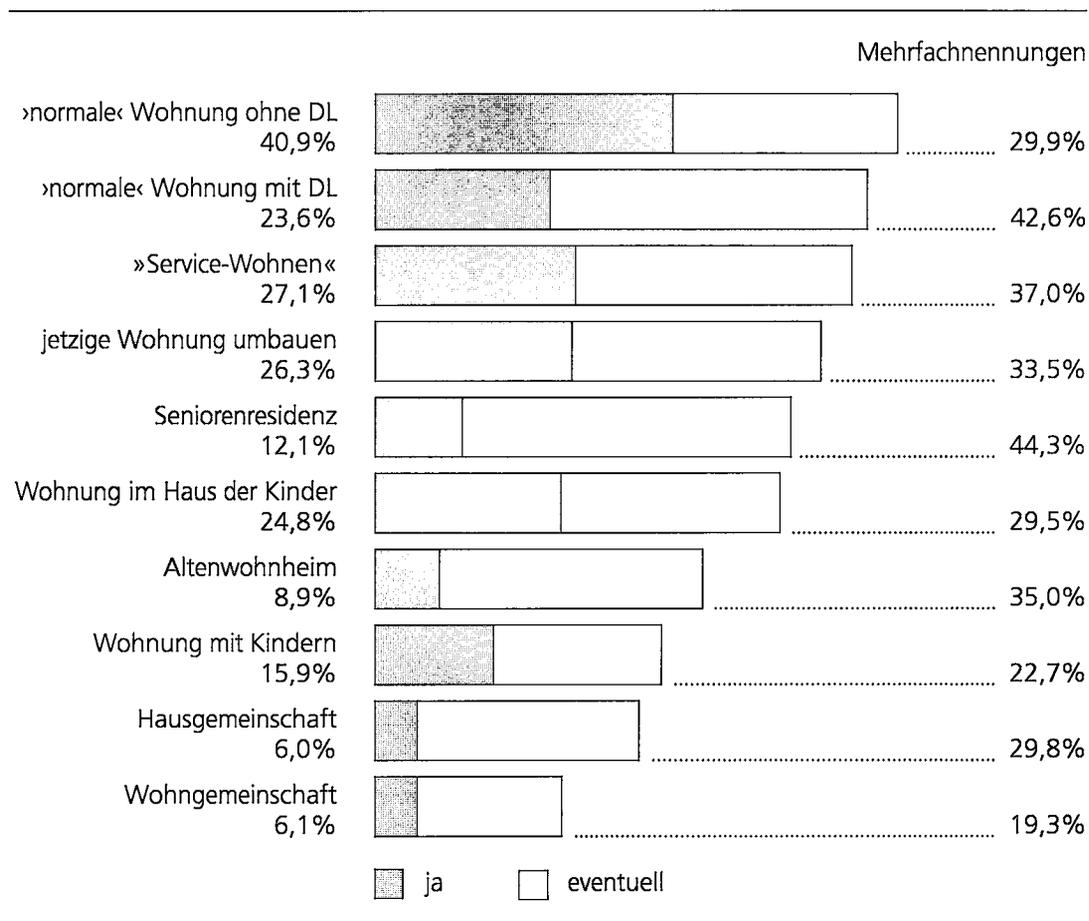
<sup>29</sup> Im Vordergrund unserer Betrachtung stehen Organisationsmodelle, die Wohnen und Dienstleistungen verbindlich kombinieren. Die (selbstorganisierte) Versorgung von älteren Menschen durch ambulante Pflegedienste und mobile soziale Hilfsdienste ist nicht Gegenstand einer Konzeption wohnungsnaher Dienste im Sinne eines »Service-Wohnens«.

Wichtiger ist: Ein zunehmender Bedarf an differenzierten wohnungsnahen Dienstleistungen für das Alter kann bereits unterhalb der o.g. Schwelle angenommen werden.

Bereits heute erhält ein großer Teil der Älteren keine Hilfe aus Familie, Nachbarschaft und Bekanntschaft – ein Trend, der sich durch die Zunahme von Singlehaushalten in Zukunft verlängern und verstärken wird.

*Alltägliche Hilfen bei Wohnungsreinigung, bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes, Angeboten zur Freizeitgestaltung etc. müssen die schwindenden Netzwerke ersetzen. Besonderen Sinn machen entsprechend differenzierte, bedarfsgerechte Dienstleistungsangebote in Kombination mit altersgerechten Wohnalternativen.*

Abbildung 28



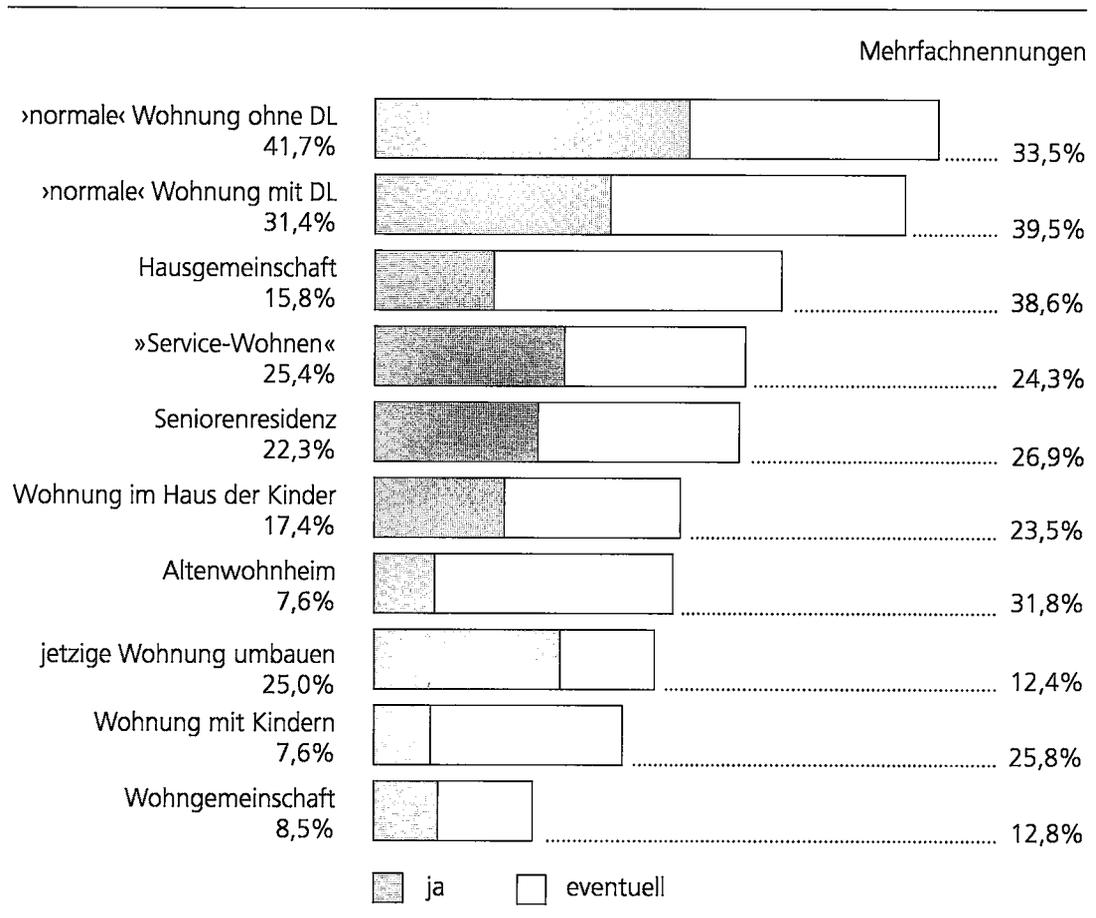
Für das Alter gewünschte Wohnformen  
(Mieterhaushalte > 55 Jahre, West)

GfK/inWIS 1997

Aus den Ergebnissen der Repräsentativerhebung läßt sich deutlich die große Nachfrage nach Wohnalternativen ablesen, die fest mit Serviceangeboten verknüpft sind. Bei den umzugsbereiten Mietern über 55 Jahren in Westdeutschland steht das »Service-Wohnen« an dritter Stelle der präferierten Wohnalternativen für die

späte Lebensphase. Und wenn man diejenigen einbezieht, die eine »normale« Wohnung in Verbindung mit Dienstleistungen vorziehen – also lediglich unter Verzicht auf besondere bauliche und technische Standards –, dann entsteht ein noch erheblich größeres Potential.

Abbildung 29



Für das Alter gewünschte Wohnformen  
(Mieterhaushalte > 55 Jahre, Ost)

GfK/InWIS 1997

Seniorenresidenzen als besondere Form des »Service-Wohnens« stoßen auf eine hohe, aber eher ungefestigte potentielle Nachfrage; hier scheinen vor allen Dingen Informationen über Angebote zu fehlen, die Einschätzung u.a. der Kosten der Angebote ist individuell sehr problematisch.

In Ostdeutschland ist das »Service-Wohnen« als Angebot noch weit weniger etabliert als in den alten Bundesländern, aber auch hier findet sich eine starke Präferenz für die Kombination »Wohnen plus Dienstleistungen«. Hier wie im Westen ist die Präferenz für Altenheime stark reduziert. Allerdings ist nach Analyse der Intensivinterviews und der Expertengespräche in Ostdeutschland die Bedeutung einer sorgfältigen Nachfrageanalyse noch einmal besonders deutlich geworden. Gerade in den neuen Bundesländern darf nicht umstandslos auf eine Angebotsstrategie mit betreuten Wohnformen gesetzt werden, die auf äußerst komplexe Dienstleistungsangebote zu hohen Preisen setzen. Gleichzeitig verdeutlichte das

Fehlen individueller Vorstellungen von »betreutem Wohnen« und »Service-Wohnen« die Notwendigkeit klarer begrifflicher Abgrenzungen. Und wiederum gerade für Ostdeutschland ist auch die Orientierung von Angeboten eines »Service-Wohnens« an den eingeschränkten finanziellen Ressourcen der Haushalte besonders wichtig.

Interessant ist in diesem Zusammenhang, daß bei differenzierter Betrachtung der Befragungsergebnisse solche Wohnformen, die altersgerechtes Wohnen und Dienstleistungen kombinieren, auf geringere absolute Zustimmung stoßen als die vertrauten Lösungen, aber durchweg sehr viel höhere Werte bei der Antwortalternative »eventuell« erzielen. Das gilt für Mieter wie Eigentümer, für Ältere mit besserem wie solche mit schlechterem Gesundheitszustand. Dies ist so zu interpretieren, daß das »Service-Wohnen« als Reservelösung angesehen wird für den Fall, daß die Kinder nicht mehr genügend helfen können oder wollen, daß die nachbarschaftliche Unterstützung schwindet, und daß die Hilfsbedarfe zunehmen.

Innerhalb der Untersuchung haben wir versucht, Merkmale bzw. Merkmalsbündel herauszukristallisieren, durch die sich jene Personen ab 55 Jahren charakterisieren lassen, die der Wohnform »Service-Wohnen« positiv gegenüberstehen. Unter Einsatz multivariater Analyseverfahren wurden die wesentlichen Einflußgrößen ermittelt.

Dabei hat sich herausgestellt, daß aus der Fülle der Untersuchungsmerkmale zu Wohnung/Wohnumfeld, zur persönlichen Lebenssituation, zum Haushalt, zu Bildung und Beruf, und zur finanziellen Situation nur wenige einflußreiche Größen existieren: So spielt weder ein Mißverhältnis zwischen der gewünschten und tatsächlichen Raumzahl der derzeitigen Wohnung noch die Art der Bebauung (direktes Wohnumfeld), die Art und der Zustand des Gebäudes, der Wohnungsstandard oder die Haushaltszusammensetzung eine Rolle.

Einflußreiche Merkmale für das Interesse an der Wohnform »Service-Wohnen« sind dagegen:

- > Regionstypen (siedlungsstrukturelle Kreistypen);
- > Befragungsgebiete (Ostdeutschland/Westdeutschland);
- > das Problembewußtsein für das Wohnen im Alter;<sup>30</sup>
- > der Wohnstatus (Mieter oder Eigentümer);
- > das Befragungsalter;
- > die Nähe zu den Kindern.<sup>31</sup>

Die Wohnpräferenz »Service-Wohnen« wird besonders stark durch den räumlichen Faktor »siedlungsstrukturelle Kreistypen« determiniert. Gegenüber Befragten aus Kernstädten (Referenzgruppe) haben alle Personen der Stichprobe aus weniger dicht bewohnten Gebieten eine deutlich geringere Präferenz für »Service-Wohnen«. So äußern (unter Konstanzhaltung aller anderen Einflußgrößen) beispielsweise Personen aus Kernstädten gegenüber solchen aus verdichteten Kreisen ca. 3,5mal häufiger eine Präferenz für »Service-Wohnen«. Hintergrund ist, daß traditionelle Hilfsstrukturen in Kernstädten und Ballungsräumen tendenziell schneller brüchig bzw. unzuverlässig zu werden scheinen als in ländlichen und

---

<sup>30</sup> Das Problembewußtsein wurde als Index-Variable über die Anzahl der Nennungen bestimmter Ausstattungsmerkmale, die eine Wohnung in den Augen der Befragten haben sollte, ermittelt. Die berücksichtigten Ausstattungsmerkmale sind: Barrierefreiheit, rollstuhlgerechte Türen, Haltegriffe in Bad und WC. Personen, die diese spezifisch altersgerechten Merkmale einer Wohnung für wichtig halten, haben ein hohes Problembewußtsein für die Wohnsituation im Alter.

<sup>31</sup> Kinder leben in der Nähe, in derselben Stadt oder im selben Haus. Kontrastgruppe: keine Kinder vorhanden bzw. Kinder leben weiter entfernt.

weniger dicht besiedelten Gebieten. Das gilt auch für nachbarschaftliche Hilfspotentiale, die ebenfalls durch professionelle Dienstleistungen substituiert werden müssen.

*Wichtig für die Planung von Kommunen und Investoren ist, daß sich die Nachfrage nach »Service-Wohnungen« ungleich auf verschiedene Siedlungstypen verteilt – wenn auch die Präferenz generell hoch ist.*

In westdeutschen Großsiedlungen würden 94% der umzugsbereiten älteren Haushalte eine Wohnalternative bevorzugen, die fest mit Dienstleistungen verknüpft ist – der Spitzenwert. Arbeitersiedlungen stehen mit 69% Nachfrage am anderen Ende der Präferenzskala. Dazwischen gruppiert sich die entsprechende Nachfrage in innerstädtischen Lagen, Zeilensiedlungen und Einfamilienhaus-siedlungen um den Wert von 80%.

Als eine personenbezogene Variable beeinflusst das Alter die Präferenz für »Service-Wohnen«. Grundsätzlich aber lassen sich keine jeweils notwendige Dienstleistungsspektren für verschiedene Altersgruppen festlegen; je älter aber der bzw. die Befragte ist, desto seltener wird der Wohnwunsch »Service-Wohnen« geäußert. Dieser Zusammenhang wird in der Regel als Kohorteneffekt interpretiert. In dieser Sicht folgen Generationen »jüngerer Alter« nach, die eine gewandelte Einstellung zu Dienstleistungen und ein stärkeres Selbstbewußtsein als Konsumenten haben. Empirisch läßt sich aber nicht bestätigen, daß kohortenspezifische Veränderungen bei den Lebensstilen diesen Effekt verursachen.

Wir haben das Befragungsergebnis statt dessen so interpretiert, daß Angebote professioneller Dienstleistungen im Alter angenommen werden, man sie aber nicht mehr sucht. Sonst wäre nicht erklärbar, warum es nach den Ergebnissen der Intensivbefragungen gerade die 65–75jährigen sind, die in servicebegleitete Seniorenwohnungen ziehen. Für jüngere Gruppen spielen »Pull-Effekte« – also attraktive Alternativangebote – eine größere Rolle für die Wohnmobilität als bei älteren – dort treten »Push-Effekte« in den Mittelpunkt, die das »Service-Wohnen« nicht als wünschenswerte, wohl aber als notwendige Alternative erscheinen lassen.

*Grundsätzlich sind Kandidaten für »Service-Wohnen« durch das Merkmal »Problembewußtsein Wohnen« charakterisiert. Hierunter sind Personen zu verstehen, die sich möglicher körperlicher Einschränkungen im Alter insofern bewußt sind, als daß für sie spezifisch altersgerechte Merkmale einer Wohnung (Barrierefreiheit, rollstuhlgerechte Türen und Haltegriffe in Bad und WC) von Bedeutung sind. Das Merkmal »Problembewußtsein« hat einen hohen positiven Einfluß auf die Präferenz für »Service-Wohnen«.*

Diese Wohnform wird weiterhin von westdeutschen gegenüber ostdeutschen Befragten und von Mietern gegenüber Eigentümern häufiger präferiert. Auch wenn eigene Kinder der Befragten nicht in unmittelbarer Nähe oder in derselben Stadt leben, wird »Service-Wohnen« häufiger gewünscht.

Im Laufe des Forschungsprojektes hat sich deutlich herausgestellt, daß die Wohnsituation und die Wohnwünsche älterer Menschen in Ostdeutschland nur bedingt mit der Situation in Westdeutschland vergleichbar sind. In Ostdeutschland ist besonders in innerstädtischen Lagen (80,1%) und in Arbeitersiedlungen (80,9%) die Kombination von »Wohnen plus Dienstleistungen« gefragt. Die Umzugsbereiten in Einfamilienhaus-siedlungen dagegen wollen vergleichsweise wenig von institutionell verbundenen, professionellen Dienstleistungen wissen (61,2%).

Außerdem ergab sich, daß die Personengruppe der 45–54jährigen durch Lebenslagen gekennzeichnet ist, die sich deutlich von denen höherer Altersklassen unterscheiden. Deshalb wurden in einem weiteren Schritt die im Gesamtmodell als wichtig ermittelten Merkmale getrennt für die alten und neuen Bundesländer sowohl für die Personengruppe der 45–75jährigen als auch für die Teilgruppe der 55–75jährigen auf ihre Bedeutsamkeit hin überprüft (vgl. Abb. 30).

Bei dieser Analyse hat sich herausgestellt, daß der hohe Einfluß der siedlungsstrukturellen Kreistypen und des Problembewußtseins zum Wohnen im Alter in allen Teilgruppen besteht. Alle anderen Merkmale, die in der Gesamtbetrachtung einflußreiche Effekte zeigen, sind in der Analyse der Untergruppen nur noch teilweise relevant. Die Merkmale »Alter« und »Nähe zu den Kindern« sind nur in Ostdeutschland signifikante negative Einflußgrößen für die Wohnpräferenz für das »Service-Wohnen«. In den alten Bundesländern spielen beide Merkmale demgegenüber keine zentrale Rolle für die Wohnpräferenz.

Abbildung 30

	Westdeutschland		Ostdeutschland		Gesamt
	45–75 Jahre	55–75 Jahre	45–75 Jahre	55–75 Jahre	
Altersgruppe					
Siedlungsstrukturelle Kreistypen <sup>32</sup>	☐	☐	☐	☐	☐
hohes Problembewußtsein für das Wohnen im Alter	☐		■	■	■
Wohnstatus (Eigentümer)	☐				
Befragungsalter			☐	☐	☐
wohnt in der Nähe zu Kindern			☐	☐	☐

■ signifikant positiver Einfluß des Merkmals auf die Präferenz für das »Service-Wohnen«  
 ☐ signifikant negativer Einfluß des Merkmals auf die Präferenz für das »Service-Wohnen«

*Erklärende Merkmale für die Wohnpräferenz  
 »Service-Wohnen« (Logit-Regression)*

InWIS 1997

Umgekehrt ist der Wohnstatus nur in Westdeutschland für die Altersgruppe der 45–75jährigen bedeutsam. Wie auch in der Gesamtbetrachtung stimmen Eigentümer der Wohnform »Service-Wohnen« sehr viel seltener zu als Mieter. In allen Teilgruppen Ostdeutschlands sowie bei der Teilbetrachtung der 55–75jährigen Westdeutschen hat das Merkmal »Wohnstatus« jedoch keinen hohen Erklärungswert für die entsprechende Präferenz.

<sup>32</sup> Ländliche, verdichtete und hochverdichtete Kreistypen jeweils im Vergleich zu Kernstädten.

*Wohnalternativen, die fest mit Serviceangeboten verknüpft sind, erfahren eine hohe Nachfrage: Das »Service-Wohnen« steht an dritter Stelle aller bevorzugten Wohnalternativen. Bezieht man diejenigen, die eine »normale« Wohnung in Verbindung mit Dienstleistungen vorziehen, mit ein, dann entsteht ein erhebliches Nachfragepotential. Planer und Investoren sollten sich bei der Nachfrageabschätzung vor allem an den Siedlungstypen orientieren. Hier ergeben sich die wichtigsten Differenzierungen.*

Bei den älteren Menschen, die mit Blick auf ihre möglicherweise nachlassende Gesundheit im fortschreitenden Alter wohnungsnahe Dienstleistungen wünschen, kann insbesondere für hauswirtschaftliche Dienste das größte Interesse ermittelt werden. Eine interessante Modifikation steuerte hier die Intensivbefragung für Westdeutschland bei: Hinsichtlich der konkreten Entwicklung des Hilfsbedarfs, so die Befragungsergebnisse, hatten die Gesprächspartner keine sehr konkreten Vorstellungen. Bei den Annahmen, welche Dienste man in Zukunft brauchen werde, gingen die Befragten durchweg davon aus, daß es sich um Nothilfen, nicht um dauerhafte Unterstützung handeln werde. Das ist auch eine weitere Erklärung für die Beliebtheit vom »Service-Wohnen« im Vergleich mit dem institutionellen Altenwohnheim.

*Unter einer altersgerechten Wohnalternative für das Alter verstehen Umzugsbereite weder nur Neubauwohnungen mit wesentlich besserer Ausstattung noch vordringlich ein besseres soziales Umfeld bzw. einen Familienersatz. Altersgerechte Wohnalternativen werden im Kern als weitgehend barrierefreie Wohnungen gesehen, die – ggf. mit Hilfe eines Serviceangebotes – vorsorglich bezogen und auch bei eingeschränkter Bewegungs- und Selbstversorgungsfähigkeit bewohnt werden können.*

Beim Vergleich der aktuell in Anspruch genommenen Hilfen (quer über alle Träger, die Familie, Verwandte, Freunde, aber auch professionelle Dienste) und der von älteren Haushalten mit Blick auf Wohnalternativen für das Alter gewünschten Dienste ergeben sich eine Reihe interessanter Differenzierungen.

*Der Anteil von Befragten, die derzeit bereits wohnungsnahe Dienstleistungen in Anspruch nehmen, ist vergleichsweise gering. Der Wunsch nach wohnungsnahen Dienstleistungen ist bei etwa zehnmal mehr Personen festzustellen als die tatsächliche Inanspruchnahme<sup>33</sup>.*

Bei den tatsächlich in Anspruch genommenen Hilfen rangieren – in dieser Reihenfolge – Einkaufsdienste, Hilfen bei der Wohnungsreinigung, Begleitung bei Arztbesuchen und bei Behördengängen mit zwischen 4,9 und 4,3% Inanspruchnahme bereits an der Spitze. Mit jeweils 2,9% folgen Hilfe beim Wäschewaschen und bei der Körperpflege. Hilfe beim Kochen wird nur noch von 2,1% der Befragten aus der Repräsentativbefragung in Anspruch genommen, unter ferner liefen rangieren die Begleitung bei Spaziergängen (1,7%) und beim Besuch kultureller Veranstaltungen (1,1%).

Auch wenn man im Zusammenhang mit dem hier vorgestellten Service-Wohnkonzept zunächst nur an professionelle Dienste für ältere Menschen denkt, so muß doch beachtet werden, daß Hilfen und Unterstützungsformen von vielen

---

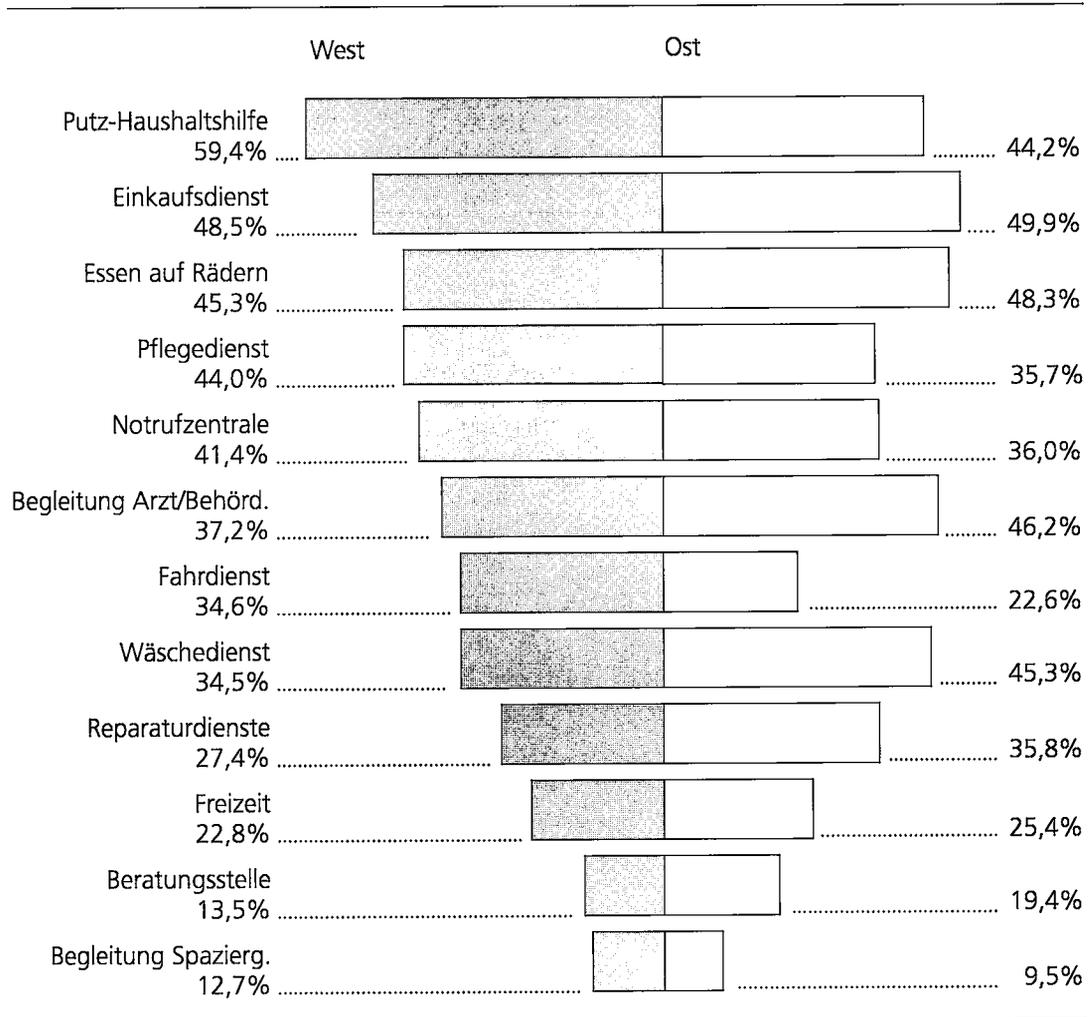
<sup>33</sup> Auffällig ist, daß der zukünftige Bedarf pflegerischer Dienstleistungen und derjenige von Begleitungsdiensten unterschätzt wird.

Seiten erbracht werden, etwa von Ehepartnern, Kindern und ehrenamtlichen Helfern. Ein Ziel der Untersuchung war es, die Unterstützungserwartungen älterer Menschen gegenüber den verschiedenen Hilfs- und Unterstützungspersonen bzw. Institutionen zu ermitteln.

Personen, die diese Hilfen arrangieren bzw. leisten, sind zuvorderst die eigenen Kinder – in Ostdeutschland mit 67% noch stärker als im Westen mit 48,1%. In den alten Bundesländern folgen darauf die Verwandten und Freunde mit 32,6% bzw. die Ehepartner und Mitbewohner mit 32,1%. In Ostdeutschland wird auf den Rängen zwei und drei stärker differenziert: Ehepartner und Mitbewohner tragen 29,1% der Hilfen, Verwandte und Freunde 20,6%. Interessanterweise spielen Nachbarn in Westdeutschland eine wesentlich größere Rolle (30,7%) als in Ostdeutschland (lediglich 9,2%).

Weniger überraschend, für unsere Untersuchungsfragestellung aber zentral: Wohlfahrtsverbände, Pflegestationen und soziale Dienste leisten in den neuen Bundesländern zusammen nur 10,7% der Hilfen. In Westdeutschland wird immer-

Abbildung 31



hin schon jede dritte Hilfeleistung (31%) von Wohlfahrtsverbänden, Pflegestationen und professionellen privaten Dienstleistern erbracht.

Bei den Hilfeleistungen, von denen sich ältere Haushalte eine wohnungsnahe Verfügbarkeit wünschen – insbesondere bei einem Wohnungswechsel –, ist das *Ranking* geringfügig anders (auch für die Zukunft wird wenig auf Pflegedienste reflektiert). Die Zustimmungsqquoten liegen weit über der tatsächlichen Inanspruchnahme, an der Spitze wiederum Putzhilfen (59,4% West, 44,2% Ost), Einkaufshilfen (48,5% West, 49,9% Ost) und Essen auf Rädern (45,3% West, 48,3% Ost). In Ostdeutschland wollen darüber hinaus noch 46,2% der Älteren bei Bedarf auf die Begleitung bei Behördengängen, 45,3% auf Hilfe beim Wäschewaschen zurückgreifen können (vgl. Abb. 31).

Kinder, Partner und Mitbewohner sind in Ost und West auch für zukünftige Hilfen die gewünschten Instanzen. Grundsätzlich – das haben die vertiefenden Intensivinterviews herausgestellt – ist der wichtigste Ansprechpartner bei allen Befragten, die noch in Partnerschaft leben, der Partner. Einsamkeit hat vor allem mit Partnerverlust zu tun. Wenn kein Partner (mehr) vorhanden ist, nehmen die Kinder, bei kinderlosen Menschen Verwandte und Freunde den Platz des wichtigsten Ansprechpartners ein. Der Kontakt mit den Kindern ist vor allem bei den Interviewten im öffentlich geförderten Wohnungsbau statistisch gesehen sehr eng; in der Seniorenresidenz mit ihrem weiten Einzugsbereich ist er lockerer, z.T. wohl einfach wegen der größeren Entfernung zum Wohnort der Kinder. Die Mitbewohner im Haus dagegen spielen im direkten sozialen Umfeld keine herausgehobene Rolle. Und auch ein umfassendes geselliges Programm kann Einsamkeit nur teilweise vorbeugen.

Beim ersten statistischen Auswertungsdurchgang schienen Service-Wohnangebote also vor allem bei solchen älteren Haushalten nachfrageangemessen zu sein, die nicht mehr in der Nähe von Kindern wohnen bzw. ihre sozialen Kontakte verlieren. Allerdings zeigt sich: Allen Älteren ist die wachsende Angewiesenheit auf professionelle Dienste insbesondere bei praktischen Alltagshilfen durchaus bewußt. Nimmt man Pflegestationen, private soziale Dienste und Wohlfahrtsverbände zusammen, kommen die »Profis« in Westdeutschland für 45,5% der Älteren infrage – Platz zwei nach den Kindern – und in Ostdeutschland für erstaunliche 41,1%!

*Bei umzugsbereiten älteren Haushalten wird das Angebot sozialer Dienste und Hilfsleistungen deutlich wichtiger genommen. Das gilt für Ostdeutschland noch mehr als für die alten Bundesländer. Alternativen ohne variables, aber fest mit der Wohnung verknüpftes Serviceangebot sind also für die wichtigste Nachfragergruppe unattraktiv.*

Statistisch gesehen besteht zwar bei westdeutschen Befragten ab 55 Jahren kein direkter Zusammenhang zwischen der Wohnform und der Anzahl der präferierten sozialen Dienste und Angebote. Diejenigen, die »Service-Wohnen« präferieren, sind nicht in deutlich höherem Maße an Serviceleistungen insgesamt interessiert als andere Bevölkerungsgruppen. Insgesamt läßt sich aber bestätigen, daß die meisten Älteren bei einem Umzug in eine altersgerechte Wohnalternative wohnungsnahe Dienstleistungen gleich mitdenken. Zwar sollten die Hilfen auch dann, wenn irgend möglich, von den Kindern geleistet werden. Das »Service-Wohnen« ist aber die wichtigste Alternative zu diesem eher traditionellen Modell.

Für Befragte der Altersgruppe ab 55 Jahre wurde untersucht, ob sich anhand unterschiedlicher siedlungsstruktureller Kreistypen Differenzierungen in bezug auf das Interesse an bestimmten wohnungsnahen Diensten feststellen lassen. Ein

genereller Zusammenhang zwischen dem Grad der Verdichtung der Siedlungsgebiete und der Quantität an Dienstewünschen kann hierbei nicht aufgezeigt werden. Auffällig ist allerdings, daß in ländlichen Regionen Westdeutschlands seltener hauswirtschaftliche Dienste, dafür aber verstärkt Begleitedienste, Pflegedienste sowie Mahlzeitendienste gewünscht werden. In Ostdeutschland besteht hingegen auch in ländlichen Kreisen ein hohes Interesse an hauswirtschaftlichen Serviceleistungen. In hochverdichteten Kreisen sind (mit Ausnahme von Mahlzeiten- und Begleitediensten) insgesamt die wenigsten Dienstewünsche zu verzeichnen.

Bei der statistischen Überprüfung der Abweichungen von Einzelergebnissen zum Durchschnitt zeigten sich allerdings nur für einige wenige Merkmalskombinationen signifikante Ergebnisse: In Westdeutschland werden Wäschedienste, Putz- und Haushaltshilfen deutlich häufiger in verdichteten und signifikant seltener in ländlichen Regionen gewünscht. Der Wunsch nach einer Notrufzentrale wird ebenfalls häufiger in verdichteten Gebieten geäußert.

In ländlichen Gebieten kann hingegen ein hochsignifikant häufigerer Wunsch nach Pflegediensten verzeichnet werden als in hochverdichteten Kreistypen. In hochverdichteten Regionen Ostdeutschlands ist lediglich der Wunsch nach Einkaufsdiensten unterdurchschnittlich ausgeprägt; andere Dienstewünsche korrelieren nicht signifikant mit siedlungsstrukturellen Merkmalen.

Ein wesentliches Augenmerk der empirischen Analysen des Forschungsprojektes gilt den umzugsinteressierten älteren Menschen. Es zeigt sich: Wer als älterer Mensch (Untersuchungsgruppe ab 55 Jahre) einen Umzug ins Auge faßt oder sich nach reiflichem Überlegen einen Umzug durchaus vorstellen kann, ist in überdurchschnittlichem Maße auch an wohnbegleitenden Dienstleistungen und besonders an hauswirtschaftlichen Hilfen interessiert.

Hinsichtlich eines möglichen Alterseffektes ergab die Analyse der Art der präferierten Hilfe- und Unterstützungspersonen bzw. Institutionen, daß weder jüngere Alterskohorten der älteren Bevölkerung ein größeres Interesse an professioneller Hilfe haben, noch daß ältere Kohorten verstärkt an familiärer Hilfe interessiert sind. Zwischen dem Merkmal »Alter« und der Präferenz familiärer versus formeller Hilfeleistungen besteht also keine statistisch gesicherte Beziehung.

#### **4.3 Organisations- und Anbindungsformen wohnbegleitender Dienstleistungen – Konzepte zum »Service-Wohnen«**

Wohnbegleitende Dienstleistungen können – mit Ausnahme von Schwerstpflegebedürftigkeit – eine selbständige Lebensführung ermöglichen, auch wenn erhebliche körperliche Beeinträchtigungen eintreten. Zu den wichtigsten wohnbegleitenden Dienstleistungen gehören:

- > Gebäudereinigung (Treppenhäuser etc.) und Grünpflege, die in vielen Wohnanlagen ohnehin professionell erledigt werden;
- > technisch-handwerkliche Dienste (Hausmeisterdienste), Hilfen bei kleineren Reparatur-, Anschluß- und Einstellarbeiten im Haushalt;
- > Beratung und Vermittlung von mobilen sozialen Diensten und Hilfen, beispielsweise von ambulanten Pflegediensten bei akutem Bedarf, Beratung und Vermittlung (Antragstellung) im Hinblick auf finanzielle Hilfen (Wohngeld, Sozialhilfe, Leistungen aus der Pflegeversicherung etc.);
- > technische Notruf- und Überwachungsdienste wie Notrufanlagen, »Funkfinger«, Lebensrhythmusensoren (»Smart houses«), Videokommunikation (»Haus-Tele-Dienst«);

- > Hauswirtschaftliche Dienste wie Wohnungsreinigung, Einkaufs- und Besorgungshilfe, Mahlzeiten, Waschservice;
- > Fahrdienste;
- > Kurzzeit-Pflegeleistungen;
- > Kommunikations- und Freizeitangebote, Begleitung bei Spaziergängen (professionell, ehrenamtlich oder selbstorganisiert).

Diese wohnbegleitenden Dienstleistungen können von sehr lockeren, weniger verbindlichen bis hin zu hoch komplexen, vollständig integrierten Organisationsformen erbracht werden, und zwar durch:

- > reine Vermittlung von mobilen, ambulanten Diensten (z.B. »Essen auf Rädern«, ambulante Pflegedienste);
- > eine in der Nähe gelegene Sozialstation mit deren pflegerischem und hauswirtschaftlichem Dienstespektrum;
- > Dienstleistungsangebote eines in der Nähe liegenden Altenheims (Pflege, Mittagstisch, Reinigungspersonal und Verwaltung);
- > stundenweise Anwesenheit von Pflegekräften in der Altenwohnanlage;
- > einen Hausmeister oder einen in die Wohnanlage integrierten Pflegestützpunkt;
- > eine integrierte Pflegestation innerhalb der Wohnanlage (z.B. Pflegekern).

Dienstleistungsbezogene Wohnformen werden in der Praxis vielfach unter den bislang ungeschützten Begriffen wie »Betreutes Wohnen« oder »Service-Wohnen« gefaßt. Der Begriff »Betreutes Wohnen« läßt sich in zahlreichen Veröffentlichungen, vor allem aber auch Förderrichtlinien wiederfinden, z.B. in Förderrichtlinien aus Baden-Württemberg, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern. Das Forschungsprojekt verwendet wegen seiner größeren inhaltlichen Flexibilität den Begriff des »Service-Wohnens« – verbindet ihn aber mit bestimmten Mindestanforderungen sowie mit Vorschlägen zur Organisation und Finanzierung.<sup>34</sup>

*Unter dem Begriff »Service-Wohnen« wird ein Wohnangebot für ältere Menschen verstanden, das über ein erreichbares, zuverlässiges, modular wählbares, integriertes und leistungsfähiges Beratungs-, Kommunikations-, Betreuungs- und Hilfsangebot verfügt. Der Mindestservice bietet einen aufsuchenden Service, gewährleistet durch eine Sprechstunde im Haus oder eine in der Nähe befindliche Beratungsstelle, und ist mit einem Notrufsystem verbunden.*

»Service-Wohnen« soll die Vorteile des Wohnens in stationären Altenhilfeeinrichtungen, die hohe Sicherheit der Versorgung mit hauswirtschaftlichen, pflegerischen und psycho-sozialen Hilfen bieten, mit den Vorteilen selbständigen Woh-

<sup>34</sup> In der Fachdiskussion ist eine einheitliche Abgrenzung der Begriffe »Service-Wohnen« und »Betreutes Wohnen« bislang nicht erfolgt. Unter beiden Begriffen werden eine Vielzahl ähnlicher Merkmale, Organisationsformen und Dienstleistungsspektren gefaßt, die eine klare Unterscheidung erschweren. So werden in Baden-Württemberg betreute Wohnformen in drei Leistungsstufen unterschieden, die von der Bereitstellung altersgerechten Wohnraumes bis zur umfassenden pflegerischen Versorgung reichen (vgl. Tews 1995). Andererseits lassen sich auch Konzeptionen von Service-Wohnhäusern finden, die über eine umfassende Angebotspalette bis hin zur pflegerischen Rundum-Versorgung verfügen, so daß weitgehende inhaltliche Überschneidungen feststellbar sind. Es ist zu erwarten, daß weiterhin beide Begriffe nebeneinander bestehen werden, da der Begriff des »betreuten Wohnens« – trotz seiner gerade auf jüngere Alte mutmaßlich abschreckend wirkenden Betonung der Betreuung – eine breite Verwendung findet. In Baden-Württemberg wurde unlängst ein »Gütesiegel zum betreuten Wohnen« erstellt, das in einer Art freiwilliger Selbstkontrolle die Einhaltung von Mindeststandards erreichen soll. Der hier zuvor eingeschlagene Weg, allein über die (kriteriengebundene) Vergabe von Fördergeldern die Qualität dieser Wohnform zu lenken, wurde aufgrund der Vielzahl nicht auf Fördergelder angewiesener Projekte wieder fallengelassen (vgl. Heck 1995).

nens in der eigenen Wohnung kombinieren. Hinsichtlich der wohnbegleitenden Dienstleistungen ist sowohl eine Unterversorgung zu vermeiden als auch eine Überversorgung, die die Gefahr bietet, daß vorhandene individuelle Fähigkeiten verkümmern.

Welche der im folgenden skizzierten Konzepte, Organisationsmodelle und Finanzierungsmodi gewählt werden, hängt von verschiedenen Bedingungen ab: der Art der Dienstleistungen (›weiche‹ versus ›harte‹, zwingend notwendige Serviceleistungen wie z.B. Pflege), der Häufigkeit der Nutzung einzelner Dienstleistungen, dem Nachfragenvolumen (das von der Größe der Anlage und der Alters- bzw. Bedarfsstruktur der Bewohner bestimmt wird) sowie den finanziellen Möglichkeiten der Anbieter und Bewohner und der trägerspezifischen Ausrichtung. Grundsätzlich können wohnungsnahe Dienste schnell und effektiv zur Verfügung gestellt werden, indem im Wohnumfeld vorhandene Dienste einbezogen und zu einem Gesamtkonzept vernetzt werden.

Mit der Bestandsdauer einer Wohnanlage kann sich langfristig auch die Bewohnerstruktur in Richtung auf ein höheres Hilfe- und Pflegerisiko verlagern. Grundsätzlich muß in diesem Zusammenhang die Frage geklärt werden, ob diesem Effekt durch das Nachrüsten zusätzlicher Dienstleistungen begegnet werden soll, oder ob von vornherein Wert auf eine durchmischte Bewohnerstruktur gelegt werden soll. Im Fall der zweiten Option muß ein vorgehaltenes Dienstleistungspaket regelmäßig auch Pflegeleistungen beinhalten, wobei sich jedoch Segregationserscheinungen nach dem Grad des Pflegezustandes der Bewohner ergeben können (vgl. Lind 1995).

Damit gewinnt auch die grundsätzliche Empfehlung an Gewicht, nach der die Anbieter einer Anlage des »Service-Wohnens« die Leistungspalette der wohnbegleitenden Dienste nach außen transparent gestalten sollten, um einen höheren Nutzungs- und Akzeptanzgrad zu erreichen. Den Kunden gegenüber muß offengelegt werden, inwiefern eine Aufrechterhaltung der Wohnsituation auch bei eintretender Hilfs- und ggf. Pflegebedürftigkeit gewährleistet werden kann, und wie diese »Wohn- und Versorgungsgarantie« auch bei eingeschränkter Selbständigkeit der Bewohner organisiert wird.

Grundsätzlich – dies vorab – könnte der in Baden-Württemberg verfolgte Ansatz eines Gütesiegels für das betreute Wohnen ebenfalls auf die unterschiedlichen Leistungsstufen im Rahmen eines »Service-Wohnens« angewendet werden und auch in anderen Bundesländern zur Transparenz des heute sehr unterschiedlichen Angebotes beitragen.

Bei der Konzeption eines »Service-Wohnens« muß immer ein Mittelweg zwischen der vorsorgenden Orientierung und der Orientierung am aktuellen Bedarf gefunden werden. Nur so kann das Angebot für verschiedene Zielgruppen offen gehalten werden. Wir haben Merkmale der baulichen Planung und der Dienstleistungsorganisation so in Zusammenhang gebracht, daß ökonomisch tragfähige und versorgerisch ausreichend sichere und flexible Organisationsmodelle des »Service-Wohnens« entstehen (vgl. Abb. 32).

	<b>Variante 1:</b>	<b>Variante 2:</b>	<b>Variante 3:</b>
	Eingestreute Altenwohnung im »Service-Wohnen«	Kleinteilige Wohnanlage im »Service-Wohnen«, ggf. mit einem dezentralen Versorgungstützpunkt	Seniorenwohnanlage, Seniorenresidenz
Bauliche Merkmale	Ein bis zwei altersgerecht ausgestattete Wohnungen in einem »normalen« Haus (auch im Bestand realisierbar)	8 bis 30 mindestens barrierefrei nachrüstbare Wohnungen (DIN 18025 Teil II) in einem abgeschlossenen Gebäude; geeignet zur Nachverdichtung bestehender Wohngebiete	Wohnanlagen mit ca. 80 bis 200 barrierefreien bis behindertengerechten Wohnungen und integrierter Betreuungs- und Pflegestation
Mögliches Dienstleistungsangebot	Integriert: telefonische Kontakt- und Vermittlungsstellen, Funkfinger, Hausreinigung und Grünflächenpflege; auf Vermittlungsbasis: Ambulante Dienste und Betreuungsleistungen	Integriert: Aufsuchende Betreuung (Sprechstunde, Beratungsstelle), erweiterter Hausmeisterdienst, Hausnotruf, Angebot vermittelter Dienste. Auf Vermittlungsbasis: Zuwählbare Dienste, Grenze: Kurzzeitpflege durch ambulanten Pflegedienst ist noch möglich	Integriert: Vielfältiges Dienstleistungsangebot wird vorgehalten und/oder direkt vermittelt (z. T. Pauschale, z. T. Einzelabrechnung), Hausnotruf. Auch bei dauerhafter Pflegebedürftigkeit können die Älteren in der Anlage wohnen bleiben.
Bewertung	Kann als »Service-Wohnen« interpretiert werden, wenn aufsuchende Betreuung über die Anbindung an eine Sozial- bzw. Service-Station (ggf. einer Seniorenwohnanlage) ermöglicht wird; ansonsten eine interessante (Bestands-)Ergänzung der Varianten 2 und 3	Umfang und Bereitstellung der Dienstleistungen variieren mit der Größe. In einem Verbund von Anlagen können Dienstleistungen vorgehalten werden (Beratungsbüro, Sozialstation). Eine Betreuung bei dauerhafter Pflegebedürftigkeit ist i. d. R. nicht möglich.	Im Unterschied zu den vorgenannten Varianten handelt es sich hier um eine stärker institutionalisierte Wohnform. Alle Angebote einer stationären Vollzeitpflege werden über diese Angebotsform abgedeckt.

*Generell sollte sich »Service-Wohnen« wo immer möglich nicht ausschließlich auf professionelle Dienstleistungen beschränken. Angebote wohnungsnaher Dienstleistungen sollten so konzipiert sein, daß kombinierte Unterstützungsformen durch Angehörige, Nachbarn, ehrenamtliche Helfer und professionelle Dienstleister möglich bleiben und angeregt werden (»Wohlfahrtsmix«).*

Neben der Erhaltung und Förderung der Selbsthilfepotentiale der Mieter oder Eigentümer sollten auch die Leistungspotentiale der informellen Hilfesysteme gestärkt werden. Betreuungspunkte z.B. sollten die enge Zusammenarbeit aller Dienstleister gewährleisten.

#### **4.4 Finanzierungsgrundlagen und Beispiele für die Finanzierungsstruktur wohnungsnaher Dienstleistungen**

Die Finanzierung wohnbegleitender Dienstleistungen stellt ein noch ungelöstes Problem dar, vor allen Dingen was die »weichen«, vorpflegerischen Dienste betrifft. Diese Dienstleistungen tragen aber entscheidend mit dazu bei, daß eine selbständige Lebensführung aufrechterhalten werden kann. Für wohnbegleitende Dienste stehen heute im wesentlichen folgende Finanzierungsquellen zur Verfügung:

- > *Private Leistungsabrechnung der einzelnen Dienste (z.B. über Stundensätze)*  
In der älteren Bevölkerung besteht eine insgesamt hohe Bereitschaft, selbst finanzielle Beiträge für als notwendig erachtete, wohnungsnaher Dienstleistungen zu leisten. Unsere Umfrageergebnisse belegen, daß mehr als die Hälfte aller älteren Haushalte zwischen 55 und 75 Jahren zur Finanzierung professioneller wohnungsnaher Dienstleistungen bereit wäre, wobei monatlich bis zu 200 DM in Ost- und 270 DM in Westdeutschland aufgebracht werden würden (s.u.). Je nach Gesamtaufkommen und Anzahl der notwendigen Dienste und Hilfen innerhalb eines Wohn- bzw. Einzugsgebietes lassen sich Serviceangebote durch Nutzerentgelte zumindest kostendeckend vorhalten und finanzieren.  
Grundsätzlich besteht dennoch bei einer privaten Leistungsabrechnung von Diensten die Gefahr, daß potentielle Nutzer die eigentlich benötigten Leistungsangebote nicht bezahlen können oder wollen. Durch entsprechend attraktive Stundensätze läßt sich diese Gefahr der tendenziellen Unterversorgung verringern. Eine andere Möglichkeit der Vermeidung von Unterversorgungszuständen wie beispielsweise durch die verstärkte Nutzung des Elements einer pauschalen Abrechnung von Teilleistungen scheint dem Wunsch der Mehrheit der älteren Haushalte zu widersprechen. Drei von vier älteren Haushalten würden notwendige Dienste lieber per Einzelabrechnung als durch eine Pauschale bezahlen.
- > *Pauschalen*<sup>35</sup>  
In der Praxis bewegen sich die monatlichen Pauschalen zwischen 50 DM und 400 DM (in einzelnen Fällen des »betreuten Wohnens« auch über 400 DM), ohne daß eine größere Bandbreite oder Leistungsfähigkeit des Angebotes den höheren Preis immer erklären kann. Zu beachten ist aber, daß in Form von Pauschalen nicht nur Personal und Sachkosten für Betreuung im engeren Sinne,

---

<sup>35</sup> An das Mietverhältnis gekoppelte Umlagen für die Vorhaltung von Dienstleistungen, in der Regel für Grundleistungen (z. B. Hausmeister, Instandhaltung von Gemeinschaftsflächen, Beratungsleistungen).

sondern auch Betriebskosten sowie Nutzungsentgelte für Gemeinschaftsräume bezahlt werden. Idealerweise sollten die Gesamtkosten so transparent wie möglich aufgeschlüsselt sein.

> *Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung, der Krankenkassen oder der Sozialhilfe*

Diese Leistungsträger finanzieren im wesentlichen »harte«, medizinisch bzw. pflegerisch notwendige Leistungen. Wenn ausschließlich ein Hilfsbedarf im Bereich der hauswirtschaftlichen Versorgung besteht, werden keine Leistungen aus der Pflegeversicherung gewährt (vgl. Pflegebedürftigkeitsrichtlinie 1995).<sup>36</sup> Angesichts der angespannten Situation der öffentlichen Haushalte ist die Möglichkeit der Sozialämter, auch hauswirtschaftliche Dienste zu bezahlen, eher skeptisch zu beurteilen. Allerdings haben sich mit der Pflegeversicherung die Spielräume für die ambulante Betreuung bei großen Gruppen Älterer deutlich verbessert.

> *Private Zusatzversicherungen*

Sie stellen eine Möglichkeit dar, über die gesetzliche Pflegeversicherung hinaus auch vorpflegerische Leistungen abzudecken. Diese Finanzierungsform ist aber bislang unterentwickelt – sowohl von der Nachfrage – als auch von der Angebotsseite her.

> *Wohnsparen*

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Kapital für altersgerechte Wohnungen mit entsprechenden Serviceangeboten anzusparen. Möglich ist eine Investition in einen Immobilienfonds und der damit verbundene Erwerb einer altersgerechten Wohnung innerhalb eines bestimmten Projekts. Daneben können Anwartschaften an einer angemessenen Wohnung mit Hilfe einer Zwecksparanlage erworben werden. Alle Varianten – Wohnsparsysteme, Anteile an Immobilienfonds und kommunale Wohnstifte – ermöglichen es Vorsorgewilligen, eine individuelle Entscheidung über den Wohnstandort, Service und die Ausstattung sowie den Komfort ihres Quartiers im Alter zu treffen. (vgl. auch Abschnitt 7.2)

> *Zuschüsse der Träger*

Sie können von karitativen Trägern aufgebracht oder durch Investoren aus anderen Erträgen finanziert werden, beispielsweise aus dem Vermietungs- oder Verkaufsgeschäft. Vom Träger entgeltfrei erbrachte Dienstleistungen können die Attraktivität des Objekts deutlich steigern.

> *Zuschüsse von Land, Gemeinde oder Stiftungen*

Nach einer Empfehlung des Landkreistages Baden-Württemberg sollen 25% der Personalkosten durch Einzelabrechnung, 50% durch eine Umlage und 25% durch kommunale Zuschüsse gedeckt werden (vgl. Mätzke, 1991). Im Saldo aller öffentlicher Kassen kann die Bezuschussung wohnbegleitender Dienstleistungen sogar Kosten sparen – vor allem, wenn Übersiedlungen in ein Alten- oder Pflegeheim dadurch vermieden werden.

---

<sup>36</sup> Zu den Leistungen aus der Bundessozialgesetzgebung vgl. Übersichten im Anhang. Mit Einführung der Pflegeversicherung bleiben erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der langfristigen Entwicklung des Leistungsumfanges der Versicherung, hinsichtlich möglicher Verschiebungen im Verhältnis ambulanter und stationärer Leistungen und der Konstruktion der Leistungs- und Qualitätsstandards. Prognostiziert werden kann beispielsweise ein verschärfter Wettbewerb im Bereich der »Pflegeimmobilien« in Verbindung mit einer zumindest vorübergehenden Überversorgung mit Pflegedienstleistungen.

---

**> Wohnungsmiete****> Nutzungsentgelt für Gemeinschaftsräume**

darin u.a. enthalten: Kosten für Vorhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen (etwa Speisesaal, Gruppenräume, Bücherei, Dienstzimmer). Evtl. Vorhaltung einer Kurzzeitpflege, Sicherstellung eines Heimplatzes.

---

**> Betriebskosten**

Reinigung der Gemeinschaftsflächen  
 Pflege der Grünanlagen  
 allgemeine Hausmeistertätigkeit  
 Betrieb und Wartung der Notrufanlage  
 u.a.

---

**> Betreuungspauschale (Grundservice)**

Personalbereithaltung für die allgemeine Betreuung und anteilige Sachkosten  
 Beratungsangebot (aufsuchende Betreuung)  
 Vermittlungsleistung  
 kleine handwerkliche Hilfen (0,5 Std./Woche)  
 Notrufsystem

---

**> Wahl- und Zusatzservice (per Einzelabrechnung)**

Organisation von Freizeitangeboten  
 Mahlzeiten (Essen auf Rädern oder Teilnahme am stationären Mittagstisch)  
 Wäscheservice  
 Reinigung der Wohnung  
 Fahrdienste  
 Pflegeleistungen

---

*Beispielhafter Aufbau der Kosten im »Service-Wohnen«*

InWIS 1997

**Die Bereitschaft, für wohnungsnahe Dienste Geld zu entrichten**

Wichtig für das Forschungsprojekt war auch die Frage, in welchem Maße die älteren Haushalte bereit und in der Lage sind, für die Inanspruchnahme wohnungsnaher Dienstleistungen Geld zu bezahlen. Denn ohne die Bereitschaft, auch eigene Mittel dafür einzusetzen, kann ein professionelles Angebot – insbesondere bei vorpflegerischen Dienstleistungen ohne gesetzliche Finanzierungsbasis – nicht so konzipiert und vorgehalten werden, daß es sich für den Träger oder den Investor auch betriebswirtschaftlich rechnet.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen folgendes Bild: Mehr als die Hälfte der Befragten aus der Repräsentativbefragung äußern eine grundsätzliche Bereitschaft, für wohnungsnahe Dienstleistungen Geld zu bezahlen (vgl. Abb. 34). Auffällig ist aber auch der relativ große Anteil von Befragten, die über diese Frage noch nicht nachgedacht haben – er beläuft sich auf etwa ein Viertel aller Nennungen. Ein weiteres Viertel der älteren Bevölkerung wäre nicht bereit oder in der Lage, Teile ihres Einkommens für wohnungsnahe Dienstleistungen auszugeben. Zwischen den alten und den neuen Bundesländern variieren diese Zahlen nur geringfügig.

	Westdeutschland	Ostdeutschland
ja ich denke schon	28,7%	25,1%
ja, in dringenden Fällen	24,0%	29,1%
weiß nicht	22,1%	24,4%
nein, eher nicht	19,8%	18,4%
nein, auf keinen Fall	5,3%	3,0%*

\* eingeschränkte Aussagekraft, da nur 10 Fälle oder weniger

*Bereitschaft, für wohnungsnahе Dienste Geld auszugeben  
(Befragte 55–75 Jahre)*

GfK/InWIS 1997

Anders sieht die Analyse der Geldbeträge aus, die zahlungsbereite Nutzer für wohnungsnahе Dienstleistungen ausgeben könnten. Hier läßt sich eine größere Zahlungsbereitschaft für die alten Bundesländer ableiten, wo durchschnittlich 271 DM – gegenüber 199 DM in Ostdeutschland – pro Monat ausgegeben werden könnten. Über 30% der westdeutschen und mehr als 40% der ostdeutschen älteren Haushalte, die grundsätzlich zur Finanzierung wohnungsnaher Dienste aus eigener Tasche bereit wären, würden bis zu 100 DM im Monat bezahlen. Etwa 25% der Haushalte im Westen und 35% im Osten würden bis zu 200 DM finanzieren, weitere ca. 17% (West) bzw. 15% (Ost) bis zu 300 DM. Eine Zahlungsbereitschaft von über 300 DM ist in den alten Bundesländern selten und in den neuen Ländern fast überhaupt nicht anzutreffen (vgl. Abb. 35).

Abbildung 35

DM/Monat	Westdeutschland	Ostdeutschland
1–100 DM	31,1%	41,1%
101–200 DM	25,5%	35,1%
201–300 DM	17,5%	15,2%
301–400 DM	7,5%	2,4%*
401–500 DM	11,4%	1,2%*
über 500 DM	7,0%	5,2%*
durchschnittlicher Betrag	271 DM	199 DM

\* eingeschränkte Aussagekraft, da nur 10 Fälle oder weniger

*Wohnungsnahе Dienstleistungen und Zahlungsbereitschaft  
(Befragte: 55–75 Jahre)*

GfK/InWIS 1997

Wird die Zahlungsbereitschaft nicht absolut betrachtet, sondern in Relation zum Einkommen gesetzt, zeigen sich nur geringe Unterschiede zwischen den alten und den neuen Bundesländern. In beiden Gebieten würden ältere Menschen zwischen 55 und 75 Jahren fast 10% ihres Haushaltseinkommens für wohnungsnaher Dienstleistungen verwenden wollen, wenn sie diese Dienste benötigen. Gemessen an ihrem Einkommen sind untere Einkommensbezieher in Ostdeutschland sogar zu überdurchschnittlich höheren Beträgen bereit als die Vergleichsgruppe im Westen (beispielsweise sind ostdeutsche ältere Haushalte mit einem monatlichen Haushaltseinkommen zwischen 1.000 und 1.800 DM zu einem Ausgabenanteil von 12,3% bereit, die westdeutschen Befragten dieser Einkommensgruppe aber nur zu einem Anteil von 10,9%). Auf der anderen Seite sind mittlere und höhere Einkommensgruppen in Westdeutschland dagegen zu relativ höheren Einkommensverzichten als ostdeutsche Befragte bereit.

Aber nicht allein die Einkommenssituation bestimmt die Bereitschaft zur Eigenfinanzierung wohnungsnaher Dienstleistungen: Analyseergebnisse zu den wichtigsten Einflußfaktoren der Zahlungsbereitschaft zeigen, daß neben dem sicherlich bedeutsamen Effekt des Einkommens (je größer das Haushaltseinkommen, desto größer ist – unabhängig von der Höhe der akzeptierten Beträge – eine Zahlungsbereitschaft vorhanden) auch der Wohnstatus und die Art der Hilfsbedürftigkeit außerordentlich wichtige Faktoren sind: Eigentümer sind – unabhängig von dem Haushaltseinkommen – viel eher zur Eigenfinanzierung wohnungsnaher Dienstleistungen bereit als Mieter.

Beim Kriterium »Art der Hilfsbedürftigkeit« hat sich herausgestellt, daß im wesentlichen das Merkmal »wöchentlicher Hilfsbedarf« einen hochsignifikanten positiven Effekt auf die Finanzierungsbereitschaft ausübt, während die Merkmale »täglicher« sowie »gelegentlicher Hilfsbedarf« nicht wichtig sind. In Ostdeutschland läßt sich aufgrund der Intensivinterviews darüber hinaus eine einfache Differenzierung bezüglich der Art der Finanzierung erkennen: Während bei einem mittleren oder geringeren Hilfsbedarf rund 75% der Befragten für Einzelabrechnungen votierten, wollte derselbe Anteil der Älteren mit höherem Hilfs- und Pflegebedarf umgekehrt die Dienstleistungen am liebsten über eine Pauschale abgerechnet wissen.

Soweit übereinstimmende Ergebnisse in West- und Ostdeutschland. Zusätzlich ist in den alten Bundesländern die Bereitschaft, für wohnungsnaher Dienste Geld zu entrichten, davon abhängig, ob den Befragten in der Nähe tätige Pflegedienste, mobile soziale Dienste oder andere professionelle Hilfen für ältere Menschen bekannt sind. Sind ihnen solche Einrichtungen bekannt, ist ihre Bereitschaft, zur Finanzierung beizutragen, deutlich größer. Das heißt auch, daß konkrete Wohnalternativen des »Service-Wohnens« auf eine besonders große Resonanz stoßen dürften und ihre Dienstleistungen auch eigenfinanziert anbieten können, wenn sie den richtigen Nachfragergruppen gezielt angeboten werden.

*Die Durchsetzungschancen wohnungsbegleitender Dienstleistungen hängen in problematischer Weise von der Entwicklung der gesetzlichen Finanzierungsregelungen ab. Davon betroffen sind vor allem die »weichen« vorpflegerischen Dienstleistungen. Allerdings kann bei ihnen angesichts der statistisch meßbaren Einsicht der Älteren in die Notwendigkeit eines Eigenbeitrags sowie bei erwarteten größeren materiellen Spielräumen großer Gruppen Älterer in Zukunft stärker auf Dienstleistungspauschalen und flexibel abzurechnende Einzeldienste gesetzt werden.*

Grundsätzlich muß die Aufschlüsselung der Wohn- und Servicekosten im »Service-Wohnen« so transparent wie möglich erfolgen. Das betrifft die Aufschlüsselung

der Kosten in Wohnungsmiete, Nutzungsentgelte für Gemeinschaftseinrichtungen, Betriebskosten und Dienstleistungsentgelte (nach Einzelabrechnung und pauschal).

Für Wohnmodelle mit angegliederten Dienstleistungen, die im Rahmen eines Modellprogramms Zuschüsse für eine bestimmte Laufzeit erhalten, muß notwendigerweise die Absicherung der Finanzierung für die Zeit nach der Modellphase geklärt sein. Der Wegfall einer bestimmten Modellförderung darf nicht zu einer Mehrbelastung der Mieter und Eigentümer führen. Auch hier gilt: Wohnsicherheit im Alter bedeutet gerade auch Finanzierungssicherheit.

## 5. Beispielhafte Potentialberechnungen für die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen

Weil viel Flexibilität bei der Planung altersgerechter Wohnalternativen gefragt ist, setzt ein bedarfsgerechtes Angebot zum einen eine Analyse des qualitativen und quantitativen Bedarfs und zum anderen ein plurales Wohnangebot voraus. Die fehlende Pluralität des Wohnangebotes für Ältere und/oder die begrenzte Anpassungsfähigkeit an veränderte Lebenslagen sowie Defizite an differenzierten Versorgungsangeboten begründen einen Teil der hohen Nachfrage nach Altwohnungen des klassischen Stils, die aber oft über ein geringes Maß an Sicherheit unter der Bedingung eines zunehmenden Hilfs- oder Pflegebedarfs verfügen.

### 5.1 Hinweise für die räumliche Planung altersgerechter Wohnungen

Im folgenden werden wir in dieser Reihenfolge mehrere Argumente vorstellen und begründen.

Erstens: Die Planung und Realisierung altersgerechter Wohnalternativen, die die Mobilität im Alter fördern und nutzen, braucht eine Nachfrageanalyse auf kommunaler Ebene, in verschiedenen Siedlungstypen.

Zweitens: Die Mobilität Älterer ist auch eine überregionale Umzugsbereitschaft.

Daraus ergibt sich drittens, daß Angebote kreiert werden sollten für die, die im Quartier wohnen bleiben wollen, aber auch für die, die ihr Wohnumfeld zu wechseln bereit sind oder dies sogar anstreben. Explizit gilt eine überregionale Mobilität etwa für Seniorenresidenzen im oberen Preissegment, bei denen – so ein Ergebnis aus den Intensivbefragungen – die nachfragenden Haushalte sehr genau Leistungsangebote vergleichen.

Zunächst sollte also auf kommunaler Ebene die Planung koordiniert werden. Zukünftig sich verändernde Bedarfslagen müssen zuverlässig prognostiziert (Altenplan, Sozialplanung) und in die kommunale Wohnungsplanung systematisch einbezogen werden. Und: Bedürfnisgerechte Planung muß regional- und quartierspezifische Bedingungen berücksichtigen und auch zukünftige Bewohner beteiligen, etwa im Stadium der Erstvermietung und Belegung oder bei Modernisierungsmaßnahmen bereits in der Planungsphase.

*Wie auf kaum einem anderen Politikfeld ist beim altersgerechten Bauen und Wohnen eine integrierte Planung auf kommunaler Ebene gefordert, die verschiedene Fachverwaltungen zusammen mit sozialen Dienstleistern, Wohnungsunternehmen und z.B. auch Senioren-Selbsthilfegruppen an einen Tisch bringt.*

Deutlich werden diese Zusammenhänge, wenn man die Repräsentativbefragung auf die Frage hin auswertet, wie sich die Umzugsbereitschaft älterer Haushalte regional verteilt – nach Siedlungstypen, aber auch nach Regionstypen. Die Betrachtung der Potentiale nach Siedlungstypen etwa ist besonders interessant für Wohnungsunternehmen und Investoren, die bestimmte Lagen für ihre Angebote altersgerechter Wohnalternativen in den Blick nehmen, oder die in bestimmten Siedlungstypen besondere Probleme mit einer Überalterung von Beständen haben.

Die höchste Mobilität besteht bei den Mieterhaushalten in Arbeitersiedlungen und Großsiedlungen, in denen eine altersgerechte Infrastruktur vielfach nicht oder nicht mehr vorhanden ist. Auch in innerstädtischen Lagen sind mehr als 40% der

über 55jährigen Mieter bereit, in eine altersgerechte Wohnalternative umzuziehen (ggf. unter den Bedingungen, die u.a. bereits in Kap. 2 skizziert wurden).

Zieht man die statistischen Ausreißer bei den Eigentümern ab, so besteht gerade auch in den innerstädtischen Gebieten und den Einfamilienhaussiedlungen eine enorm hohe Mobilität. Dabei handelt es sich – und so müssen alle Ergebnisse quer gelesen werden – um eine Mobilität aus der gewohnten Umgebung hinaus.

Abbildung 36

Mieter und Eigentümer, 55 Jahre und älter, in Westdeutschland

Siedlungstypen	Mieter		Eigentümer	
	umzugsbereit	nicht umzugsbereit	umzugsbereit	nicht umzugsbereit
innerstädtisch	40,8%	59,2%	22,7%	77,3%
Zeilenhaussiedlung	36,2%	63,8%	0,0%	100,0%
Großsiedlung	42,9%	57,1%	25,0%	75,0%
Arbeitersiedlung	50,0%	50,0%	7,7%	92,3%
Einfamilienhaussiedlung	34,4%	63,6%	19,0%	81,0%
sonstiges	20,6%	79,4%	10,9%	89,1%

Umzugsbereitschaft westdeutscher Haushalte (>55 Jahre)  
nach städtebaulichen Siedlungstypen

GfK/InWIS 1997

Differenziert nach Regionstypen bestehen in Kernstädten, hochverdichteten und verdichteten Kreisen hohe Mobilitätspotentiale. Gerade bei der Gruppe der älteren Eigentümerhaushalte entsteht schwerpunktmäßig eine besondere Nachfrage nach Wohnalternativen in Kernstädten. In den meisten vorliegenden Untersuchungen übersehen, durch die vorliegenden Zahlen aber deutlich pointiert: Auch ältere Eigentümer wie Mieter in ländlichen Kreisen artikulieren eine relativ große Nachfrage nach altersgerechten Wohnalternativen, und zwar zumeist in einer besseren Wohnlage sowie in Verbindung mit Serviceangeboten.

Abbildung 37

Mieter und Eigentümer, 55 Jahre und älter, in Westdeutschland

Regionstypen	Mieter		Eigentümer	
	umzugsbereit	nicht umzugsbereit	umzugsbereit	nicht umzugsbereit
Kernstädte	38,1%	61,9%	26,3%	73,7%
hochverdichtete Kreise	31,5%	68,5%	25,6%	74,4%
verdichtete Kreise	33,3%	66,7%	4,2%	95,8%
ländliche Kreise	25,6%	74,4%	12,8%	87,2%

Umzugsbereitschaft westdeutscher Haushalte (>55 Jahre)  
nach ausgewählten Regionstypen

GfK/InWIS 1997

## **Exkurs: Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft plant die altersgerechte Stadt**

Bundesweit gibt es nur wenige Beispiele, die die Problemstellungen der kommunalen Planung altersgerechter Wohnalternativen mit ausreichender Tiefenschärfe angehen. So in Ulm: Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (UWS) hat als kostenlose Dienstleistung für die Stadt detaillierte Bedarfsanalysen durchgeführt, pragmatisch Standards altersgerechten Wohnens entwickelt, kreative Finanzierungsformen und flexible Dienstleistungskonzepte gefunden – und damit interessante wohnungspolitische Effekte erzielt.

So hatte die systematische Bereitstellung altersgerechter Wohnungen in Ulm auch Auswirkungen auf den kommunalen Wohnungsmarkt insgesamt. Während in vergleichsweise untersuchten Städten die Fertigstellungszahlen eine zyklische Berg- und Talfahrt absolvierten, hat in Ulm eine konstante Neubauleistung den Wohnungsneubau auf hohem Niveau stabilisiert. Die UWS setzte auf den Bau kleinerer, altersgerechter Wohnungen, auch bei relativ ausgeglichenen Wohnungsmärkten. Heute liegt der Anteil der Ein- und Zweiraumwohnungen in Ulm – der demographischen Entwicklung angemessenen – um ein Viertel höher als im baden-württembergischen Durchschnitt.

Dadurch ist anders als im bundesweiten Trend die durchschnittliche Haushaltsgröße in Ulm zwischen 1986 und 1990 weitgehend konstant geblieben. Auffallend: Zur gleichen Zeit, mit der das Altenwohnprogramm einsetzte, konnte auch der allgemeine Trend zur Verringerung der Haushaltsgrößen (Zahl der Bewohner/Wohnung) gestoppt werden.

Langfristige Strategien lassen sich ohne zielgruppennahe Bedarfsanalysen nicht verwirklichen. Seit 12 Jahren erfolgt in Ulm eine stadtteilnahe Dauerbeobachtung des Bedarfs an alters- und familiengerechten Wohnungen. Erfaßt werden Wohnwünsche hinsichtlich Größe und Lage, finanzielle Potenz, das Interesse an Eigentumswohnungen oder Mieterdarlehen.

Von dieser Transparenz der Nachfragesituation in der Kommune profitierten besonders die Senioren: Sie konnten konkrete Vorstellungen beispielsweise über den Standort der gewünschten Wohnalternative äußern. Solche Ergebnisse wurden in Zielperspektiven für die Wohnungsplanung umgesetzt. Der Präferenz umziehender Seniorenhaushalte für das vertraute Quartier wurde ebenfalls Rechnung getragen: Die zwischen 1983 und 1993 neu errichteten 850 altersgerechten Wohnungen wurden in Margen von bis zu 150 Wohnungen je Quartier und in Baublöcken von nicht mehr als 20 Wohnungen je Haus dezentral gestreut.

Die praktische Umsetzung verdankte sich z.T. dem kommunalpolitisch nicht unproblematischen Konzept der Nachverdichtung. Die UWS wählte zur Vorbereitung der Maßnahmen eine eher »administrative« Strategie (vgl. auch Abschnitt 6.4). Ulm ist ein Beispiel dafür, daß viele Verwaltungen zunächst einmal mit genauen Bedarfsanalysen »munitioniert« werden müssen, um die wohnungs- und städtebaulich sinnvolle Arrondierung durch altersgerechte Wohnungen anzugehen.

Auch bei der Konzeption der altersgerechten Wohnungen führte in Ulm Pragmatismus Regie. Die Wohnungs-Konzeption der UWS stammt aus der Zeit vor der DIN 18025 Teil II. Doch in der Praxis ergeben sich interessante Parallelen zu den Soll- und Kann-Bestimmungen der Norm: Die Wohnungen sind in der Regel stufenlos, in Ausnahmen über eine Treppe zu erreichen. Breitere Türen im Wohnbereich entsprechen den DIN-Aussagen zur Bewegungsfreiheit, gleiches gilt für den rollstuhlgerechten Zuschnitt der Bäder. Leerrohre wurden für die Nachrüstung mit Notrufanlagen vorgesehen. Fast ausnahmslos sind die Wohnungen mit Balkonen ausgerüstet.

Einzimmerwohnungen werden in Ulm nicht mehr gebaut – zugunsten von Wohnungen mit separatem Schlafzimmer. Die Wohnungsgrößen blieben mit 46 qm innerhalb der Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus für Einpersonen-Haushalte. Große Gemeinschaftsräume wurden zu Wohnungen rückgebaut. Einerseits gehen die Ulmer Standards über die Bestimmungen der DIN hinaus – etwa wenn ein Hausmeisterdienst für jedes Haus eingerichtet wird. Andererseits sind alle Wohnungen vor allem für Nachrüstungen konzipiert und jederzeit in normale Wohnungen rückwandelbar.

Auch die Konzeption altersgerechten Bauens der UWS erfordert aufgrund der starken Einschränkungen und Kostenverzichte im sozialen Wohnungsbau den Einsatz kostensparender Bauweisen. In Ulm wurden 85% der UWS-Wohnungen im Rahmen des ersten Förderweges gebaut. Mehrkosten für die altersgerechte Bauweise konnten durch Einsparungen aufgefangen werden: Durch fünfspannige Treppenhäuser, geringere Stellplatzverpflichtungen für Seniorenwohnhäuser und über die Skalenerträge der quartiers- und abschnittsweise gebauten Maren.

In nur einem Fall, einem Neubau in einer Baulücke der Altstadt, überschritten die Baukosten dennoch die zulässigen Kosten. Prompt führte die starre Förderlogik zu dem Ergebnis, daß ausgerechnet beim Bau eines vierstöckigen Hauses auf einen Fahrstuhl verzichtet werden mußte.

15% der altersgerechten UWS-Wohnungen wurden frei finanziert und z.T. als Eigentumswohnungen angeboten. Für letztere konstruierte die UWS ein Mieterdarlehen. Der Mieter gewährt der Gesellschaft einen zinslosen »Baukostenzuschuß« von rund 50.000 DM bis 100.000 DM, umgerechnet zwischen 700 DM und 1.000 DM pro Quadratmeter. Das zinslose Darlehen wird jährlich mit 5% getilgt, wodurch die monatliche Mietbelastung um etwa 200 DM sinkt. Der Mieter »subventioniert« gewissermaßen seine eigene Miete. Im Gegenzug erhält er ein lebenslanges Wohnrecht und Mitspracherechte bei der Ausstattung der Wohnung – bei Fliesen, Fußbodenbelag usw.

Die Dauerbeobachtung des Wohnungsbedarfs durch die UWS umfaßte auch 500 Wohnungen des freien Wohnungsmarktes, aus dem Mieter in die altersgerechten Wohnungen der Gesellschaft umzogen. Das Ergebnis: Während freigezogene Bestandswohnungen der Gesellschaft an Familien vergeben wurden, vermieteten die Privaten zu 98% an (gutverdienende) Klein- und Kleinsthaushalte. Dies zeigt schon, daß es sinnvoll sein kann, Fördermittel für den Bau altersgerechter Wohnungen an Belegungsbindungen für die freiwerdenden Familienwohnungen zu koppeln. Ein solches Modell wird an anderer Stelle des Berichts (vgl. Abschnitt 7.1) konzipiert.

Generell besteht bei allen Zielgruppen Äterer eine Quartiersgebundenheit, die sich aus einer hohen Identifikation mit dem Wohnumfeld ergibt. Das gilt vor allem für nicht umzugsbereite Ätere; wer nicht umzugsbereit ist, wird dies auch auf diese Weise zum Ausdruck bringen. Allerdings haben wir weiter oben bereits Ergebnisse der Repräsentativbefragung dargestellt, die eine erhebliche Mobilität über den gewohnten Wohnstandort hinaus belegen, abhängig vor allem vom Siedlungstyp (vgl. Abschnitt 3.3). Diese Mobilität ist höher als bisher angenommen und sie tritt z.T. undifferenziert auf (beispielsweise als Wunsch, »im Grünen« zu wohnen). So muß man auch diejenigen unterscheiden, die »in der gleichen Wohnlage« wohnen wollen, und diejenigen, die grundsätzlich »dieselbe Lage wie bisher« vorzuziehen würden – erstere meinen mit ihrer Präferenzaussage das engere, konkrete Wohnquartier mit allen sozialen Kontakten, letztere eine Wohnlage, die hinsichtlich Bebauung und Infrastruktur der derzeitigen entspricht, aber durchaus auch in einer anderen Stadt liegen darf.

*Für die Planung altengerechter Wohnungen ist von besonderer Bedeutung, daß umzugsinteressierte ältere Menschen einem Wechsel ihres Wohnquartiers durchaus positiv gegenüber stehen. Planungen von wohnortnahen, quartiersgebundenen Wohnkonzepten sind daher in Bezug auf die Nutzung des Umzugspotentials älterer Menschen nicht das absolute Maß aller Dinge.*

Aus der Erkenntnis, daß offensichtlich ein beträchtlicher Teil der umzugsbereiten älteren Menschen ihren Lebensabend in bevorzugter Wohnlage am Stadtrand erleben möchten, können Hinweise zu Standortanforderungen abgeleitet werden. Jedoch ist in jedem Fall von vorrangiger Bedeutung, daß eine funktionsgerechte Infrastruktur vorgehalten sein bzw. gleichfalls geschaffen werden muß. Der Wunsch, in Stadtrandlage leben zu wollen, bezeichnet ausschließlich die räumliche Priorität der Umzugsinteressierten.

## **5.2 Nachverdichtung mit altersgerechten Wohnungen**

Im folgenden soll eine Möglichkeit aufgezeigt werden, wie mit Hilfe von Bewohnerbefragungen Potentiale für eine Nachverdichtung bestehender Siedlungen mit altersgerechten Wohnungen abgeschätzt werden können.

Hierbei geht es explizit um städtebauliche Arrondierungen, mit denen die Bewohner der betreffenden Siedlungen angesprochen werden sollen. Größere Seniorenwohnanlagen (>100 Wohneinheiten), die ein umfassendes Serviceangebot bereitstellen und häufig an Pflegestationen angebunden sind, wie Anlagen »betreuten Wohnens« und heimverbundene Wohnanlagen, werden von der Betrachtung ausgenommen. Deren Einzugsbereich läßt sich nicht auf einzelne Stadtteile begrenzen, sie haben eine Anziehungskraft auch für Bewohner umliegender Regionen.

Die Nachverdichtungsvorhaben sollten sich in die bestehende Siedlungsstruktur entsprechend einpassen, besonders hinsichtlich der Anzahl der Geschosse, der verwendeten Baumaterialien und der architektonischen Gestaltung etc. Die Größe der Anlagen sollte 30 Wohneinheiten nicht überschreiten. Solche Angebotsformen werden auch als »eingestreute altersgerechte Wohnungen« bezeichnet. Das Potential für solche Angebote altersgerechter Wohnungen ergibt sich in Abhängigkeit von verschiedenen Faktoren:

- > der *siedlungstypischen Altersstruktur*: In Siedlungen der 50er und 60er Jahre ist der Anteil älterer Menschen erfahrungsgemäß sehr viel höher als in vergleichbaren Siedlungen jüngerer Baujahre;
- > dem *sozialen Status der Bewohner*: Ergebnisse aus der Repräsentativbefragung zeigen, daß Befragte mit hohem Schulabschluß und hohem beruflichen Status eine höhere Umzugsbereitschaft aufweisen als vergleichbare Haushalte mit niedrigerem sozialen Status. Erklärt werden kann dieses Phänomen zum einen durch größere finanzielle Spielräume dieser Haushalte und zum anderen damit, daß den Angehörigen statushöherer Gruppen in der Vergangenheit ein hohes Maß an Flexibilität abgefordert wurde und sie auch heute Veränderungen ihrer Wohnsituation aufgeschlossener gegenüberstehen;
- > der *Attraktivität eines Standortes*: Zu berücksichtigen ist dabei, daß erstens die Umzugsbereitschaft mit dem jeweiligen Siedlungstyp variiert – in innerstädtischen Wohngebieten ist die Umzugsbereitschaft deutlich höher als in Einfamilienhaussiedlungen oder Mischgebieten. Und zweitens verbinden umzugsbereite Mieter einen Wohnungswechsel häufig auch mit einem Wechsel der

Wohnumgebung. Mieter in Großwohnsiedlungen beispielsweise bevorzugen zu über 60% den Vorort oder Stadtrand im Grünen.

- > der gegebenen *infrastrukturellen Versorgung*: In Wohngebieten mit guter Infrastruktur – Nähe zu ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Sozialstationen in fußläufiger Entfernung – wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen tendenziell niedriger sein;
- > den *vorhandenen Freiflächen*: Eine Nachverdichtung bestehender Siedlungen mit altersgerechten Wohnungen bietet sich besonders dort an, wo Freiflächen im direkten Siedlungsschwerpunkt der älteren Menschen liegen, die attraktiv und gut zu erreichen sind.

Die folgende Potentialabschätzung basiert auf exemplarischen Beispielrechnungen, denen – gestützt auf die Ergebnisse der Repräsentativerhebung - eine Reihe von normativen Annahmen zugrundeliegen. Sie werden sich idealtypisch sicher so in der Realität nicht finden lassen. Der Sinn der Berechnungen liegt darin, die Faktoren kenntlich zu machen, die für siedlungsnahen Einrichtungen berücksichtigt werden können und müssen. Die Abschätzungen können in gleicher Weise auch für andere Siedlungstypen – wie z.B. Arbeitersiedlungen – durchgeführt werden.

Das Kriterium für die Festlegung des Nah-Einzugsbereichs wurde wie folgt festgelegt: Es werden nur solche angrenzenden Wohngebiete berücksichtigt, die eine städtebauliche Einheit bilden und bis zu max. 500 m von dem geplanten Standort entfernt liegen. Das kurzfristige Umzugspotential wurde mit 30% angenommen. Geht man davon aus, daß die Erstellung der Wohnungen von der Planung bis zur Fertigstellung etwa zwei bis drei Jahre beansprucht, so werden umzugsbereite Haushalte, die konkret eine Wohnalternative suchen, ihren geplanten Wohnungswechsel bis zur Fertigstellung des Objektes verschieben, und andere Haushalte werden möglicherweise einen für einen späteren Zeitpunkt geplanten Wohnungswechsel vorziehen.

Abbildung 38

Anzahl Haushalte gesamt		3.000
Anzahl Haushalte ≥ 55 und ≤ 75 Jahre		1.000
davon: Anteil potentiell umzugsbereiter Mieterhaushalte (gebietsspezifisch)	41,0%	410
darunter: Anteil derjenigen, die im Stadtteil wohnen wollen	62,4%	256
darunter: Präferenz »Service-Wohnen«	86,4%	221
langfristiges Nachfragepotential (10-Jahres-Zeitraum)		221 WE
kurzfristiges Umzugspotential (3-Jahres-Zeitraum)	30,0%	66 WE

*Nachfragepotential für »Service-Wohnen« in innerstädtischen Wohngebieten*

InWIS 1997

Ausgehend von rund 3.000 Haushalten bzw. Wohnungen in dem von uns unterstellten Siedlungszusammenhang soll der Anteil der 55–75jährigen Haushalte 33% oder rund 1.000 Haushalte betragen. In der breit angelegten, bundesweiten Repräsentativbefragung ergab sich für die innerstädtischen Wohngebiete in Westdeutschland ein Anteil umzugsbereiter Mieter von 41%. Von diesen Haushalten wollen 62,4% weiterhin innerstädtisch bzw. in der gleichen Lage wie jetzt wohnen bleiben. Eine Präferenz für altersgerechte Wohnungen – Wohnun-

gen mit abrufbaren Dienstleistungen bzw. »Service-Wohnen« – äußerten über alle Mietergruppen hinweg 86,4%.

Hieraus resultiert ein langfristiges Nachfragepotential – unter der Annahme, daß die geäußerte Umzugsbereitschaft innerhalb eines 10-Jahres-Zeitraums realisiert wird – von 221 Wohneinheiten. Auf die kurze Frist heruntergerechnet besteht ein Nachfragepotential von 66 altersgerechten Wohneinheiten, das vom Markt absorbiert werden kann (vgl. Abb. 38). In einem innerstädtischen Wohnquartier könnte der Bedarf mit dem Bau von drei vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit jeweils 22 Wohneinheiten abgedeckt werden – in ähnlicher Form hat z.B. die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft den Bedarf an altersgerechten Wohnungen in innerstädtischen Wohngebieten Ulms abgedeckt.

Abbildung 39

Anzahl Haushalte gesamt		3.000
Anzahl Haushalte ≥ 55 und ≤ 75 Jahre		1.000
davon: Anteil potentiell umzugsbereiter Mieterhaushalte (gebietsspezifisch)	35,7%	357
darunter: Anteil derjenigen, die im Stadtteil wohnen wollen	50,4%	180
darunter: Präferenz »Service-Wohnen«	86,4%	155
langfristiges Nachfragepotential (10-Jahres-Zeitraum)		155 WE
kurzfristiges Umzugspotential (3-Jahres-Zeitraum)	30,0%	47 WE

*Nachfragepotential für »Service-Wohnen« in Zeilenhaussiedlungen*

InWIS 1997

Bei Siedlungstypen wie Zeilenhaussiedlungen ist Nachverdichtung ein sinnvolles Konzept für die Bereitstellung attraktiver Wohnalternativen im gewohnten Wohnumfeld – für die dort stark repräsentierten Zielgruppen derer, die gerade den Verbleib im angestammten Quartier wünschen. Dies gilt aber nicht für alle städtebaulichen Siedlungstypen: In Großwohnsiedlungen z.B. entsteht eher eine überregionale Nachfrage nach Wohnalternativen in sog. besseren Wohnlagen. Rund 90% der älteren Bewohner wollen dort nicht mehr wohnen.

Abbildung 40

Anzahl Haushalte gesamt		3.000
Anzahl Haushalte ≥ 55 und ≤ 75 Jahre		1.000
davon: Anteil potentiell umzugsbereiter Mieterhaushalte (gebietsspezifisch)	42,8%	428
darunter: Anteil derjenigen, die im Stadtteil wohnen wollen	13,2%	56
darunter: Präferenz »Service-Wohnen«	86,4%	49
langfristiges Nachfragepotential (10-Jahres-Zeitraum)		49 WE
kurzfristiges Umzugspotential (3-Jahres-Zeitraum)	30,0%	15 WE

*Nachfragepotential für »Service-Wohnen« in Großsiedlungen der 60er/70er Jahre*

InWIS 1997

*Nachverdichtungen bestehender Siedlungen lohnen sich immer dann, wenn ein geeigneter Standort im Siedlungsschwerpunkt vorhanden ist und wenn bei den Bewohnern eine grundsätzliche Bereitschaft besteht, bei einem Umzug im angestammten Quartier wohnen zu bleiben. Mit Ausnahme der Großwohnsiedlungen ist dies überall der Fall. Die konkrete Bereitschaft sollte insbesondere bei größeren Vorhaben abgefragt werden.*

### 5.3 Potentiale für »Service-Wohnanlagen« – Seniorenresidenzen, betreute Wohnanlagen

Ältere Menschen in Großsiedlungen kommen also eher als Nachfrager für Seniorenwohnungen und größere Seniorenwohnanlagen in Betracht – für servicebegleitete Wohnalternativen in einer Umgebung, die ihren Ansprüchen an Wohnqualität und Infrastruktur besser entspricht als ihre jetzige Wohnsituation.

Betrachten wir nun das lang- wie auch kurzfristige Nachfragepotential nach derartigen »Service-Wohnanlagen« – Seniorenresidenzen, betreute Wohnanlagen – in einzelnen Städten und Regionen. Die Umzugsbereitschaften wurden hierbei getrennt nach Kernstädten, hochverdichteten Kreisen, verdichteten Kreisen und ländlichen Regionen<sup>37</sup> ermittelt. Die folgende Abbildung spiegelt die deutlich höhere Umzugsbereitschaft in den Kernstädten gegenüber den übrigen Regionstypen.

Abbildung 41

Umzugsbereitschaft	ja	nein
Kernstadt	35,2%	64,8%
hochverdichteter Kreis	29,1%	70,9%
verdichteter Kreis	20,8%	79,2%
ländlicher Kreis	18,1%	81,9%

*Umzugsbereitschaft nach Regionstypen (West)*

GfK/InWIS 1997

Bei der Potentialabschätzung wurden nur diejenigen Haushalte ausgewählt, die zum einen eine Präferenz für »Service-Wohnen« bzw. für Seniorenresidenzen geäußert haben und zum anderen nur diejenigen, die bei einem geplanten Umzug auch weiterhin in dem gleichen Regionstyp wohnen bleiben wollen.

#### **Kernstädte**

Im folgenden wird das Potential exemplarisch für eine Kernstadt mit 500.000 Einwohnern (rd. 250.000 Haushalte) ausgewählt, wobei unterstellt wurde, daß der Anteil der 55–75jährigen an der Gesamtzahl der Haushalte in etwa 25% beträgt. Im Unterschied zu der Vorgehensweise bei der Ermittlung des Nachfragepotentials nach eingestreuten altersgerechten Wohnungen sind hier Mieter- und Eigentümerhaushalte gemeinsam mit in die Analyse einbezogen worden.

<sup>37</sup> analog zu den Raumordnungskriterien der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung

Abbildung 42

Anzahl Haushalte gesamt		250.000
Anzahl Haushalte $\geq 55$ und $\leq 75$ Jahre		62.500
davon: Anteil potentiell umzugsbereiter Haushalte (regionsspezifisch)	35%	21.875
darunter: Anteil derjenigen, die in städtischen Wohnanlagen bleiben möchten	42%	9.188
darunter: Präferenz »Service-Wohnanlagen« und Seniorenresidenzen	75%	6.891
langfristiges Nachfragepotential (10-Jahres-Zeitraum)		6.891 WE
kurzfristiges Umzugspotential (3-Jahres-Zeitraum)	30%	2.067 WE

*Nachfragepotential für »Service-Wohnanlagen« in westdeutschen Kernstädten*

InWIS 1997

Die Nachfrage konzentriert sich bei dieser Angebotsform nicht mehr nur auf den Nahbereich, bezogen auf eine Siedlung oder einen Stadtteil, und läßt sich daher auch nicht für bestimmte Gruppen eingrenzen. Ein viel entscheidenderes Abgrenzungskriterium dafür, wer als möglicher Nachfrager in Betracht zu ziehen ist, sind die finanziellen Spielräume der Haushalte.

Solche Seniorenwohnanlagen werden in verschiedenen Preissegmenten angeboten. In der folgenden Abbildung sind die unterschiedlichen Preisniveaus für das Luxusniveau, das gehobene und mittlere Segment aufgeführt. Dem sind die zur Finanzierung der Wohnkosten solcher Wohnungen erforderlichen Erwerbs- und Alterseinkommen, differenziert nach Ein- und Zweipersonen-Haushalten, gegenüber gestellt.

Abbildung 43

		Wohnkosten	Erforderliches Alterseinkommen	Entsprechendes Erwerbseinkommen
Luxusniveau	1-Pers.-HH	$\geq 1.800$ DM	$\geq 3.000$ DM	$\geq 4.000$ DM
	2-Pers.-HH	$\geq 2.250$ DM	$\geq 4.000$ DM	$\geq 5.000$ DM
gehobenes Niveau	1-Pers.-HH	1.200– 1.600 DM	2.500– 3.000 DM	3.000– 4.000 DM
	2-Pers.-HH	1.500– 2.000 DM	3.000– 4.000 DM	4.000– 5.000 DM
mittleres Niveau	1-Pers.-HH	750– 1.000 DM	1.800– 2.500 DM	1.800– 3.000 DM
	2-Pers.-HH	950– 1.250 DM	1.800– 3.000 DM	2.500– 4.000 DM
niedriges Niveau	1-Pers.-HH	$\leq 750$ DM	$\leq 1.800$ DM	$\leq 1.800$ DM
	2-Pers.-HH	$\leq 950$ DM	$\leq 1.800$ DM	$\leq 2.500$ DM

*Kostenniveaus altersgerechter Wohnungen und erforderliches Alterseinkommen*

InWIS 1997

Mit dieser Rechnung verbunden sind lang- und kurzfristige Nachfragepotentiale. Auch sie lassen sich exemplarisch abschätzen:

Abbildung 44

		Bevölkerungsanteile	Nachfragevolumen
Luxusniveau	langfristiges Potential	9,5%	655 WE
	kurzfristiges Potential		196 WE
gehobenes Niveau	langfristiges Potential	21,7%	1.495 WE
	kurzfristiges Potential		449 WE
mittleres Niveau	langfristiges Potential	44,0%	3.032 WE
	kurzfristiges Potential		910 WE
niedriges Niveau	langfristiges Potential	24,8%	1.709 WE
	kurzfristiges Potential		513 WE

*Aufteilung des Nachfragepotentials auf verschiedene Preissegmente in Kernstädten (West)*

InWIS 1997

Hinsichtlich der Luxusangebote altersgerechter »Service-Wohnanlagen«, die oft auch unter dem Begriff Seniorenresidenzen firmieren, haben die Intensivinterviews zusammenfassend bestätigt: Während die herkömmliche altersgerechte Wohnanlage als wohnortnahes Angebot wahrgenommen und vielfach ohne weitere Suche nach Alternativen ausgewählt wird, ist der Einzugsbereich der Residenzen sehr weit gespannt. Die Bewohner vergleichen das Angebot vor dem Umzug sehr sorgfältig mit Anlagen der gleichen Preiskategorie. Die Ortsbezogenheit solcher Umzüge besteht darin, daß es sich häufig um Rückkehrumzüge in die heimatische Region oder in die Nähe von Kindern handelt.

### Ländliche Kreise

Analog lassen sich die Vergleichsdaten für »Service-Wohnanlagen« in ländlichen Gebieten abschätzen:

Abbildung 45

Anzahl Haushalte gesamt		100.000
Anzahl Haushalte $\geq 55$ und $\leq 75$ Jahre		25.000
davon: Anteil potentiell umzugsbereiter Haushalte (regionsspezifisch)	18%	4.500
darunter: Anteil derjenigen, die in ländlichen Gebieten bleiben möchten	71%	3.195
darunter: Präferenz »Service-Wohnanlagen« und Seniorenresidenzen	75%	2.396
langfristiges Nachfragepotential (10-Jahres-Zeitraum)		2.396 WE
kurzfristiges Umzugspotential (3-Jahres-Zeitraum)	30%	719 WE

*Nachfragepotential für »Service-Wohnanlagen« in ländlichen Kreisen*

InWIS 1997

		Bevölkerungsanteile	Nachfragevolumen
Luxusniveau	langfristiges Potential	9,5%	228 WE
	kurzfristiges Potential		68 WE
gehobenes Niveau	langfristiges Potential	21,7%	522 WE
	kurzfristiges Potential		156 WE
mittleres Niveau	langfristiges Potential	44,0%	1.054 WE
	kurzfristiges Potential		316 WE
niedriges Niveau	langfristiges Potential	24,8%	594 WE
	kurzfristiges Potential		178 WE

*Aufteilung des Nachfragepotentials auf verschiedene  
Preissegmente in ländlichen Kreisen*

InWIS 1997

Bei der Betrachtung des Nachfragepotentials in ländlichen Regionen erscheint die Zahl von 719 Wohneinheiten zunächst einmal sehr gering. Allerdings sind hier noch nicht eingerechnet diejenigen Haushalte, die aus den Kernstädten heraus eine Nachfrage nach Seniorenresidenzen in ländlichen Regionen entfalten. Diese Zahlen lassen sich allerdings rechnerisch nicht bestimmen.

*Die Nachfrage nach Seniorenresidenzen hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Die architektonische Gestaltung und die Gebäudekonzeption spielen eine wichtige Rolle, ebenso wie der Preis für Unterbringung und vorgehaltene Dienstleistungen. Darüber hinaus entscheidet aber auch die Infrastruktur und die Lage im Raum über die Attraktivität eines geplanten Standortes. Vor allem bei letzterem Punkt kann beobachtet werden, daß offensichtlich ländliche Standorte in südlichen Bereichen Deutschlands eine hohe Attraktivität auf ältere Menschen ausüben.*

## 6. Umzugshilfen, Umzugsmanagement und die Integration kommunaler Planungen: Dienstleistungen gegen Mobilitätsbarrieren

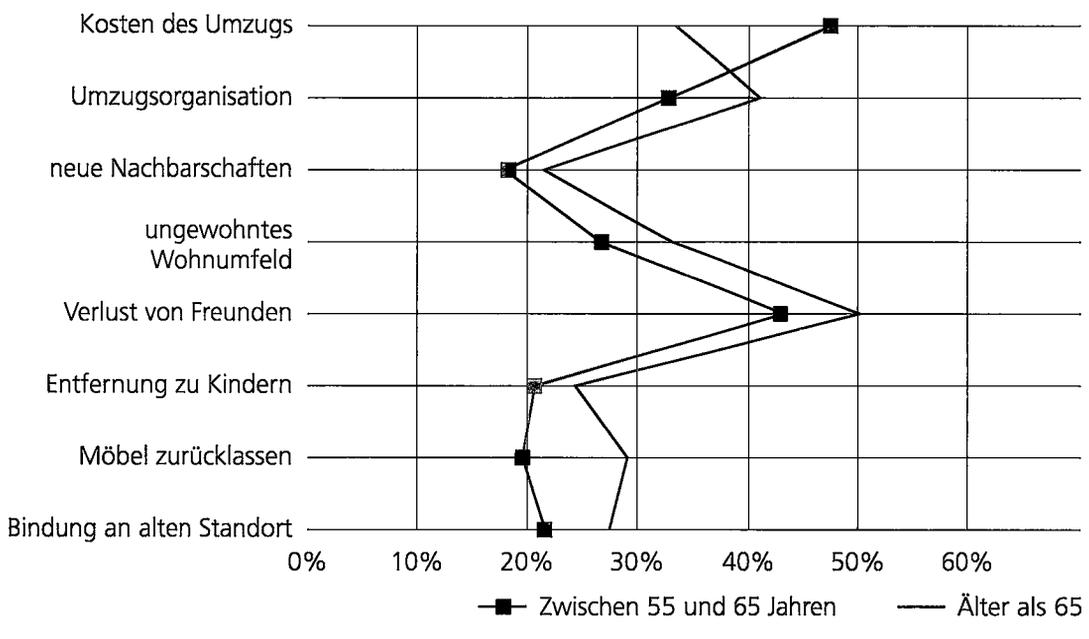
### 6.1 Best-practice-Beispiele und repräsentative Daten zur Bedeutung eines Umzugsmanagements

Auch ein vollständiges Marktangebot an Wohnungen und Dienstleistungen allein wird die Wohnmobilität Älterer nicht so weit erhöhen, daß jeder Haushalt, der sich in einer für ihn belastenden Wohnsituation befindet, auch in eine altersgerechte Wohnung umzieht. Denn neben fehlender Markttransparenz und fehlenden Angeboten spielen auch Hemmnisse eine Rolle, die direkt mit den Mühen des Umzugs, mit der Angst vor dem finanziellen, organisatorischen und administrativen Aufwand zusammenhängen.

*In West- und Ostdeutschland entsprechen sich die grundlegenden Trends: Zu den größten Problemen und Bedenken, die älteren Haushalten einen in Aussicht genommenen Umzug erschweren, gehören die Sorge um die Finanzierung des Umzugs und um seine Organisation.*

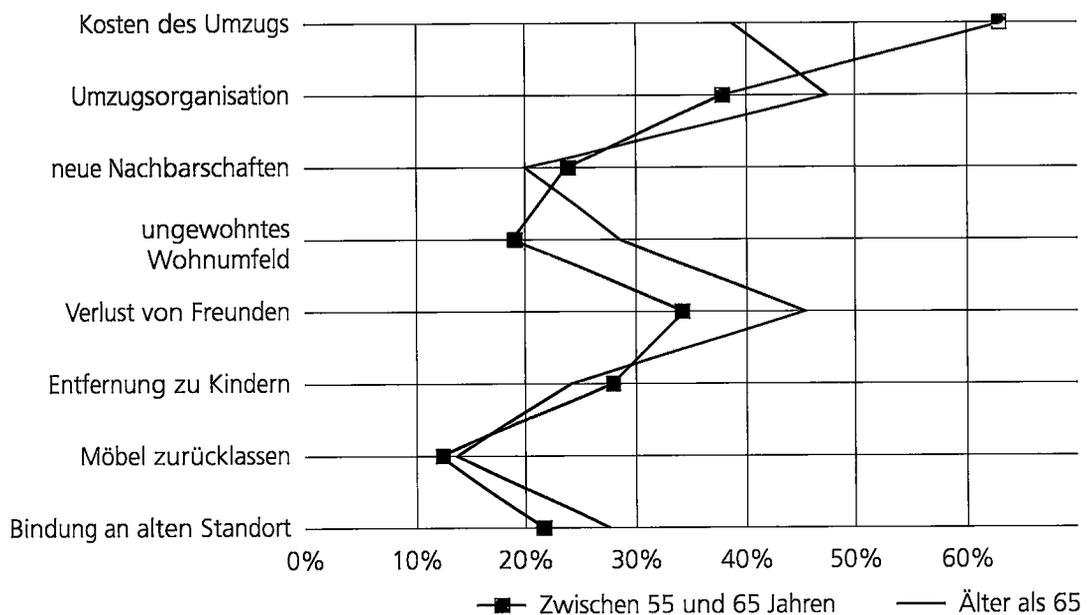
Dazu zunächst einige Ergebnisse aus der Repräsentativbefragung. Bei einem Umzug machen den 55–65jährigen die finanziellen Lasten mehr Sorgen als den über 65jährigen, für Ostdeutschland gilt dies noch deutlicher als für die alten Bundesländer. Das ist insgesamt ein Effekt, der unter anderem aus der vergleichsweise höheren Bedeutung der »weichen« Faktoren für die Älteren resultiert. Die Gewöhnung an ein neues Umfeld und der Verlust von Freunden im Quartier machen den über 65jährigen noch weit mehr zu schaffen.

Abbildung 47



Probleme und Bedenken bei einem Umzug nach dem 55. Lebensjahr (West)

GfK/InWIS 1997



Probleme und Bedenken bei einem Umzug nach dem 55. Lebensjahr (Ost)

GfK/InWIS 1997

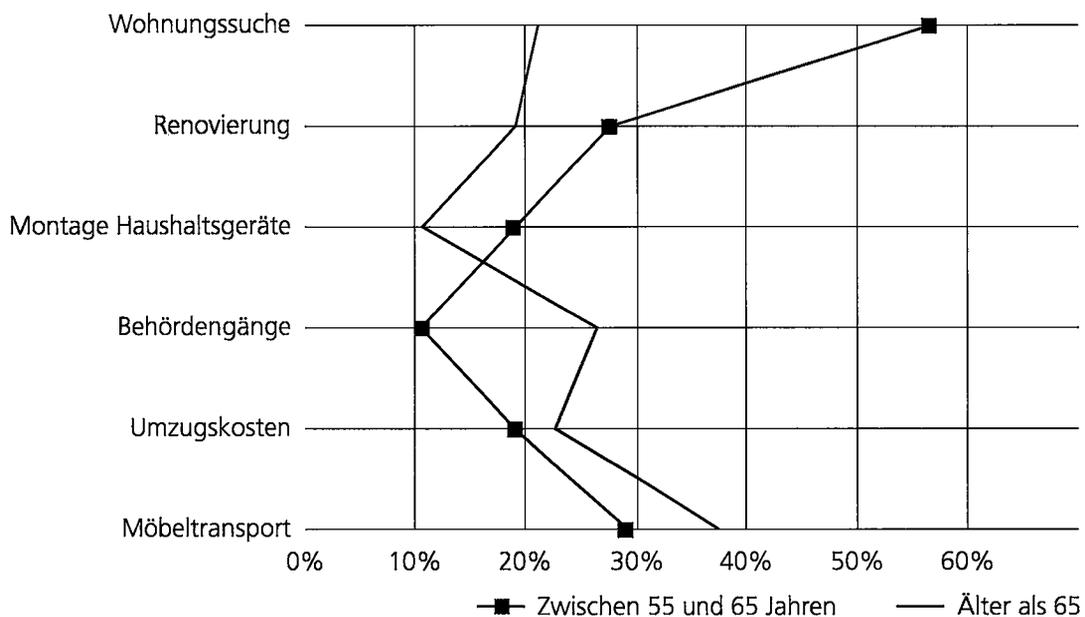
Eine interessante Ergänzung ergibt sich, wenn man – hier einmal auszugsweise für die alten Bundesländer – nach den Tätigkeiten fragt, die den nach dem 55. Lebensjahr bereits einmal Umgezogenen bei diesem letzten Wohnungswechsel schwergefallen sind. Zu den wichtigsten Faktoren gehören auch hier zusammengekommen solche Hindernisse, die man unter »Umzugsorganisation« fassen könnte. Noch problematischer war allein die Wohnungssuche bei den über 65jährigen.

*Die Vermittlung einer konkreten und den Einkommensspielräumen entsprechend bezahlbaren Wohnalternative sowie Unterstützung beim Umzugsvorgang, seiner organisatorischen Vor- und Nachbereitung, sind die wichtigsten Hilfen zur Stützung der Wohnmobilität älterer Menschen.*

## 6.2 Zum wohnungspolitischen Nutzen eines Umzugsmanagements

Nach mehreren Diskussionen mit Experten von Kommunen und Wohnungsunternehmen richten sich die Handlungsempfehlungen des Forschungsprojektes in diesem Punkt besonders an die Kommunen. Trotz eindrucksvoller Erfolge bei einzelnen Unternehmen können auch ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen die Kosten des Umzugsmanagements auf Dauer nicht tragen, besonders dann, wenn immer mehr Mittel für Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen wegfallen.

Aus naheliegenden Gründen beschränken sich Wohnungsunternehmen in der Regel zudem auf den eigenen Bestand. Auf kommunaler Basis müssen deshalb die Anstrengungen einzelner Unternehmen zumindest koordiniert, müssen gemein-



Tätigkeiten, die bei einem Umzug nach dem 55. Lebensjahr schwergefallen sind (West)

GfK/InWIS 1997

same Tauschbörsen etabliert werden. Das gilt insbesondere mit Blick auf die wichtige Zielgruppe der älteren Haushalte, die mit einem Wohnungswechsel auch in eine andere Gegend ziehen wollen oder beispielsweise ins Eigentum – und damit unter Umständen aus dem Bestand eines Unternehmens heraus. »Umzugsmanagement ist Sache der Kommunen« – so lautete in allen Diskussionen das Statement der Vertreter von Wohnungs- und Planungsämtern.

Der wichtigste Hinweis für Handlungsempfehlungen bezieht sich zunächst auf den Gewinn an disponierbarer Wohnfläche – er ist das entscheidende wohnungspolitische Argument, nicht nur bei der Durchsetzung der Kostenposition »Umzugshilfen« in den kommunalen Haushalten. In erfolgreichen Projekten konnten mit jedem Umzug im Durchschnitt 15,6 qm Wohnfläche gewonnen werden, als Differenz zwischen der Größe der freigezogenen und der im Tausch bezogenen altersgerechten Wohnung; das hat auch die Intensivbefragung für Westdeutschland bestätigt.

Bezogen auf das Jahr 1995 hat das Hamburger kommunale Wohnungsbauunternehmen Siedlungs-Aktiengesellschaft (SAGA) für sein dezentral organisiertes Umzugsmanagement die Rechnung aufgemacht: In 317 Tauschfällen konnten rund 3.600 qm Wohnfläche zusätzlich für die Belegung durch Familien gewonnen werden. Unter den Bedingungen des regionalen Wohnungsmarktes hat dies rechnerisch ein Investitionsvolumen von rund 13,8 Mio. DM für den Bau von mehr als 50 familiengerechten Wohnungen eingespart.

Bei einem mittleren Investitionsaufwand von 3.000 DM pro qm im Neubau kommt eine ganz ähnliche Rechnung des Wohnungsamtes in Hagen für das Umzugsmanagement auf ein erspartes Investitionsvolumen von 8,37 Mio. DM,

Abbildung 50

Träger der Maßnahme	Umzüge p.a.	Aufwand pro Umzug	Aufwand gesamt	gewonnene Fläche pro Umzug	gewonnene Fläche ges.	eingespartes Investitionsvolumen
Wohnungsbau-gesellschaft Lörrach	15	6.467 DM	97.000 DM	26,4 qm	396 qm	1,2 Mio DM
Mülheimer Wohnungsbau	27	1.802 DM	48.650 DM	19,3 qm	521 qm	1,6 Mio DM
SAGA	317	1.991 DM	631.000 DM	11,5 qm	3.640 qm	13,8 Mio DM
Städt. Wohnberatung Hagen	114	2.544 DM	290.000 DM	24,5 qm	2.790 qm	8,3 Mio DM

#### Leistungsbilanz erfolgreichen Umzugsmanagements

Angaben der Träger für 1995 bzw. 1994, InWIS

davon 4,5 Mio. DM Fördermittel, die bei einem Bau familiengerechter Wohnungen im ersten Förderweg fällig gewesen wären.

*Kosten (auf Seiten der Träger) und Nutzen (auf Seiten der Wohnungspolitik) des Umzugsmanagements fallen stark auseinander. Während der Wohnflächengewinn dem kommunalen Wohnungsmarkt zugute kommt und die öffentliche Hand Fördermittel einspart, die zur Versorgung einkommensschwacher Familien sonst nötig gewesen wären, trägt das Wohnungsunternehmen die Kosten des Umzugsmanagements – ohne daß diesem Aufwand ein bilanzwirksamer Ertrag gegenübersteht.*

Die Forderung erscheint gerechtfertigt, das kommunale und unternehmerische Umzugsmanagement regulär durch das ›Abzweigen‹ von Mitteln beispielsweise aus der Fehlbelegungabgabe zu fördern. Prämien müssen durch die Länder zumindest kofinanziert werden, Beispiele gibt es. Eine gezielte Förderung ist auch denkbar in Form der Finanzierung von kommunalen Beratungsstellen.

Ein vielzitiertes Argument gegen die Idee des Wohnungstausches ist (auf einer sehr generellen Ebene) der Mietsprung beim Umzug aus einer großen, aber preiswerten Bestandswohnung in eine kleine teure, aber altersgerechte Neubauwohnung. In der Praxis allerdings scheint dieses Argument nicht zu greifen.

*In erfolgreichen Projekten des Umzugsmanagements waren mit wenigen Ausnahmen alle Umzüge mit teilweise erheblichen Mietentlastungen verbunden. Das hängt zum einen mit den ansehnlichen Größenunterschieden zusammen, zum anderen mit erheblichen Ersparnissen bei der sog. zweiten Miete, den Betriebs- und Nebenkosten.*

### 6.3 Bestandteile und Organisationsmodi eines Umzugsmanagements

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden deshalb Praxisbeispiele von Umzugsprämien, Umzugshilfen und Wohnungstauschmaßnahmen untersucht, die Probleme und Hemmnisse, die im Zusammenhang mit Umzügen Älterer in kleinere, altersgerechte Wohnungen entstehen, kompensieren oder aufheben sollen – »kompensieren« im Sinne etwa geldlicher Aufwandsentschädigungen, »aufheben« im Sinne praktischer organisatorischer Hilfen, Unterstützung bei der Wohnungssuche und dem administrativen Aufwand des Umzugs.

Die Praxisbeispiele zeigen, wie wichtig es ist, Konzeptionen für das Umzugsmanagement zu entwickeln, die über eine reine Angebotspolitik hinausgehen. Denn wichtige Zielgruppen Älterer brauchen praktische Hilfestellungen für den Umzug in Form eines »Dienstleistungspaketes Umzugsmanagement«. Ein aus verschiedenen Modulen – Angebote von Wohnalternativen, organisatorischen und administrativen Hilfen, ggf. Prämien – maßgeschneidertes Umzugsmanagement kann flexibler die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen Älterer erfassen.

Die im Rahmen des Projektes untersuchten Beispiele aus der Praxis von Kommunen und Wohnungsunternehmen lassen sich systematisch auf einer gedachten Linie anordnen: zwischen einfachen Prämienzahlungen an ältere Mieter, die eine große gegen eine angemessenere, kleinere Wohnung tauschen; und einem umfassenden Umzugsmanagement, das ein Angebot konkreter Wohnalternativen und praktische und organisatorische Hilfen beim Umzug umfaßt, aber auf direkte finanzielle Belohnungen verzichtet. Dazwischen befinden sich verschiedene Varianten, die die Wohnungsvermittlung, flankierende finanzielle Hilfen und praktisches Umzugsmanagement unterschiedlich gewichten.

*Ein genereller Trend hat sich durchgesetzt: Kommunen und Wohnungsunternehmen, die auf Prämien gesetzt haben, gehen zu einem komplexeren Umzugsmanagement über, in dessen Rahmen Prämien vornehmlich die Funktion haben, die Kosten des Umzugs abzufedern. Umfassende Konzepte verschiedener Kommunen setzen auf individuelle Betreuung und ein Paket aus Prämien, organisatorischen und technischen Hilfen.*

Damit entsprechen solche Modelle den im Abschnitt 6.1 skizzierten Bedürfnissen im Kontext eines Umzugs; gerade die oberen Altersgruppen benötigen weniger eine finanzielle Belohnung als vielmehr konkrete organisatorische Unterstützung. Bei jüngeren Altersgruppen dagegen werden die Mitnahmeeffekte von Umzugsprämien seitens zahlreicher Experten (diskutiert wurde diese Frage auf einem Workshop mit Vertretern von Kommunen und Wohnungsunternehmen) mittlerweile auf bis zu 80% geschätzt – es sind dies Umzüge, die ohnehin durchgeführt worden wären und bei denen die Prämie keinen wirklichen Anreizeffekt ausgeübt hat. Auch für die jüngeren Altersgruppen müssen Prämien als mobilitätsfördernde Maßnahme zumindest neu konzipiert werden (siehe nächste Seite.). In vielen Fällen verlieren sie dann überhaupt ihren Sinn.

Beispiele für ein komplexes Umzugsmanagement gibt es mittlerweile in vielen westdeutschen Städten; sie folgen grundsätzlich dem in Abb. 51 dargestellten Muster.

---

Vorbereitungsphase:

- > Die Mieter werden auf den anstehenden Umzug vorbereitet.
- > Die technischen Notwendigkeiten werden erfaßt.
- > Die behördlichen Schritte werden verabredet.
- > Kontakte zur Verwandtschaft, zu Bekannten und Freunden werden hergestellt.

---

Umzugshilfe:

- > Bereitstellung der Trägerschaft, inklusive einer persönlich bekannten Betreuungskraft.
- > Abbau und Aufstellung der vorhandenen Möbel.
- > Transport – inklusive der Begleitung und Betreuung der umziehenden Älteren.

---

Nachbetreuung:

- > Hilfe beim Einrichten der neuen Wohnungen.
- > Ausführen leichter handwerklicher Tätigkeiten wie Bilder aufhängen, Anschluß technischer Geräte, etc.
- > Begleitung bei Gängen zu Behörden (Ummeldung etc.).

---

*Komplexes Umzugsmanagement*

Siedlungs-  
Aktiengesellschaft  
Hamburg 1995

Organisatorisch kann ein umfassenderes Umzugsmanagement in vielen Kommunen auf Beschäftigungsgesellschaften zurückgreifen. Für die SAGA beispielsweise werden die angebotenen Leistungen von einer solchen Gesellschaft durchgeführt. Mit Hilfe dieses Organisationsmodells kann vergleichsweise kostengünstig ein breites Angebot von der Vorbereitung (Erfassung der notwendigen Dienste, Verabredung der behördlichen Schritte, Kontakt zu Verwandten und Freunden) über die technischen Umzugshilfen selbst (inklusive der persönlichen Betreuung) bis zur Nachbetreuung mit der Begleitung bei Behördengängen, Hilfen beim Einrichten etc. angeboten werden.

Die Bedeutung von Umzugsprämien reduziert sich vor diesem Hintergrund auf die gleichwohl immer noch wichtige Abfederung der reinen Umzugskosten. In einem Praxisbeispiel veranschlagte eine mit dem Umzugsmanagement für ein Wohnungsunternehmen beauftragte Beschäftigungsgesellschaft die reinen Umzugskosten auf rund 2.600 DM. Die Summe wurde mit der Tauschprämie (in Höhe von 3.000 bis maximal 6.000 DM) verrechnet.

Immerhin: In einem beispielhaften Wohnungstauschprojekt eines Essener Bauvereins haben 32 von 220 an einem Wohnungstausch interessierte Mieterhaushalte auf einer Kostenbeteiligung des Unternehmens bestanden. Grundsätzlich ist es sinnvoll, Prämien prinzipiell als Deckung der Umzugskosten bis zu einem gewissen Höchstbetrag zu konzipieren – wie z.B. bei der Stadt Dortmund. Mitnahmeeffekte würden so weitgehend ausgeschlossen.

*Der Einzugsbereich von Umzugsmanagement und Wohnungstausch kann erheblich ausgeweitet werden, wenn man die Maßnahmen systematisch auch auf den freifinanzierten Bereich ausdehnt. Chancen dazu bestehen insbesondere dann, wenn die Kommune eng mit Investoren kooperiert.*

Ein interessantes, vierteiliges Modell für Prämien und Umzugshilfen bereitet z.Zt. die Stadt Dortmund vor. Mieterhaushalten ab 58 Jahren werden die bei einem Umzug aus einer mit Belegungsbindung versehenen großen in eine kleinere Wohnung angefallenen Kosten (Umzug und Renovierung) bis zur Höhe von 5.000 DM erstattet. Ohne Altersbeschränkung wird alternativ eine Auszugsprämie bis zu 3.000 DM gewährt (eine Doppelförderung ist ausgeschlossen). Davon verspricht man sich eine größere Zielgenauigkeit für die verschiedenen Unterstützungsbedarfe.

Zur Wohnungstauschförderung im freifinanzierten Wohnungsbau kann – als dritte Variante – ebenfalls eine Umzugs- und Renovierungshilfe gewährt werden, wenn der Mieter sich beim Umzug »kleiner setzt«. Als Clou soll dem Vermieter im freifinanzierten Bereich – als viertes – ebenfalls eine Prämie angeboten werden, wenn er die familiengerechte Wohnung an eine Familie weitervermietet.

#### **6.4 Integration von Planungen auf kommunaler Ebene**

Will man ein kommunales Umzugsmanagement konsequent etablieren, dabei über kurzfristige Anpassungserfolge hinaus langfristig die Ausnutzung des Wohnungsbestandes verbessern und zu relevanten wohnungspolitischen Effekten und Einsparungserfolgen kommen, dann muß man – und dies hat das Beispiel der Stadt Ulm deutlich gezeigt – die Planung der altersgerechten Wohnungen, des Umzugsmanagements und der Infrastruktur mit einer Vielzahl von Akteuren abstimmen. Das gilt – wie die Experteninterviews in Ostdeutschland nachhaltig deutlich machen – insbesondere angesichts der Planungsunsicherheiten in den neuen Bundesländern.

Die bisher festgehaltenen Ergebnisse haben bereits auf die Akteursvielfalt hingewiesen, die entsteht, wenn man die Notwendigkeiten einer bedarfsgerechten Bereitstellung altersgerechter Wohnungen summiert.

*Bei der baulich-technischen Konzeption der Wohnungen, der Planung der wohnungsnahen Dienstleistungen, der sozialen und verkehrstechnischen Infrastruktur sowie bei der Bereitstellung von Baurechten für altersgerechte Wohnungen müssen jeweils verschiedene Akteure in die kommunalen Planungen integriert werden.*

- > Die Erstellung von Bedarfsanalysen und Bedarfsdeckungskonzeptionen für altersgerechte Wohnungen bringen im Rahmen der Wohnungsplanung insbesondere die Wohnungsunternehmen und die kommunale Wohnungsbauförderung an einen Tisch, zusammen u.a. mit der Sozialverwaltung und dem Planungsamt.
- > Bei einer Planung sozialer Dienste, die ein bedarfsadäquates Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen für das Alter sicherstellen soll (soziale Infrastrukturplanung), muß die Sozialverwaltung mit den Wohlfahrtsverbänden, privaten Anbietern und mit stationären Einrichtungen kooperieren, die ambulante Dienste anbieten (z.B. heimbetreutes Wohnen) und ggf. Wohnungsunternehmen, die Räume bereitstellen können. Koordinations- und Organisationsprobleme sind in diesem Bereich unausweichlich. Zwar ist neben einer Angebotsvielfalt auch oftmals eine Trägervielfalt zu attestieren. Jedoch arbeiten die Träger häufig mit identischem Angebotsspektrum nebeneinander und konkurrieren um Klienten und Mittel. Teilweise, insbesondere bei Wohlfahrtsverbänden, ist die Konkurrenz durch eine Domänenaufteilung reguliert, was

aber zu einer gewissen Schwerfälligkeit des Systems führt und die Fähigkeit zur Anpassung an neue Bedarfe reduziert.

- > Die Bauleitplanung, die in den Wohngebieten, in denen alte Menschen wohnen, Baurechte für altersgerechte Wohnungen und ggf. Infrastruktureinrichtungen bereitstellen soll, hat besonders bei der Nachverdichtung bzw. einer städtebaulichen Arrondierung mit deutlichen Vorbehalten in der Öffentlichkeit zu tun. Die Planungsämter müssen neben den Trägern öffentlicher Belange (deren Katalog nach §4 BauGB ggf. zu ergänzen wäre) die Öffentlichkeit im Stadtteil beteiligen; im Gemeinderat sollte ein politischer Konsens herbeigeführt werden.
- > Die Verkehrsplanung hat beispielsweise die Anbindung altersgerechter Wohnungen an den öffentlichen Personennahverkehr sicherzustellen. Dabei sind u.a. das Straßenverkehrsamt und die Verkehrsbetriebe in die Planung einzubeziehen.
- > Im Zusammenhang mit der Schaffung altersgerechter Wohnungen ist bei der Wohnumfeldgestaltung auf spezifische Bedarfe Älterer zu achten – z.B. behindertengerechte Wege, Rampen, ausreichende Beleuchtung, Grünflächen, Sitzgelegenheiten etc. Diese Erfordernisse ragen in die Fachzuständigkeiten von Planungs-, Bau- und Grünflächenämtern hinein und erfordern deren Koordination.

Die segmentierte Struktur der Träger und Fachverwaltungen auf kommunaler Ebene führt in der Praxis – trotz der zunehmend ausdifferenzierten Modelle und Prozesse der Verwaltungsmodernisierung – vielfach zu einer Reduktion komplexer Aufgabenstellungen auf eng begrenzte Kompetenzbereiche. Diese Struktur ist nicht auf die Erfordernisse einer abgestimmten und koordinierenden Politik ausgerichtet.

Nach wie vor stehen vor allem im Bereich der ambulanten und teilstationären Dienste sehr unterschiedliche Finanzierungsstrukturen und -zuständigkeiten einer Integration der verschiedenen Angebote und Planungen entgegen. Beispielsweise fordern ambulante Dienste von ihren Trägern einen hohen finanziellen Eigenanteil und sind gleichzeitig abhängig von einer Zuschußfinanzierung der Kommunen. Aufgrund der sicheren Finanzierungsstruktur der stationären Einrichtungen geben die Träger diesem Dienst den Vorrang vor ambulanten und teilstationären Angeboten – zu Lasten also des Gesamtangebotes dezentraler wohnungsnaher Dienstleistungen. Im pflegerischen Bereich wiederum wird der Aufbau vernetzter Strukturen durch die klare Trennung von ambulanten und stationären Leistungen innerhalb der Pflegeversicherung erschwert.

### **Zum Stichwort »Vernetzung«**

Zur Zeit sieht es so aus, daß die herkömmliche Trägerstruktur den veränderten Bedarfslagen immer weniger gerecht wird. Darunter leiden Investoren, die altersgerechte Wohnungen mit wohnungsnahen Dienstleistungen für das Alter flankieren wollen. Bereichsübergreifende Kooperationen, vor allem zwischen Anbietern sozialer Dienste und Wohnungsunternehmen, sind häufig nur schwer zu realisieren. Politischer Widerstand ist insbesondere dann zu erwarten, wenn dadurch ein sorgfältig austariertes Gleichgewicht zwischen den etablierten örtlichen Anbietern sozialer Dienste tangiert würde.

Ziel muß daher eine vermehrte Koordination und Kooperation in der kommunalen Altenpolitik sein, der Aufbau einer Vernetzungsstruktur, die die fachämterspezifische Aufgabenteilung überwindet und die Arbeitsschwerpunkte der Träger der freien Wohlfahrtspflege ebenso berücksichtigt wie die Partizipationsmöglichkeiten ihres Klientels und die Interessen der Bauherren altersgerechter Wohnungen.

*Ein Verbundsystem ermöglicht eine bessere wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Kapazitäten, schafft größere Transparenz des Angebots, erleichtert eine bedarfsgerechtere Planung und vermeidet die Produktion von Unter- und Überkapazitäten.*

Mit der Vernetzung sind im wesentlichen zwei Zielsetzungen verbunden (vgl. Brandt 1993): Zum einen sollen in relativ kurzer Zeit geeignete Hilfen angeboten werden. Erstkontakte müssen erleichtert werden. Zum anderen sollen bei komplexen Bedarfslagen unterschiedliche Hilfen aufeinander abgestimmt werden – den individuellen Hilfsbedarfen entsprechend.

### **Zum Stichwort »soziale Infrastrukturplanung«**

Eine bedürfnisorientierte, zielgruppenspezifische Infrastruktur auf Gemeindeebene bereitzustellen, ist Ziel der Sozialplanung als Aufgabengebiet der Kommunen. Das kann in Form einer sozialen Infrastrukturplanung geschehen. Sie weist frühzeitig und präventiv auf das Entstehen sozialer Bedarfslagen vor Ort hin, erstellt in Zusammenarbeit mit allen Trägern der sozialen Arbeit und den Betroffenen planerische Handlungskonzepte und schafft die Voraussetzungen für die Umsetzung der Handlungskonzepte in die Praxis. Die Umsetzung der Handlungskonzepte wird beobachtet und modifiziert, ihre Wirksamkeit in bezug auf die gesetzten Ziele geprüft (vgl. Landeshauptstadt München 1986).

Kommunale Altenplanung ist der spezifische Teilbereich der Sozialplanung, der sich mit den Lebensbedingungen älterer Menschen und den Möglichkeiten und Bedingungen der Veränderung eventuell negativer Lebensumstände sowie der Förderung der Handlungsressourcen älterer Menschen befaßt. Aufgrund ihrer Zielsetzung und Methodik laufen kommunale Altenberichterstattung und Altenplanung auf eine Differenzierung alterspolitischer Zielgruppen hinaus.

Im Idealfall erfüllt Altenplanung:

- > eine Allokationsfunktion (bedarfsgerechte und räumlich ausgeglichene Verteilung der Haushaltsressourcen);
- > eine Analysefunktion (quantitative und qualitative Bestandsaufnahme von Wohnungen, Dienstleistungen, Angeboten und Einrichtungen für ältere Menschen);
- > eine Partizipations- und Kommunikationsfunktion (Koordination von Fachverwaltungen, Kommunalpolitik, Wohlfahrtsverbänden und Betroffenen);
- > eine Innovationsfunktion (Modellversuche anderer vergleichbarer Regionen werden auf das Planungsgebiet übertragen);
- > eine Steuerungs- und Programmfunktion (nach Verabschiedung stellen die Planungsaussagen des Altenplans eine einklagbare politische Absichtserklärung dar);
- > eine Publizitätsfunktion (Information über Angebote und Defizite, Pläne der Verwaltung);
- > eine Integrationsfunktion (Abstimmung mit der Wohnungs-, Bauleit- und Verkehrsplanung, Koordinierung kommunaler Fachplanungen und der

Planungen u.a. von Wohnungsunternehmen und freien Trägern; Zielvorgabe für die Bauleitplanung).

Das Vernetzungserfordernis in der Altenarbeit/-politik und -hilfe bezieht sich auf mindestens vier Ebenen:

- > die Ebene der lokalen Politikbereiche (wechselseitige Verknüpfung von Sozial-, Bildungs-, Kultur-, Gesundheits-, Verkehrs- und Wohnungspolitik sowie der Bauleitplanung – bis hin beispielsweise zur Anbindung des Wohnungsamtes an das Sozialdezernat);
- > die Ebene der einzelnen Angebotstypen (z.B. ambulante, teilstationäre und stationäre Dienste; Wohnformen mit unterschiedlichen Dienstleistungen);
- > die Ebene der Träger sozialer Dienste und der Wohnungsversorgung (z. B. private, freigemeinnützige und öffentliche Träger);
- > die Ebene der einzelnen administrativen Zuständigkeiten (z.B. Sozial-, Gesundheits-, Wohnungsverwaltung).<sup>38</sup>

Konzeption einer integrierten Altenplanung:

1. Gründung eines »runden Tisches«, Altenplanung als Arbeitsgemeinschaft aller relevanten Akteure (Fachverwaltungen, freie und private Träger, Investoren etc.).
2. Erarbeitung eines integrierten Altenplans in Arbeitsgruppen, Verständigung auf allgemeine Rahmenbedingungen und Regeln im Verbundsystem Altenhilfe.
3. Gemeinsame Projektideen; z.B. Anlauf- und kommunale Vermittlungsstellen, deren Aufgabe bis hin zum sog. *Case-Management* gehen kann.
4. Spezifizierung der Anforderungen an die Fachplanungen der Verwaltungen, freier Träger und Investoren; Weiterentwicklung der Binnenstruktur der beteiligten Organisationen (Aufgabenprofile).
5. Altenplanentwurf.
6. Verabschiedung in einer »Regionalkonferenz« bzw. »Altenkonferenz«.
7. Laufende Evaluation und regelmäßige Überprüfung der Vernetzungsprozesse; nach Zielgruppen differenzierte Öffentlichkeitsarbeit.

### **Das Bauleitplanverfahren als Integrationsinstrument**

Ein Schwerpunkt bei den Vernetzungsbestrebungen muß auf den Bereich »Wohnen« gelegt werden. Zu den relevanten Bereichen der Kommunaladministration gehören daher auch die Stadtämter, die im Regelfall der Bauverwaltung zugeordnet sind. Das sind vor allem das Bauverwaltungsamt, Stadtplanungsamt, Vermessungs- und Katasteramt, Bauordnungsamt, Amt für Wohnungswesen sowie das Hoch- und Tiefbauamt.

Der Sozialplanung bieten sich Mitwirkungsmöglichkeiten bei der räumlich-funktionalen Gestaltung der Kommune innerhalb der Bauleitplanung, der Stadterneuerung und der kommunalen Entwicklungsplanung. Umgekehrt kann sich die Planungspflicht der Kommunen, dringende städtebauliche Erfordernisse durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu regeln, auch durch das Fehlen altersgerechter Wohnungen und wohnungsnaher Dienstleistungen für das Alter (und hier insbesondere bei Defiziten in der Infrastruktur für ambulante Dienste

---

<sup>38</sup> In dem vom Land geförderten »Modellprojekt Sozialgemeinde« soll für die verbesserte Zusammenarbeit aller auf der örtlichen Ebene in der Altenarbeit tätigen Institutionen, Organisationen, Initiativen etc. ein Verbundsystem entwickelt werden. Beteiligt sind Sozialleistungsträger, kommunalpolitische Ausschüsse für Sozialangelegenheiten, Arbeitsgemeinschaften der Wohlfahrtsverbände, Vertreter der Ärztekammer und der Kassenärztlichen Vereinigung, Selbsthilfegruppen, Einrichtungen und Dienste der Altenarbeit und -hilfe sowie Betroffenenorganisationen (z. B. Seniorenbeiräte) und relevante Bereiche der Kommunaladministration (vgl. Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen 1991 (Hrsg.) und Veelken 1992).

und stationäre Pflege) in »überalternden« Wohngebieten ergeben – die Planungspflicht im Hinblick auf die Bauleitplanung kann also aus einer Bedarfsfeststellung der Sozialplanung für einzelne Wohngebiete, aber auch für größere Teile von Gemeinden resultieren.

Allerdings tritt in diesem Bereich neben die Planungsaufgabe das Problem der politischen Vermittlung. Fast alle Wohnungsbaumaßnahmen stoßen auf Widerstände und lokale Egoismen, insbesondere bei der Nachverdichtung von Wohnvierteln – einem Konzept, das vor allem bei der Versorgung alter Menschen mit Wohnungen und Dienstleistungen im gewohnten Wohnumfeld präferiert wird.

Aufgrund dieser Probleme kann es für Kommunen bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens – und besonders bei der städtebaulichen Arrondierung und Nachverdichtung – sinnvoll sein, Planungsziele festzuschreiben und Partizipationsverfahren vorzustrukturieren bzw. einzuleiten. Dabei können Kommunen grundsätzlich verschiedene Strategien anwenden:

- > Beim *Überrumpelungs- oder Handstreichverfahren* wird ein gesetzliches Minimum an Beteiligung durchgeführt. Die Gemeinden können auf entsprechende Möglichkeiten des Baurechts zurückgreifen, wenn sie einem »dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung« Rechnung tragen müssen. Und es kann sinnvoll sein, bei Vorliegen eines dringenden Bedarfs nach Wohnraum für Familien nicht ausschließlich auf den Neubau entsprechender Wohnungen zu setzen, sondern auch auf das Freiziehen größerer Wohnungen durch Umzüge Älterer. Ein dringender Bedarf rechtfertigte sich in dieser Perspektive für die Kommunen in doppelter Hinsicht: bezüglich der Bereitstellung altersgerechter Wohnungen und der Wiederbelegung freigewordenen Wohnraums durch Familien.
- > Die *präventive Schaffung von Baurechten* ohne konkretes Projekt ist die originäre Funktion der Bauleitplanung. In der Bauleitplanung müssen generell die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der alten Menschen berücksichtigt werden. Flächennutzungspläne können beispielsweise die Ausstattung der Wohngebiete mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Einrichtungen langfristig vorgeben. Bebauungspläne können Flächen für Gemeinschafts- und Nebenanlagen, aber auch für Wohngebäude vorgeben, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Entsprechende Festlegungen können auch für einzelne Geschosse, Ebenen und Teile baulicher Anlagen getroffen werden.
- > Eine *administrative Strategie* läuft auf eine verwaltungsinterne, integrierte Altenplanung hinaus. Ein von den Fachverwaltungen entwickeltes Konzept wird erst in die politische und öffentliche Diskussion gebracht, wenn ein verwaltungsinterner Konsens erzielt ist. Im nächsten Schritt erfolgt die Einbindung der politischen und gesellschaftlichen Akteure. Am Ende steht im Idealfall ein »Verwaltungsergebnis« und ein nach Zielgruppen differenzierter Wohnungsbedarfsplan.
- > Eine *Strategie der frühzeitigen Politisierung* beruht darauf, daß die lokalen Egoismen einem Gemeinwohl gegenübergestellt werden, das auf der politischen Spitzenebene definiert wird. Dabei werden Zielkonflikte transparent gemacht (beispielsweise Anliegen des Städtebaus gegenüber Interessen des Wohnungsbaus) und politisch entschieden.

- > Eine breitere Beteiligung gesellschaftlicher Gruppen im Vorfeld des regulären Bebauungsplanverfahrens könnte man als *gesellschaftlich inklusive Strategie* bezeichnen. Dabei werden u.a. Investoren, Wohlfahrtsverbände und Kirchen sowie weitere Träger öffentlicher Belange zeitgleich mit politischen Gremien informiert und mit den Fachämtern an einen Tisch gebracht, um einen Interessenabgleich zustande- und Kompetenzen zusammenzubringen.
- > Die sechste strategische Alternative firmiert unter *partizipative Strategie*. Frühzeitig, bevor der Planungsentwurf erfolgt, wird das Interesse von (älteren) Bürgern am Bau altersgerechter Wohnungen erhoben. Im Idealfall entsteht eine Situation, in der die Bewohnerschaft selbst Baumaßnahmen fordert. »Planungszellen« sind das bislang weitestgehende Beispiel für eine Beteiligung der Anwohner. Die Diskussions- und Planungsinhalte können dabei auch die Gestaltung der altersgerechten Wohnungen umfassen und genaue Vorgaben für die Architekten liefern.

Um beim Beispiel der Nachverdichtung zu bleiben: Dort, wo dieses Instrumentarium dauerhaft funktioniert, geht man regelmäßig zur Erhöhung der Bedarfsgerechtigkeit (generell) und der Akzeptanz (insbesondere bei Nachverdichtung) über die formalen Vorgaben hinaus.

*Das formale Beteiligungsverfahren sollte in Richtung einer »Integration kommunaler Planungen« erweitert werden. Dabei sind auch die potentiellen Träger wohnungsnaher altersgerechter Dienstleistungen intensiv in die Planungen einzubinden.<sup>39</sup>*

Darüber hinaus macht das BauGB keine Vorgaben zur Integration der kommunalen Fachplanungen. Die Beteiligung von Fachämtern wie dem Sozial- und dem Wohnungsamt (bei einem hohen Anteil ausländischer Älterer beispielsweise auch des Ausländerbeauftragten) aber sollte bereits bei der Erstellung von Bauleitplänen obligatorisch sein.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Bislang sind die Landschaftsverbände die einzigen obligatorisch zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange, die Erfahrungen etwa hinsichtlich der Bedarfsprüfungen für Pflegeeinrichtungen vorweisen können.

<sup>40</sup> In Kreisen ist die Beteiligung der Kommunen besonders wichtig. In der Praxis scheitert die Umsetzung einer Querschnittsplanung von Altenwohnungs- und Altenhilfebedarfen auf Kreisebene nicht selten an der Umsetzung in die Fachplanung der Kommunen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die kommunalen Fachplanungen mit der Planungssteuerung des Kreises nicht intensiv genug abgestimmt wurden, und der Informationspflicht durch Rundschreiben Genüge getan wurde. Hier sind Modelle wie Planungszirkel besser geeignet, die kommunalen Fachplanungen – in diesem Falle zusätzlich mit der Planung auf Kreisebene – zu integrieren.

## 7. Förder- und Finanzierungskonzepte für das altersgerechte Bauen und Wohnen

Die Diskussionen um die Leistungsfähigkeit der sozialen Sicherungssysteme und die jüngsten Entscheidungen um die Anhebung des Renteneintrittsalters machen deutlich, daß sich die Gesellschaft der Bundesrepublik in einem substantiellen Anpassungsprozeß befindet. Auch im Falle einer anziehenden Konjunktur und wachsender Beschäftigung dürften die finanziellen Engpässe der öffentlichen Haushalte auf unbestimmte Zeit bestehen bleiben.

Vor diesem Hintergrund werden Strukturanpassungen notwendig, wobei es letztlich um die Neuformulierung dessen geht, was der Staat zu leisten in der Lage ist. Für die Wohnungspolitik heißt das, welche instrumentelle Ausgestaltung die zukünftigen staatlichen Rahmen- und Förderbedingungen erhalten sollen.

Ein weiterer Aspekt wird die wohnungspolitische Diskussion der nächsten Jahre bestimmen: Betrachtet man die demographischen Eckwerte der Gesellschaft, dann zeichnet sich ein dynamischer Alterungsprozeß ab, der in allen Bereichen Konsequenzen zeitigt und neue Überlegungen erfordert. So wird der zunehmende Alterungsprozeß Rückwirkungen auch auf die relative Bedeutung wohnungspolitischer Ziele haben und zu Änderungen in der Mittelstruktur der öffentlichen Haushalte führen. Die leitende Fragestellung wird hierbei sein, wie kann man die Wohnungsversorgung älterer Menschen, die oftmals in zu großen und nicht altersgerechten Wohnungen leben, verbessern, ihre Mobilität erhöhen und zugleich die frei werdenden Wohnungen intensiver nutzen. Hierzu stellt das Forschungsprojekt ein eigenes innovatives (kombiniertes) Förderkonzept vor (vgl. Abschnitt 7.1).

*Für ältere Menschen, insbesondere für die Angehörigen der unteren und mittleren Einkommensschichten bedeuten die langfristigen Engpässe der öffentlichen Haushalte, daß sie nicht darauf vertrauen können, vom Staat bei der Wahl und der Finanzierung adäquater Alterswohnsitze über das bestehende Maß hinaus unterstützt zu werden. Die Förderung der ›breiten Masse‹, so wie dies derzeit noch im II. Wohnungsbaugesetz bestimmt ist, wird es im geplanten Wohnungsgesetzbuch in Hinblick auf die vorgesehene Konzentration auf bedürftige Haushalte aller Voraussicht nicht mehr geben.*

Die neue Generation der älteren Menschen wird sich verstärkt selbst um geeignete Wohnformen für die dritte Lebensphase bemühen müssen. Und sie sollten dies frühzeitig und vorsorgend tun, damit sie nicht in eine Situation kommen, in der sie selbst dann nicht mehr entscheiden können, wo sie später einmal wohnen möchten. Dies ist aus folgenden Gründen besonders wichtig:

- > Wohnanlagen im näheren Wohnumfeld der älteren Menschen haben häufig lange Wartelisten und stehen kurzfristig nicht zur Verfügung.
- > Mit der Wahl einer bestimmten altersgerechten Wohnanlage sind möglicherweise so hohe Kosten verbunden, daß sie für die älteren Menschen – ohne rechtzeitige finanzielle Vorsorge – nicht mehr tragbar sind.
- > Die Repräsentativbefragung hat gezeigt, daß insbesondere bei den über 65jährigen die Entscheidung über einen künftigen Umzug von einem konkreten Angebot bzw. der genauen Kenntnis einer altersgerechten Wohnung abhängt. Hinzu kommt ein erhöhter Bedarf an zusätzlichen Hilfen – organisatorische Hilfen, direkte Umzugshilfen –, die einen Umzug häufig überhaupt erst vorstellbar werden lassen.
- > Als Reaktion auf eintretende körperliche Gebrechen (»Push-Faktor«) werden oft Notumzüge in ein Heim unausweichlich.

Angesichts der wachsenden Zahl der Älteren sollten Wohnungsunternehmen und Investoren die Bedürfnisse der älteren Menschen erkennen und mit bedarfsgerechten Angeboten, die auch das erhöhte Vorsorgebewußtsein der älteren Menschen aufnehmen, auf den Markt treten. Im Abschnitt 7.2 werden eine Reihe von Vorschlägen unterbreitet, so wie sie zum Teil bereits in der Praxis umgesetzt worden sind, teilweise werden aber auch noch nicht erprobte innovative Ansätze vorgestellt.

### **7.1 Neue Ideen für die öffentliche Förderung**

Die öffentliche Förderung altersgerechter Wohnungen wird z.Zt. durchaus kontrovers diskutiert. Bezüglich der Fördermodalitäten wird davor gewarnt, mit einer objektorientierten Förderung immer neue, immer enger definierte Zielgruppen für den staatlichen Verteilungsprozeß zu definieren.

Gleichzeitig wird für ältere Haushalte, die nicht auf öffentlich geförderte Angebote zurückgreifen können, der Umzug in kleinere altersgerechte Wohnungen dadurch erschwert, daß Investoren ihre Angebote altersgerechter Eigentumswohnungen und freifinanzierter Wohnungen bislang vor allem im oberen Preissegment positionieren. Komfortable Angebote mit z.T. hotelähnlichen Ausstattungen (oft firmierend als Seniorenstifte) finanzieren sich über hohe Kaufpreise und Mieten sowie erhebliche Betreuungspauschalen. Die entsprechende kaufkräftige Nachfrage ist allerdings nach Einschätzung von Experten weitgehend abgedeckt.

Innovative Konzepte sind also gefragt, die der staatlichen Förderpolitik flexiblere Möglichkeiten eröffnen, Wohnungen für Ältere zu fördern, die für verschiedene Zielgruppen attraktiv sind und die gleichzeitig das Angebot an familiengerechten Wohnungen erhöhen. In der Stadt Fellbach hat man hierzu bereits einen vielversprechenden Ansatz gefunden.

#### **Das Fellbacher Modell**

Die Stadt Fellbach hat ca. 42.000 Einwohner und liegt im Nahbereich der Landeshauptstadt Stuttgart. Bereits im Jahr 1983 entschloß man sich in Fellbach, nach neuen Wegen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zu suchen. Ausgangspunkt der Überlegungen war die Feststellung, daß im traditionellen System der objektgebundenen Förderung häufig Fördermittel von Haushalten gebunden werden, die diese Hilfe gar nicht benötigen. Im Rahmen einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung öffentlicher Mittel, die die Stadt für den Bau von Sozialwohnungen vom Land erhalten hatte, wurden die Mieten der betreffenden Wohnungen auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben. Alle Mieter, deren Einkommen über den Grenzen des §25 II.WoBauG. lag, mußten diese erhöhte Miete bezahlen. Dies betraf insgesamt 50% der 200 Mieterhaushalte. Mit der Konzeption eines neuartigen Förderinstrumentariums sollten diese teuren Fehlsubventionierungen vermieden werden:

Die Grundidee des Fellbacher Modells besteht darin, für die Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Haushalte privates Kapital zu aktivieren. Die Stadt schließt mit einem privaten Investor einen Vertrag über die Überlassung eines städtischen Grundstücks ab – die Grundstücke werden i.d.R. zum Verkehrswert verkauft. Der Investor errichtet auf dem Baugrundstück Wohnungen, Mietwohnungen wie auch Eigentumswohnungen, wobei die Stadt diese Wohnungen für 10 Jahre anmietet mit der Option, die Anmietung der Wohnungen auf fünf Jahre zu verlängern. Dem Eigentümer garantiert die Stadt Mieteinnahmen in Höhe

der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Stadt wählt die Mieter aus und gewährt entsprechend den Einkommensverhältnissen der Haushalte einen monatlichen Zuschuß zur Miete.

Auf diese Weise ließ die Stadt Fellbach auch 35 altersgerechte Wohnungen von einem Bauträger erstellen, der die Wohnungen anschließend an Kapitalanleger veräußerte. Die Stadt hat dann die Wohnungen angemietet und an ältere Bürger der Stadt weitervermietet. Tatsächlich mußten nur 13 der 35 Wohnungen aufgrund der Einkommenssituation der Mieter bezuschußt werden. Der Zuschuß für diese Mieter beträgt insgesamt nur 6.800 DM pro Jahr.

Aufgrund der hohen Akzeptanz des Fellbacher-Modells stieg die Nachfrage der Investoren nach weiteren Projekten, so daß anstatt der ursprünglich 130 geplanten Wohnungen tatsächlich 240 Wohnungen im Rahmen des Modells erstellt worden sind. Der Grund für diese hohe Nachfrage liegt zum einen in der Mietgarantie, die seitens der Stadt abgegeben wird. Der Investor büßt zwar die Differenz zwischen dem oberen Rand der Vergleichsmiete und der Garantiemiete ein, dafür braucht er im Gegenzug keine Rückstellungen für Mietausfälle zu berücksichtigen, da die an dem Mietspiegel orientierten Mietanpassungen von der Stadt vorgenommen und auch durchgesetzt werden. Auf der anderen Seite wird dem Investor mit dem Vertrag zugesichert, daß er die Wohnungen nach Beendigung des Mietverhältnisses in einem renovierten Zustand zurückerhält.

Auch aus Sicht des Fördergebers stellt diese Form der Bereitstellung von Sozialwohnungen eine interessante Alternative zur herkömmlichen Finanzierung dar. Eine Subventionierung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Da die Stadt Fellbach im Nahbereich der Landeshauptstadt Stuttgart liegt, können bei Grundstücksverkäufen je nach Lage zwischen 1.000 DM/qm und 1.400 DM/qm erzielt werden. Als Konsequenz fließen der Stadt mit dem Verkauf der Grundstücke erheblich höhere Einnahmen als im traditionellen sozialen Wohnungsbau zu. Darüber hinaus leisten weder Stadt noch Land Baukostenzuschüsse etwa in Form zinssubventionierter Darlehen. Der Beitrag der Stadt besteht lediglich in der Belastung aus der Mietsubvention. Auch wenn alle Wohnungen mit dem Höchstbetrag – der Differenz zwischen der Bewilligungsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete – subventioniert werden müßten, ergäbe sich eine deutliche Einsparung gegenüber der traditionellen Förderung.

*Das Fellbacher Modell, das Wohnungsbau für ältere Menschen ausschließlich mit Hilfe privaten Kapitals – ohne öffentliche Darlehen – vorsieht, zeigt, daß auch mit solchen privaten Finanzierungslösungen die Unterbringung sozial schwächerer Gruppen wie auch älterer Menschen leistbar ist.*

### **Die Seniorenwohnanlage »Haus am Weinberg«**

In der Seniorenwohnanlage »Haus am Weinberg« in Stuttgart ist ein Konzept umgesetzt worden, das es den älteren Menschen ermöglicht, flexible und an die persönliche Bedürfnislage angepaßte Hilfen bis hin zu den Leistungen eines Pflegeheims in Anspruch zu nehmen. Ein Umzug wird auch bei zunehmender Pflegebedürftigkeit nicht mehr nötig. Das Raumprogramm umfaßt 97 altersgerechte Wohnungen für insgesamt 124 Bewohner, alle Wohnungen sind im Unterschied zu herkömmlichen Altenpflegeheimen mit Küche, Abstellraum, Bad und separatem Schlafraum sowie alten-, behinderten- und pflegegerecht ausgestattet. Um dem konzeptionellen Anspruch einer stufenlosen Dienstleistung gerecht zu werden, mußte ein differenziertes Zuwahlsystem im Wohnbereich und ein Abwahlsystem von Dienstleistungen in der traditionellen Pflegeheim-Kategorie entwickelt werden. Die Zu- oder Abwahlmöglichkeiten sind in einer Preisliste für

das Haus festgelegt, einzelne Leistungen können dann abgewählt und beispielsweise durch Angehörige erbracht werden.

Auch im Bereich der Finanzierung – und dies ist in diesem Zusammenhang von besonderem Interesse – wurden neue Wege beschritten. Von den 97 altersgerechten Wohnungen wurden 64 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln nach den Vorschriften des Landeswohnungsbauprogramms gebaut, die übrigen 33 Wohnungen sind Eigentumswohnungen privater Kapitalanleger. Mit der Einbindung privaten Kapitals wurden zum einen weniger öffentliche Mittel notwendig, andererseits konnte dem Wunsch vieler älterer Menschen Rechnung getragen werden, sich rechtzeitig um eine altersgerechte Wohnung zu kümmern. Kapitalanleger, die ihre Wohnung zunächst noch selbst nutzen wollen, können die Wohnungen in einen Vermieterpool einbringen und erhalten dafür vom Träger verbindliche mietvertragliche Zusagen. Der Kapitalanleger sichert sich für die Zukunft einen Platz in einer Seniorenwohnanlage, gleichzeitig können die zunächst nicht selbst genutzten Wohnungen an Personen vermietet werden, die keinen Wohnberechtigungsschein haben. Gerade für diese Gruppe, die sich einerseits kein Eigentum leisten kann, andererseits keine öffentlich geförderten Wohnungen beanspruchen kann, ist es häufig schwierig, adäquate Wohnformen für das Alter zu finden.

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme wurden durch die Landeshauptstadt Stuttgart (10,4 Mio. DM), die Mühlischlegel-Stiftung (3,6 Mio. DM), durch Fördermittel des Landes Baden-Württemberg (8,6 Mio. DM) und vom Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH unter Einbeziehung privaten Kapitals (9,4 Mio. DM) aufgebracht.

### **Das Modell der altersgerechten Kombi-Förderung**

Im Rahmen des Forschungsprojektes ist u.a. ein kombiniertes Modell aus Wohnungsbauförderung und Belegungsrechts-Strategie entwickelt worden als ein weiterer innovativer Ansatz im Bereich der öffentlichen Förderung von Wohnungen.

*Der Grundgedanke der altersgerechten Kombi-Förderung: Zur Wohnungsversorgung von Familien werden Reserven im Bestand mobilisiert, indem Fördermittel in den Bau altersgerechter Wohnungen umgelenkt werden. Die Wohnungspolitik reagiert auf den demographischen Wandel, indem sie einen Teil der Fördermittel auf den Bau altersgerechter Wohnungen umschichtet, die selber keine oder nur geringfügige Bindungen aufweisen, während im Gegenzug Belegungsbindungen für die freiwerdenden Bestandswohnungen gewährt werden.*

Solche Fördermittel werden nur dann gewährt, wenn gleichzeitig Belegungsrechte für freiwerdende familiengerechte Wohnungen an die Kommune abgegeben werden. Erfahrungen aus der Praxis, nach denen im freifinanzierten Bereich von Älteren freigezogene Wohnungen zumeist nicht an Familien mit Kindern weitervermietet wurden, zeigen, daß solche Bindungen notwendig sind, will man die Zielgruppe – einkommensschwache, kinderreiche Familien – mit preiswerten Bestandswohnungen versorgen.

### **Der Ankauf von Belegungsrechten**

Bereits Anfang der 80er Jahre wurde in Deutschland unter dem Stichwort *Leased housing* intensiv über den Ankauf von Belegungsrechten diskutiert.<sup>41</sup> Zahlreiche

---

<sup>41</sup> Vorteile des »Leased housing« wurden vor allem in der gezielten Unterstützung der Kommunen bei prekären Fällen im Rahmen einer bestandsorientierten Wohnungspolitik gesehen, da dieses Instrument auch die für eine Feinsteuerung der Belegung notwendige Flexibilität aufweist.

Kommunen haben in den vergangenen Jahren den Ankauf von Belegungsrechten mit in ihr wohnungspolitisches Repertoire aufgenommen, häufig jedoch ohne daß sich dabei immer der gewünschte Erfolg eingestellt hat. In der Regel konnte die Prämienhöhe das Interesse der Investoren nicht wecken. Teilweise unterschätzten die Kommunen den Wert der Belegungsrechte für Bestandswohnungen, oftmals erlaubten die begrenzten finanziellen Ressourcen aber auch keine höheren Zuwendungen.

In den Bundesländern Hessen und Nordrhein-Westfalen sind kombinierte Förderprogramme aufgelegt worden, die den Ankauf von Belegungsrechten mit einer Neubauförderung verbinden. Damit sollte gleichzeitig eine Ausweitung des Wohnungsangebotes sichergestellt werden. Allerdings erzielten beide Programme nicht die erhofften Wirkungen. Die zögerliche Inanspruchnahme der Modelle kann zum einen mit der Zurückhaltung der Kommunen erklärt werden, weil diese in der kombinierten Förderung einen erheblichen Finanzierungsbeitrag zu leisten haben. Zum anderen deutet die Zurückhaltung der Wohnungsunternehmen darauf hin, daß vergleichsweise hohe quantitative und qualitative Anforderungen an die Belegungsbindungen (Abgabe von zwei Belegungsrechten für Bestandswohnungen) gestellt werden. Ungünstig für den Ankauf von Belegungsrechten wirkte sich auch die Marktsituation zu Beginn der 90er Jahre aus; denn die Wohnungsunternehmen hatten aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage die freie Auswahl zwischen potentiellen Mietern und maßen dem Recht, ihre Wohnungen selbst zu belegen, eine entsprechend hohe Bedeutung zu.

Der Wert von Belegungsrechten läßt sich nur schwer quantifizieren. Typischerweise sind mit den meisten Belegungsrechten Mietverbilligungen verbunden, so daß sich der Wert für die Belegung einer Wohnung nur hypothetisch und als Residualgröße aus den gesamten gewährten Förderbeträgen ermitteln läßt.<sup>42</sup> Und auch dann bleiben Interpretationsspielräume bezüglich der Intensität der Förderung: einfache Bindung, Besetzungsrecht, Dauer der Bindung, berechnete Zielgruppen. Die Wertermittlung von Belegungsrechten muß sich folglich an Erfahrungswerten praktizierter Modellvorhaben orientieren oder aber auf der Basis von Einschätzungen einzelner Marktakteure empirisch sowie auf dem Verhandlungswege ermittelt werden. Auf angespannten Wohnungsmärkten – bei hoher Nachfrage und steigenden Mieten – wird der Preis höher sein als auf entspannten Wohnungsmärkten, auf denen die Vermieter Schwierigkeiten haben, »gute«, zahlungskräftige Mieter zu finden. Wohnungsunternehmen bzw. Vermieter versuchen oftmals durch eine aktive Gestaltung der Mieterstruktur, den Wohnwert ihrer Wohnungen zu erhalten bzw. zu steigern. Dieser Spielraum ist für den Investor wertvoll; ihn aufzugeben, müßte ihm folgerichtig entgolten werden.

Einerseits sollte dem Investor also ein Entgelt oder Ausgleich gewährt werden, weil er für eine bestimmte Zeit auf seinen Einfluß bei der Belegung seiner Wohnungen verzichtet. Andererseits kann in der Abgeltung der Mietverzichte implizit bereits ein Ausgleich enthalten sein. Denn je nachdem, welche Erwartungen einzelne Investoren bezüglich der zukünftigen Mietentwicklung haben, können für einen sicherheitsorientierten Investor mit dem Zuschuß für die Mietbindung zusätzliche Vorteile in Form sicherer Mieteinnahmen verbunden sein. Diese könnten dann beispielsweise den Nachteil des Verzichts auf den Einfluß bei der Belegung teilweise kompensieren. So weit zu den bisherigen Erfahrungen mit

---

<sup>42</sup> In einer Studie des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) ermittelte die eingesetzte Expertenkommission auf der Basis konkreter Fördermodalitäten im sozialen Wohnungsbau Werte für die Belegungsrechte zwischen 12.000 und 46.000 DM (vgl. Kommission des Deutschen Verbandes 1996).

dem Ankauf von Belegungsrechten und einigen damit zusammenhängenden theoretischen Überlegungen.

### Die kombinierte Förderung alters- und familiengerechter Wohnungen

Vor dem Hintergrund der skizzierten Interessenlagen, die über die Akzeptanz von Modellen für den Ankauf von Belegungsrechten entscheiden, muß jedes Fördermodell, das der Zielstellung des Forschungsprojektes entspricht, vier Zielvorstellungen berücksichtigen bzw. vier Komponenten beinhalten:

- > Mit innovativen Fördermodellen muß sich eine bessere Nutzung des Wohnungsbestandes erreichen lassen (volkswirtschaftliche Komponente).
- > Nicht zuletzt angesichts der angespannten öffentlichen Haushaltslage darf die Implementierung eines solchen Modells keine zusätzlichen Kosten verursachen (fiskalische Komponente).
- > Gleichzeitig soll der Schaffung altersgerechten Wohnraums und der Versorgung junger Familien mit preiswertem Wohnraum gedient sein (Nachfragekomponente).
- > Und schließlich müssen Investoren genügend Anreize geboten werden, daß die Konditionen von ihnen akzeptiert und die bereitgestellten Mittel abgerufen werden (Investitionsanreiz-Komponente).

Abbildung 52

volkswirtschaftliche Komponente	fiskalische Komponente	Nachfragekomponente	Investitionsanreiz-Komponente
Mobilisierung und optimale Nutzung des Wohnungsbestandes	Aufkommensneutralität in bezug auf die Förderung »normaler« familiengerechter Wohnungen	Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen und Familien	Fördermodalitäten, die von Investoren akzeptiert werden

Funktionskorridor für Förderinstrumente (Vier-Komponenten-Schema)

InWIS 1997

Die Ausgestaltung der Förderungskonditionen wird sich in unserem Modell eng an den bereits bestehenden Förderrichtlinien orientieren. Sie dienen als Referenzmaßstab zur Beurteilung der Erfolgchancen des Fördermodells, indem die dort zur Verfügung gestellten Mittel Obergrenzen für die kombinierte Förderung darstellen. Der Referenzmaßstab für die Entwicklung des kombinierten Fördermodells ist die Förderung des Neubaus einer großen familiengerechten Wohnung.

Folgende Parameter fließen in die Berechnungen ein bzw. liegen den Berechnungen zugrunde:

- > Förderung einer ca. 70 bis 80 qm großen 3- bis 4-Raum Wohnung.
- > Baukosten von ca. 3.100 DM/qm und Grundstückskosten von ca. DM 500/qm.
- > Ermittlung der Finanzierungskosten für alle Förderwege mit der Annahme einer Refinanzierung am Kapitalmarkt (6–9%).
- > Berücksichtigung unterschiedlicher Finanzierungskonditionen, Belegungsrechtsdauer, Kapitalkostenzuschüsse, Mietsubventionen, Aufwendungszuschüsse.

Als Referenzmaßstab wurde exemplarisch die vereinbarte Förderung nach den Richtlinien des Landes Baden-Württemberg ausgewählt, weil in diesem Bundesland auch die weitestgehende Förderung altersgerechten Wohnens gewährt wird.

Da die Logik des Vergleichs zwischen der vereinbarten Förderung und der altersgerechten Förderung gleich bleibt, können analoge Betrachtungen auch für andere Bundesländer und andere Förderwege angestellt werden.

#### Darlehen

in Gemeinden der Kategorie I	DM 2.400 pro qm
in Gemeinden der Kategorie II	DM 1.950 pro qm
in Gemeinden der Kategorie III	DM 1.800 pro qm

#### Miethöhe

in Gemeinden der Kategorie I	DM 8,25 pro qm
in Gemeinden der Kategorie II	DM 8,00 pro qm
in Gemeinden der Kategorie III	DM 7,75 pro qm

Die Miete darf alle zwei Jahre um höchstens 0,50 DM/qm erhöht werden.

### **Verzinsung und Tilgung**

Der Zinssatz wird ab Auszahlung in den ersten zwei Jahren nach der angenommenen Bezugsfertigkeit um sechs Prozentpunkte verbilligt, höchstens aber auf 0,5%. Die Verbilligung verringert sich ab dem 3., 5., 7. und 9. Jahr um 0,26 Prozentpunkte. Ab dem 11. Jahr nach der angenommenen Bezugsfertigkeit wird der dann maßgebliche Kapitalmarktzins erhoben. Die Tilgungsleistung beträgt 1–3% zuzüglich ersparter Zinsen. Die Eigenleistungen sollen mindestens 15% der Gesamtaufwendungen betragen.

In Baden-Württemberg können Neubauvorhaben (im Rahmen der vereinbarten Förderung) zugunsten von Berechtigten im Sinne des §25 II.WoBauG gefördert werden, die besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben – kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Schwerbehinderte, Ausländer und Aussiedler.

Zur Ermittlung von Referenzmodellen für die Förderung altersgerechter Wohnungen wurden zunächst die Förderrichtlinien aller Bundesländer untersucht (vgl. Abb. 53). Dabei fiel auf, daß die einzelnen Richtlinien vielfach sehr unübersichtlich gestaltet waren und sich aus einer Vielzahl von Einzelkomponenten zusammensetzten. Aber offensichtlich hat sich die DIN 18025 Teil II als anerkannte bauliche Norm für den Bau alters- und behindertengerechter Wohnungen durchgesetzt; in Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und in Sachsen wurde zumindest auf einzelne Aspekte der DIN zurückgegriffen.

Die Förderung in den neuen Bundesländern sieht aufgrund der begrenzten finanziellen Möglichkeiten jeweils nur geringe Kontingente vor. In den übrigen Bundesländern – Berlin, Bremen, Bayern, Hamburg, Hessen, Saarland, Thüringen – wurden keine expliziten Förderrichtlinien für den Bau altersgerechter Wohnungen ausgewiesen. In Berlin gelten Bauvorhaben, die »für das Wohnen von alten Menschen neue Wege beschreiten«, als besonders förderungswürdig, wobei keine qualifizierten Richtlinien oder Kontingente für die Förderung angegeben werden. Im Saarland werden lediglich Altenwohnungen bzw. Wohnplätze in Altenwohnheimen gefördert.

Die weitestgehende Förderung altersgerechten Wohnens wird zur Zeit in Baden-Württemberg gewährt. Im Bereich der Förderung altersgerechter Wohnungen gab es in Baden-Württemberg bis 1994 eine zweigleisige Vorgehensweise. Für die Förderung von Seniorenmietwohnungen im Anlegermodell – Kapitalanleger mit steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten – wurde kein Betreuungsnachweis gefordert (ab 1995 geändert). Bei betreuten Mietwohnungen für Senioren und Schwerbehinderte – für Bauherren ohne steuerliche Abschreibungs-

Bundesland	Zuwendungs- voraussetzung	bauliche Norm	Art und Umfang der Förderung
NRW	Bedarfsfeststellung, Betreuungsvertrag	DIN 18025	in Anlehnung an 1. und 2. Förderweg
Brandenburg	Bedarfsfeststellung	DIN 18025	Sowohl 1. Förderweg als auch vereinbarte Förderung mit höheren Mieten
Mecklenburg- Vorpommern	Betreute Alten- wohnungen	teilw. DIN 18025	3. Förderweg, Einkommens- grenzen bis 40% über § 25 II. WoBauG
Niedersachsen	Betreutes Wohnen (24 Stunden-Notruf)	barrierefrei	vereinbarte Förderung; Betreuungspauschale für 1 Pers. 100 DM, 2 Pers. 150 DM
Rheinland-Pfalz	Betreutes Wohnen, abgetrennter Schlafraum	DIN 18025 Teil II	3. Förderweg, Einkommens- grenzen bis 40% über § 25 II. WoBauG
Sachsen	Betreute, altersgerechte Wohnungen	unbestimmt	Hohe Förderung; Darlehen max. 2.500 DM/qm; Einkommensgrenzen nach § 25 II. WoBauG.
Sachsen-Anhalt	Sanierung hin zu und Neuschaffung von altersgerechten Wohnungen	DIN 18025	vereinbarte Förderung, Einkommensgrenzen 20% über § 25 II. WoBauG.
Schleswig-Holstein	Betreuungskonzept, Genehmigung durch MASJG	DIN 18025	1. Förderweg
Baden- Württemberg	Geschäftsbesorgungs- vertrag mit gemein- nützigen Wohnungs- unternehmen	DIN 18025 Teil II	Seniorenmietwohnungen im Anlegermodell und betreute Altenwohnungen

### *Altersgerechte Wohnungen: Fördermodalitäten der Bundesländer*

InWIS 1997

möglichkeiten (gemeinnützige Wohnungsunternehmen) – muß hingegen ein Betreuungsnachweis, d.h. ein Betreuungskonzept mit den örtlichen sozialen Diensten erbracht werden. Dieser sieht die Einrichtung einer Grundversorgung vor, insbesondere eine Hausmeisterbetreuung, einen Anschluß an eine Notruf-einrichtung und einen abrufbaren Zusatzservice. Ab einer Zahl von zehn betreuten Wohnungen sind Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen vorzusehen; diese werden nach den Vorschriften des Sozialministeriums anteilig gefördert.

Nach Aussagen des zuständigen Ministeriums wurde die Verpflichtung des Betreuungsnachweises bei Seniorenmietwohnungen auch in das Anlegermodell aufgenommen, um zu vermeiden, daß die Wohnungen nach Auslaufen der Belegungsbindungen einer anderen Verwendung (z.B. Vermietung an jüngere Single-Haushalte) zugeführt werden. Ohnehin hatte man festgestellt, daß in gut geführten Häusern auch ohne Verpflichtung bereits nach kurzer Zeit ein Betreuungsvertrag mit einem örtlichen Träger der sozialen Dienste abgeschlossen wurde, so daß die zusätzliche Anforderung lediglich eine Absicherung gegen einen späteren Mißbrauch darstellt. Dennoch kann sich diese Verknüpfung negativ auf den Bau von eingestreuten Altenwohnungen auswirken, indem sich Bauträger und Kommunen stärker auf größere (heimverbundene) Wohnanlagen konzentrieren.

Die Förderung altersgerechter Wohnungen in dem hier zu entwickelnden Modell einer Kombinationsförderung wird sich wie im vorherigen Abschnitt an den praktizierten Förderkonzepten aus den einzelnen Bundesländern orientieren.

Als besonders erfolgversprechend zeigten sich dabei die Richtlinien für die Förderung von Seniorenmietwohnungen im Anlegermodell (Darlehensart MB 10) im Land Baden-Württemberg:

- > Darlehen 1.600 DM pro qm, der Zinssatz wird ab Auszahlung in den ersten zwei Jahren um 6 v.H. verbilligt, höchstens jedoch auf 0,5 v.H. Die Verbilligung verringert sich ab dem 3., 5., 7. und 9. Jahr um 0,26 Prozentpunkte. Ab dem 11. Jahr wird dann der maßgebliche Kapitalmarktzins erhoben.
- > Das Darlehen wird jährlich in Höhe von 2% zuzüglich ersparter Zinsen getilgt.
- > An dem Vergleichsmietenniveau orientierte Anfangsmiete von 10,50 DM pro qm, wobei die Miete alle zwei Jahre um 0,50 DM angehoben werden darf.
- > Miet- und Belegungsbindungen für die Dauer der Subvention (10 Jahre).

Im folgenden Berechnungsbeispiel wurde die Förderung einer 50 qm und einer 60 qm großen Seniorenwohnung ausgewählt. Aus den jährlichen Subventionsbeträgen – durch die Zinssubventionierung des Darlehens – errechnet sich ein Förderbarwert in Höhe von 28.836,73 DM für eine 50 qm große Wohnung und 34.604,08 DM für eine 60 qm große Wohnung. Der Investor verpflichtet sich im Gegenzug, für die Dauer von 10 Jahren eine ordnungsgemäße Vermietung zu gewährleisten. Diese ist erfüllt, wenn der Anleger mit einem im sozialen Wohnungsbau erfahrenen Wohnungsunternehmen zusammenarbeitet oder einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der jeweiligen Gemeinde abschließt.

Folgende Gründe sprechen für die Auswahl der baden-württembergischen Förderrichtlinien als Referenzmaßstab für den Bau altersgerechter Wohnungen:

- > Relativ geringer Umfang der Förderung und große Anzahl bereits geförderter Wohnungen – im Jahr 1994 sollten 1.100 Wohneinheiten gefördert werden, tatsächlich wurden 1.465 Wohnungen subventioniert, davon 857 betreute Wohnungen und 608 Seniorenmietwohnungen im Anlegermodell.
- > Attraktiv auch für Privatvermieter mit steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten außerhalb des Kreises der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, wobei fraglich ist, inwieweit der ab 1995 geforderte Betreuungsnachweis kontraproduktiv wirkt, da diese Investoren i.d.R. keinen Kontakt zu den Trägern der Wohlfahrtspflege haben.
- > Hohe Attraktivität für die Investoren durch Vergleichsmietenorientierung und relativ kurze Belegungsbindungen.

Die Begrenzung der Mieterhöhungen auf 0,50 DM pro qm in je zwei Jahren sollte hingegen aufgegeben werden, da sich diese Regelung bereits nach wenigen Jahren als sehr restriktiv erweisen wird. Hier sollte stattdessen entweder die Möglichkeit einer Dynamisierung der Mieten um 2–3% p.a. entsprechend der Marktentwicklung vorgesehen werden oder eine Anpassung der Mieten entsprechend der Einkommensentwicklung. Letzteres Verfahren erscheint dabei vor dem Hintergrund unregelmäßiger Rentenanpassungen als die geeignetere Methode.

In den Berechnungen für die Förderung einer altersgerechten Wohnung wird grundsätzlich von einer Wohnungsgröße von 50 qm für eine Person und 60 qm für zwei Personen ausgegangen. Des Weiteren wird eine Ausstattung der Wohnung entsprechend der baulichen Norm DIN 18025 Teil II zugrundegelegt, wofür im folgenden Zusatzkosten in Höhe von 10 % der Baukosten kalkuliert werden.<sup>43</sup>

Daß dabei der in Baden-Württemberg geleistete Förderbarwert in Höhe von 28.836,73 DM (50 qm) bzw. 34.604,08 DM (60 qm) ausreicht, um diese Mehrkosten aufzufangen, zeigt auch ein Vergleich der Investitionsbedingungen zwischen dem Bau einer freifinanzierten Normal-Wohnung und einer altersgerechten Wohnung.<sup>44</sup> Der erforderliche Kapitalzuschuß beträgt bei Unterstellung gleicher Miethöhen und Renditen für die freifinanzierte Wohnung und für die altersgerechte Wohnung rund 20.000 DM. Soll sich die Miete für die altersgerechte Wohnung dagegen eher am unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegen (z.B. statt 13 DM pro qm 12 DM/qm), erhöht sich der Kapitalzuschuß auf bis zu 40.000 DM.

Welche Verpflichtungen dem Investor mit dem Bau der altersgerechten Wohnung noch zusätzlich auferlegt werden können, hängt vor allem davon ab, welcher Zuschuß für den Ankauf des Belegungsrechts und die Mietbindung (in Analogie zur vereinbarten Förderung) für die Bestandswohnung benötigt wird. Diese Fragen werden weiter unten ausführlich behandelt.

### **Grundlagen des Kombimodells**

Den Ausgangspunkt bildet die Überlassung einer mindestens 70 qm großen Drei-Raum-Bestandswohnung. Die Referenzgröße für dieses Modell bildet die vereinbarte Förderung in den einzelnen Bundesländern; die durchgeführten Beispielrechnungen basieren auf den konkreten Wohnungsmarktdaten der Stadt Ulm in Baden-Württemberg.

Ausgestaltung des Modells:

1. Vereinbarte Förderung in Baden-Württemberg als Referenzmaßstab. Der Kapitalzuschuß bei der vereinbarten Förderung variiert mit den Mietstufen, den unterstellten Kapitalmarktzinsen und den geförderten Wohnflächen.<sup>45</sup> Bei einem unterstellten Kapitalmarktzins von 7,5% ergibt sich in der Mietstufe I in Baden-Württemberg für eine 70 qm große Wohnung ein Förderbarwert in Höhe von 61.547,19 DM und von 70.339,64 DM für eine 80 qm große Wohnung. Der Kapitalzuschuß begrenzt gleichzeitig die Mittel, die für das Modell der kombinierten Förderung zur Verfügung stehen.

---

<sup>43</sup> Von Experten wurden für den Bau altersgerechter Wohnungen Mehrkosten in einer Größenordnung von ca. 6–10% angegeben, die hauptsächlich für die Barrierefreiheit und den Einbau eines Aufzugs anfallen.

<sup>44</sup> Eine ausführliche Darstellung des Investitionsvergleichs (vor Steuern) auf der Basis der internen Verzinsungen befindet sich im Anhang. Die Investitionsbedingungen für die Berechnung der internen Verzinsungen orientieren sich an den Ausführungen der Expertenkommission Wohnungspolitik (vgl. Expertenkommission Wohnungspolitik 1995).

<sup>45</sup> Im Anhang befindet sich ein vollständiger tabellarischer Überblick über die anfallenden Förderbarwerte.

2. Gefördert wird der Bau einer altersgerechten Wohnung nach den Förderbestimmungen des Landes Baden-Württemberg mit der Auflage, die Wohnungen 10 Jahre an ältere Menschen zu vermieten (entspricht einem Förderbarwert von 28.836,73 DM bei 50 qm oder 34.604,08 DM bei 60 qm).
3. Verpflichtung des Investors, die freiwerdende Bestandswohnung an eine Familie zu vermieten. Die Belegungsbindung muß den qualitativen Anforderungen der vereinbarten Förderung entsprechen: Die Miete soll 10% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, höchstens jedoch auf dem Niveau der Bewilligungsmiete liegen. Im konkreten Fall beträgt die Miethöhe für die Mietstufe I (z.B. Ulm) derzeit 8,20 DM/qm. Außerdem müssen die Einkommensgrenzen nach §25 II.WoBauG. eingehalten werden.

Für den Fördergeber verbinden sich ganz spezifische Vorteile mit der altersgerechten Kombi-Förderung. Bei der isolierten Förderung altersgerechter Wohnungen werden die freiwerdenden Wohnungen häufig nicht familiengerecht belegt. Im Rahmen eines Seniorenwohnprogramms des kommunalen Wohnungsunternehmens der Stadt Ulm wurde in einer Sonderuntersuchung festgehalten, welche Wohnungen von alten Menschen freigezogen und wie diese anschließend wiederbelegt wurden. Während von den großen Wohnungen, die innerhalb des Bestandes der Gesellschaft durch Umzüge älterer Mieter frei wurden, fast alle mit Familien wiederbelegt wurden, ergab die o.a. Sonderuntersuchung, daß die familiengerechten Wohnungen des freien Wohnungsmarktes von ihren jeweiligen Vermietern nur zu zwei Prozent an Familien, in der Mehrzahl stattdessen an gutverdienende Klein- und Kleinsthaushalte vermietet wurden.

Bindet man nun die Fördermittel für den Bau altersgerechter Wohnungen an die Wiederbelegung der freiwerdenden Wohnungen mit Familien, so bringt dies zum einen für den Gesamtwohnungsmarkt deutliche Entlastungen, zum anderen wird der Fördergeber in die Lage versetzt, junge Familien mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Welche Summe dem Fördernehmer für das Belegungsrecht genau zur Verfügung gestellt werden muß, ist eine empirische Frage bzw. der Wert muß über den Verhandlungsweg ermittelt werden. Der Fördergeber muß in Abstimmung mit den Bewilligungsbehörden und den Wohnungsunternehmen ermitteln, welche Kapitalzuschüsse im einzelnen erforderlich sind, damit Vermieter bereit sind, das kombinierte Fördermodell in Anspruch zu nehmen.

Im Gegensatz zu einer Neubauförderung werden beim Ankauf eines Belegungsrechts mit entsprechenden Mietverbilligungen aus dem Bestand i.d.R. geringere Förderbeträge benötigt. Dies ist deshalb so, weil Bestandswohnungen ein geringeres Mietniveau aufweisen als Neubauwohnungen, wodurch sich der Abstand zwischen Bewilligungsmiete (8,20 DM/qm) und ortsüblicher Vergleichsmiete vermindert. Für die Stadt Ulm (Mietstufe I in Baden-Württemberg) ergaben der Mietspiegel und der Immobilienpreisspiegel des Rings Deutscher Makler (RDM) für den Neubau Werte von ca. 13 DM/qm, für den Altbau mit mittlerem Wohnwert hingegen 10 DM/qm. Soll ein Vermieter seine Bestandswohnung für 10 Jahre an Sozialwohnungsberechtigte in Höhe der Bewilligungsmiete vermieten, so sind als Ausgleich für die entgangenen Mieteinnahmen Kompensationszahlungen erforderlich.

Kapitalmarkt- zins	Kapitalzuschuß vereinbarte Förderung		Kosten der Mietbindung	
	70 qm	80 qm	70 qm	80 qm
7,5%	61.547,19 DM	70.339,64 DM	14.955,79 DM	17.092,34 DM

*Kosten der Mietbindungen für eine Bestandswohnung<sup>46</sup>*

InWIS 1997

An den Zahlen läßt sich deutlich ablesen, daß der Kapitalzuschuß (im Rahmen der vereinbarten Förderung) die Kosten der Mietbindung für eine Bestandswohnung weit übersteigt. Der Förderbarwert einer 70 qm großen Wohnung im Rahmen der vereinbarten Förderung beträgt 61.547,19 DM. Bei einem Neubaumietniveau von 13 DM/qm wird der Kapitalzuschuß vollständig für die Kompensation der verlorenen Mieteinnahmen benötigt.<sup>47</sup> Die Kosten der Mietbindung für die Bestandswohnung betragen dagegen lediglich 14.955,79 DM.

*Der Fördergeber profitiert beim kombinierten Fördermodell von der geringeren Mietdifferenz, da das Mietniveau bei Altbauten deutlich unterhalb des Niveaus von Neubauwohnungen liegt. Daraus folgt, daß die Differenz zwischen der Bewilligungsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete, die dem Investor als entgangene Mieteinnahmen abgegolten werden muß, bei Altbauten deutlich geringer ist als bei Neubauten.*

Die Beispielrechnung hat verdeutlicht, welche Vorteile für den Investor wie für den Fördergeber mit diesem Modell einer kombinierten Förderung verbunden sind. Dem Investor werden Fördermittel für den Bau altersgerechter Wohnungen gewährt – in Analogie zum Baden-Württemberger Modell bedarf es eines Kapitalzuschusses von 28.836,73 DM für eine 50 qm große Wohnung bzw. 34.604,08 DM für eine 60 qm große Wohnung, die ihm eine auskömmliche Rendite (vergleichbar zum freifinanzierten Wohnungsbau) garantieren. Im Gegenzug verpflichtet sich der Vermieter, die Wohnungen mit umzugswilligen alten Menschen zu belegen, wobei die Belegungsbindung lediglich für 10 Jahre gilt. Für die Überlassung der familiengerechten Bestandswohnung können dann – je nach Größe der Wohnung und unterstelltem Kapitalmarktzins – Beträge zwischen ca. 30.000 DM und 40.000 DM bezahlt werden.

*Der Fördergeber erwirbt im kombinierten Fördermodell Belegungsrechte an einer 70 qm bzw. 80 qm große Bestandswohnung, die mit an der Neubauförderung orientierten Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen ist. Darüber hinaus trägt der Fördergeber zu einer besseren Wohnungsversorgung älterer Menschen bei.*

<sup>46</sup> Maximalförderung, Bewilligungsmiete 8,20 DM/qm, ortsübliche Vergleichsmiete 10,00 DM/qm

<sup>47</sup> Allerdings ist die Durchsetzbarkeit der höheren freifinanzierten Neubaumieten inklusive der jährlichen Dynamisierung mit größerer Unsicherheit behaftet als die Erzielung der niedrigeren Mieten im Rahmen der vereinbarten Förderung, so daß die Annahme der Förderbedingungen auch in diesem Fall für den Investor vorteilhaft sein kann, auch wenn das Belegungsrecht nicht extra monetär abgegolten wird.

	3. Förderweg	Kombinierte Förderung
Dauer des Belegungsrechts	10 Jahre	10 Jahre
Miethöhe	Bewilligungsmiete	Bewilligungsmiete für die Bestandswohnung, Vergleichsmiete für die altersgerechte Wohnung
Barwert der Förderung (Mietstufe 1/2, Kapitalmarktzins 7,5%)	70 qm = DM 61.547,19 80 qm = DM 70.339,64	Bestandswohnung: 70 qm = DM 14.955,79 80 qm = DM 17.092,34  Förderung altersgerechte Wohnung: 50 qm = DM 28.836,73 60 qm = DM 34.604,08
Entgelt für die Mietbindung	Differenz der Neubaumiete zur Bewilligungsmiete	Differenz der Altbaumiete zur Bewilligungsmiete
Belegungsrecht	für eine Neubauwohnung	für eine Bestandswohnung
Wohnraum für Familien	ja	ja
Versorgung älterer Menschen mit adäquatem Wohnraum	nein	ja
Einsparung/Spielraum zur Verbesserung der Konditionen		je nach Konstellation DM 11.987,32 bis DM 24.410,57

*Das kombinierte Fördermodell im Vergleich mit der vereinbarten Förderung (3. Förderweg)*

InWIS 1997

Insgesamt betrachtet können die höheren Baukosten der altersgerechten Wohnungen abgefangen und damit gleichzeitig analoge Bedingungen zum Seniorenmietwohnungsprogramm des Landes Baden-Württemberg hergestellt werden. Die bei einzelnen Kapitalmarktsätzen darüber hinausgehenden Beträge können für die von den Investoren einzugehenden Belegungsbindungen und/oder für Umzugshilfen (wobei organisatorischen und technischen Hilfen der Vorzug vor reinen Umzugsprämien gegeben werden sollte) verwendet werden.

### **Modellergebnisse**

Im folgenden werden auf der Basis der durchgeführten Barwertberechnungen vergleichende Betrachtungen der vereinbarten und der hier vorgeschlagenen kombinierten Förderung angestellt. In Abbildung 56 sind die Auswirkungen für einen Investor dargestellt, wobei die Berechnungen in diesem Fall auf die Liquiditätssituation im 1. Jahr bezogen sind.

Im Rahmen der vereinbarten Förderung ergeben sich für den Investor bei der Erstellung einer familiengerechten Wohnung von 80 qm anfänglich jährliche Liquiditätsabflüsse in Höhe von 2.409 DM (in denen aber auch schon die Tilgungen enthalten sind).

### 1. Status quo-Berechnung: Gefördert wird der Bau einer familiengerechten Wohnung im Rahmen der vereinbarten Förderung

Baukosten DM 3.100/qm, Grundstückskosten DM 500/qm, Kalkulationszinssatz 7,5%  
Größe der Wohnung 80 qm, Mietspiegelmiete DM 13,00, Bewilligungsmiete DM 8,20

Finanzierung			Liquiditätsrechnung	
Baukosten	80 qm x 3.600	DM 288.000	Mieteinnahmen (8,20 x 80 x 12)	DM 7.872
Eigenmittel	25%	DM 72.000	./. Zinsen Fremdmittel 7,5% + 1% T.	DM 2.040
Öff. Darlehen	DM 2.400/qm	DM 192.000	./. Zinsen öff. Mittel 1,5% + 2% T.	DM 6.720
Fremdmittel		DM 24.000	./. Verwaltungskosten	DM 420
			./. Instandhaltungskosten (DM 11,80/qm)	DM 944
			./. Mietausfallwagnis (2%)	DM 157
			Summe Aufwendungen	DM 10.281
			Überschuß/Fehlbetrag	./. DM 2.409

### 2. Altersgerechte Kombi-Förderung: Neubau einer altersgerechten Wohnung, Belegungsrecht für die Bestandswohnung

Baukosten DM 3.410/qm (10%iger Aufschlag), Grundstückskosten DM 500/qm,  
Kalkulationszinssatz 7,5%  
Altersgerechte Wohnung 50 qm, Bestandswohnung 80 qm, Neubaumiete DM 13,00,  
Altbaumiete DM 9,50, Bewilligungsmiete DM 8,20

a. Finanzierung altersgerechte Wohnung			Liquiditätsrechnung	
Baukosten	50 qm x 3.910	DM 195.500	Mieteinnahmen (13,00 x 50 x 12)	DM 7.800
Eigenmittel	25%	DM 48.875	./. Zinsen Fremdmittel 7,5% + 1% T.	DM 5.663
Öff. Darlehen	DM 1.600/qm	DM 80.000	./. Zinsen öff. Mittel 1,5% + 2% T.	DM 2.800
Fremdmittel		DM 66.625	./. Verwaltungskosten	DM 420
			./. Instandhaltungskosten (DM 11,80/qm)	DM 590
			./. Mietausfallwagnis (2%)	DM 156
			Summe Aufwendungen	DM 9.629
			Überschuß/Fehlbetrag	./. DM 1.829

#### b. Belegungsrecht Bestandswohnung

Die zulässige Bewilligungsmiete beträgt  
DM 8,20 und ist damit um DM 1,30 unterhalb  
der ortsüblichen Vergleichsmiete von DM 9,50  
Mindereinnahmen in Höhe von  
DM 1,30 x 80 qm x 12 Monate

Kapitalzuschuß für entgangene Miet-  
einnahmen in Höhe von DM 17.092,34

./. Mindereinnahmen	./. DM 1.248
jährl. Annuität	DM 2.433
Gesamtüberschuß/-fehlbetrag	./. DM 644

Vergleichende Betrachtung der vereinbarten und  
der kombinierten Förderung aus Investorensicht

Im Rahmen der kombinierten Förderung erzielt der Investor für den Bau der altersgerechten Wohnung einen Fehlbetrag in Höhe von 1.829 DM. Weil er im Gegenzug für die Überlassung der Bestandswohnung einen Mietverzicht (1.248 DM) leistet und hierfür eine Kompensationszahlung in Form einer Annuität (2.433 DM) erhält, reduziert sich sein Liquiditätsabfluß auf 644 DM.

Abbildung 57 stellt nun aus Sicht des Fördergebers sowie der jungen Familie und der älteren Menschen ebenfalls eine vergleichende Betrachtung der beiden Förderkonzepte dar.

Abbildung 57

---

**Vereinbarte Förderung und altersgerechte Kombi-Förderung aus Sicht des Fördergebers**

1. Status quo-Betrachtung			
Darlehen	DM 192.000	entspricht einem Barwert von	DM 70.340
2. Kombi-Förderung			
Darlehen	DM 80.000	entspricht einem Barwert vom	DM 28.837
Kapitalzuschuß für			
entgangene Mieteinnahmen		entspricht einem Barwert von	DM 17.092
		zzgl. Umzugshilfen	DM 5.000
		Summe	DM 50.929

---

Zusätzliches Fördervolumen bei gleichem Mittelkontingent 38%

---

**Vereinbarte Förderung und altersgerechte Kombi-Förderung aus Sicht der Familie und der älteren Menschen**

1. Status quo-Betrachtung			
Mietbelastung:			
Familie mit niedrigem Einkommen		Nettokaltmiete = 80 qm x DM 8,20/qm	DM 656
Mietbelastung:			
Ältere Menschen		Nettokaltmiete = 80 qm x DM 9,50/qm	DM 760
2. Kombi-Förderung			
Mietbelastung:			
Familie mit niedrigem Einkommen		Nettokaltmiete = 80 qm x DM 8,20/qm	DM 656
Mietbelastung:			
Ältere Menschen		Nettokaltmiete = 50 qm x DM 13,00/qm	DM 650

---

*Vergleichende Betrachtung der vereinbarten und der kombinierten Förderung aus Sicht der Fördergeber, der Familien und älteren Menschen*

InWIS 1997

Auf der Basis der gewährten Darlehen – in der Status-quo-Betrachtung waren dies 192.000 DM und bei der kombinierten Förderung 80.000 DM – und des Kapitalzuschusses für entgangene Mieteinnahmen für die Bestandswohnung ergeben sich für den Fördergeber im Rahmen der kombinierten Förderung deutlich geringere Barwerte. Der Barwert der Förderung beträgt unter Berücksichtigung der Umzugshilfen in Höhe von 5.000 DM lediglich 50.929 DM und ist damit um rund 20.000 DM geringer als bei der vereinbarten Förderung.<sup>48</sup> Mit gleichem Mitteleinsatz könnten nach diesem Beispiel 38% mehr Wohnungen gefördert werden.<sup>49</sup>

Und auch die Nachfrager können von der kombinierten Förderung profitieren. Der jungen Familie steht in beiden Fällen ein 80 qm große Wohnung zur Verfügung mit einer Nettokaltmietenbelastung von 656 DM. Im ersten Fall erhält sie eine Neubauwohnung, im zweiten eine Bestandswohnung. Der ältere Mensch, der nun in eine altersgerechte Neubauwohnung umgezogen ist – wobei die Kosten des Umzugs durch die Prämienzahlung abgedeckt werden – bezahlt für die 50 qm große Wohnung 650 DM anstelle der vorher zu bezahlenden 760 DM. Berücksichtigt man noch Einsparungen bei der »zweiten« Miete (den Nebenkosten), stellt sich die Situation noch günstiger dar. Würde ein älteres Ehepaar in eine 60 qm große Wohnung einziehen, würde sich die Miete auf 780 DM erhöhen und wäre damit nur um 20 DM teurer als die Bestandswohnung. Unter Berücksichtigung der Einsparungen bei der »zweiten« Miete dürfte die Gesamtbelastung hier ebenfalls geringer sein als im Status-quo-Fall.

Hier handelt es sich um hypothetische Vergleichsrechnungen unter der Annahme von Konditionen, wie sie bei anderen Förderwegen schon akzeptiert wurden. Ob die altersgerechte Kombi-Förderung in der vorgestellten Form von Fördergeber, Investor und Mieter akzeptiert wird oder ob die Konditionen noch im Detail verändert werden müssen (entsprechende Spielräume bietet das Modell), bleibt der praktischen Erprobung vorbehalten.

### **Zusammenfassung**

Das Instrument der altersgerechten Kombi-Förderung wird sich für diejenigen Investoren als reizvoll erweisen, die sich bei der Mietfestsetzung sowieso schon am unteren Rand der Vergleichsmiete orientieren. Die Bestandswohnung muß dabei nicht zwingend eine eigene Wohnung des Investors sein; sie kann auch gegen Gewährung eines Preises von anderen Vermietern zur Verfügung gestellt werden. Das bedeutet für die Ausgestaltung der kombinierten Förderung, daß jeweils der Wert der Belegungsrechte von sonstigen gewährten Vorteilen – z.B. den Kapitalzuschüssen für die Neubauförderung – getrennt ermittelt werden muß. Dies hätte den Vorteil, daß der Kreis der Nutzer dieses Modells erheblich vergrößert würde. Private Vermieter, die i.d.R. nur über einen geringen Wohnungsbestand verfügen und ihr Eigentum von Hausverwaltungsgesellschaften bewirtschaften lassen, wären dann ebenfalls in der Lage, sich an einem solchen Förderinstrument zu beteiligen. Damit könnte sich gleichsam ein Markt für Belegungsrechte etablieren, die dann auf den regionalen Wohnungsmärkten gehandelt werden.

---

<sup>48</sup> An dieser Stelle muß aber darauf hingewiesen, daß – obwohl diese Rechnung ökonomisch korrekt ist – Barwertbetrachtungen für öffentliche Haushalte aufgrund der kameralistischen Haushaltsführung erst wenig verbreitet sind.

<sup>49</sup> In dieser Rechnung unberücksichtigt bleibt, daß dem Vermieter evtl. noch Belegungsprämien für die Überlassung der Bestandswohnung eingeräumt werden müssen. Denn obwohl diese bei der Neubauförderung auch nicht extra abgegolten werden, könnten von den Vermietern Belegungsprämien für Bestandswohnungen aufgrund der relativ geringeren Bedeutung der Mietverzichte gefordert werden.

*Das Kombi-Modell macht Sinn, weil nicht wie in der vereinbarten Förderung die hohe Mietdifferenz zwischen der Sozial- und der Marktmiete für die familiengerechte Wohnung öffentlich getragen werden müßte, sondern die geringere Differenz zwischen Sozialmiete und Altbaumiete gefördert würde.*

Die altersgerechte Kombi-Förderung kann allen beteiligten Gruppen – Fördergeber, Investor, älteren Haushalten und wohnungspolitischen Problemgruppen – Vorteile bieten. Sie ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen eine höhere Fördereffizienz in dem Sinne, daß bei gleichem Mitteleinsatz mehr Wohneinheiten gefördert werden können. Die kombinierte Förderung wurde von Experten bereits als interessanter Ansatz bezeichnet. Allerdings: Wenn man eine rasche Angebotsausweitung im Bereich altersgerechter Wohnungen wünscht, kann die kombinierte Förderung natürlich nur ein subsidiäres Angebot unter vielen darstellen. Das Fellbacher Modell hat gezeigt, daß dies auch außerhalb der traditionellen öffentlichen Förderung möglich ist. In der Praxis werden zudem bereits eine Reihe alternativer privater Finanzierungsformen erprobt – Wohnsparsysteme, Senioren-genossenschaften, Immobilienfonds gekoppelt mit dem Erwerb von Wohnrechten, die im folgenden Abschnitt intensiver diskutiert werden.

## **7.2 Vorsorge- und Finanzierungskonzepte für altersgerechte Wohnungen**

Unter dem Stichwort »Überalterung« findet in Deutschland bereits seit einigen Jahren eine intensive Auseinandersetzung mit der wachsenden Zahl älterer Menschen in unserer Gesellschaft statt. Zahlreiche Länderförderprogramme für Altenwohnungen geben ein Zeugnis über die zunehmende Bedeutung dieser Bevölkerungsgruppe ab, und auch in weiten Teilen der Wohnungs- und Bauwirtschaft hat man sich dieses Themas unter dem Stichwort »Investieren in Sozialimmobilien« angenommen. Weil das Phänomen des Älterwerdens alle Bevölkerungsteile gleichermaßen betrifft, bedarf es entsprechend auch differenzierter Angebote und Lösungsansätze, um die gesamte Bandbreite des Wohnungsbedarfs älterer Menschen abdecken zu können.

In Deutschland haben sich mittlerweile eine ganze Reihe von Anbietern etabliert, die sich vornehmlich auf das Marktsegment der einkommensstarken älteren Haushalte spezialisiert haben. Diese Angebotsformen zeichnen sich durch komfortable Ausstattungen mit hotelähnlichem Betrieb und umfassenden Serviceangeboten aus, die sich überwiegend über hohe Kaufpreise bzw. Mieten und Betreuungspauschalen finanzieren. Die Nachfrage nach diesen Wohnformen gilt nach den Einschätzungen von Investoren und Experten als weitgehend abgedeckt.

*Für untere und mittlere Einkommensschichten ist das Angebot an altersgerechten Wohnungen immer noch vergleichsweise gering. Hier ist insbesondere die Wohnungswirtschaft aufgefordert, ebenfalls in verstärktem Umfang auf die demographischen und sozialstrukturellen Entwicklungen zu reagieren und nachfragegerechte, an die Einkommensverhältnisse angepaßte Wohnungs- und Dienstleistungsangebote für die wachsende Gruppe älterer Menschen zu entwickeln.*

In der Tat haben die untersuchten Referenzprojekte – u.a. die Freie Scholle Bielefeld, Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft – gezeigt, daß die dort unterbreiteten Wohnangebote für ältere Menschen durchaus auf eine entsprechende Nachfrage treffen, wenn sie attraktiv, d.h. bedarfs- und nachfragegerecht konzipiert sind. Hierzu gehören eine

ausreichende Wohnungsgröße, angemessene Grundrisse (2,5 Zimmer auch für Alleinstehende) und altersgerechte Ausstattungen. Darüber hinaus sollten attraktive Gebäudezuschnitte – also keine Großanlagen – konzipiert werden, die in der jeweiligen Nachbarschaft des Wohnsitzes der potentiellen Bewohner errichtet werden sollten und in denen ein gewisses Mindestmaß an wohnbegleitenden Dienstleistungen gewährleistet werden kann.

In der wohnungswirtschaftlichen Praxis werden als Reflex auf die Diskussion um die wachsende Zahl älterer Menschen altersgerechte Wohnungen häufig ohne konkrete Bedarfsanalysen erstellt. Die Investoren und Wohnungsunternehmen haben in der Regel nur geringe Kenntnis darüber, wieviele ältere Menschen diese Wohnform für die dritte Lebensphase bevorzugen bzw. welche Wünsche sie bezüglich Größe und Ausstattung der Wohnungen haben. Ältere Menschen, die eine solche Wohnung nachfragen, sondieren den Markt, um letztendlich ein mehr oder weniger passendes Angebot, das auch kurzfristig verfügbar ist, anzunehmen. Gerade dieses Procedere erschwert jedoch die Möglichkeit, den Lebensabend in einer eigens ausgewählten Wohnung in der gewünschten Wohnumgebung zu verbringen.

Darüber hinaus scheint die Diskussion um die schleichende Erosion des Sozialstaates Deutschland immer mehr Menschen zu veranlassen, größere Eigeninitiative für ihre finanzielle und materielle Absicherung im Alter zu entwickeln. Das Vertrauen in das System der sozialen Sicherung ist gesunken, dies bestätigen auch Ergebnisse repräsentativer Umfragen (vgl. LBS 1994). Die Folge ist eine erhöhte Spar- und Vorsorgebereitschaft der Bürger, die sich mittlerweile auch auf die Sicherung eines adäquaten Alterssitzes bezieht. Ein Indikator für die erhöhte Vorsorgebereitschaft der 40–55jährigen ist das gestiegene Interesse an altersgerechten Wohnformen. Dies dokumentiert sich u.a. in Modellen wie dem »Bremer Heimsparen«, wo derzeit über 4.000 ältere Menschen in Form monatlicher Sparbeiträge Anwartschaften für Seniorenwohnungen erwerben, wie auch in Umfragen von Forschungsinstituten, die eine hohe Sparbereitschaft dieser Generation für altersgerechte Wohnformen signalisieren. Interessant an den Ergebnissen unserer Repräsentativbefragung ist nicht allein die Tatsache, daß mehr als die Hälfte der Interviewten bereit sind, regelmäßige Sparbeiträge zu leisten, sondern daß auch etwa jeder zweite (48%) darüber hinaus den Wunsch hegt, Wohneigentum oder eigentumsähnliche Verfügungsformen mit flankierenden Serviceangeboten zu erwerben.

*In jüngster Zeit etablieren sich verstärkt Angebote, die eine frühzeitige individuelle Vorsorge für das Wohnen im Alter erlauben. Dabei wurden verschiedene Möglichkeiten entwickelt, Kapital für altersgerechte Wohnungen mit entsprechenden Serviceangeboten anzusparen.*

Möglich ist eine Investition in einen Immobilienfonds und der damit verbundene Erwerb einer altersgerechten Wohnung innerhalb eines bestimmten Projekts. Daneben können »Sicherheitsrechte« (in Form von Anwartschaften) an einer angemessenen Wohnung mit Hilfe einer Zwecksparranlage (wie beim »Bremer Heimsparen«) erworben werden; das gesammelte Kapital wird von den Trägern der Konzepte zur Finanzierung und zum Unterhalt von Seniorenwohnungen oder Seniorenheimen genutzt, die an die Berechtigten vergeben werden. Alle Varianten – Wohnsparsysteme, Anteile an Immobilienfonds, Seniorengenossenschaften und kommunale Wohnstifte – ermöglichen es Vorsorgewilligen, eine individuelle Entscheidung über den Wohnstandort, Service und die Ausstattung sowie den Komfort ihres Quartiers im Alter zu treffen.

## **Sicherheitsrechte für altersgerechte Wohnungen**

Der Erwerb von Sicherheitsrechten ist in der Praxis in Form von Mieterdarlehen erprobt worden. Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft hat beispielsweise beim Bau von Eigentumswohnungen für Ältere mentale Hemmnisse bei der Veräußerung der Wohnungen festgestellt: Potentielle Käufer wollten für die Kaufsumme die (durchaus ausreichenden) Ersparnisse nicht vollständig opfern, waren aber sehr wohl bereit, Teilsummen (50.000 oder 100.000 DM) für den Bezug einer altersgerechten Wohnung zu investieren. Dazu die Geschäftsführung: »Wenn die alten Leute ein Leben lang 300.000 DM zusammengespart haben für den Fall, daß es ihnen einmal schlecht geht, dann wollen sie das Geld nicht auf einen Schlag für eine Wohnung weggeben«.

Das Unternehmen bot daraufhin die Lösung eines »Mieterdarlehens« an. Der künftige Mieter gewährt der Gesellschaft einen zinslosen »Baukostenzuschuß« von ca. 50.000-100.000 DM (1.000 DM/qm, in Randlagen 700 DM/qm). Das zinslose Darlehen wird jährlich mit 5% getilgt, wodurch die monatliche Mietbelastung um ca. 200 DM absinkt – der Mieter »subventioniert« seine eigene Miete. Im Gegenzug erhält er dafür ein lebenslanges Wohnrecht und Mitspracherechte bei der Ausstattung der Wohnung – Fliesen, Fußbodenbelag etc. Dieses Modell wurde mittlerweile auch bei Mietwohnungen für junge Familien realisiert, weil auch in dieser Gruppe die Angst vor einem Wohnungsverlust und einer hohen Verschuldung gleichzeitig im Vordergrund stehen.

## **Das Wohnsparmmodell »Bremer Heimsparen«**

Das »Bremer Heimsparen« ist aus einer Initiative der Bremer Heimstiftung und der Stadtparkasse Bremen entstanden und ist gewissermaßen der Vorläufer für andere Wohnsparm Systeme. Bereits in den 50er Jahren hatte die Stadt Bremen die Einrichtungen zur stationären Altenhilfe auf die Bremer Heimstiftung übertragen. Seit der Mitte der 70er Jahre bieten die Bremer Heimstiftung und das Bremer Wohnstift e.V. zusammen mit der Bremer Sparkasse den Bürgern der Stadt die Möglichkeit, ein garantiertes Anrecht auf eine altersgerechte Wohnung zu erwerben. Das Wohnrecht wird über einen Sparvertrag gesichert, wobei die Sparbeträge entweder innerhalb eines Zeitraumes von 5 bis 15 Jahren zu einem Zinssatz von vier Prozent oder in Form einer Einmalzahlung erbracht werden können. Die angesparten Gelder dienen der Sparkasse zu dem Zweck, der Heimstiftung und dem Wohnstift zinsgünstige Darlehen zu gewähren, die zur Finanzierung und Unterhaltung von Seniorenheimen und Seniorenpflegeeinrichtungen verwandt werden.

Mit dem Ansparen der vereinbarten Vertragssumme und nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer (Wartezeit) erwirbt der Heimsparer das Recht auf ein Angebot eines Heim- oder Pflegeplatzes, sofern er bei Einzug mindestens 65 Jahre alt ist. Zuvor können bereits verbindliche Absprachen über die Einrichtung der zu beziehenden Wohnung getroffen werden. Nach Bezug fließt das ersparte Vermögen auf ein sog. »Heimspareigenkonto«, verzinst zu bankenüblichen Festgeldkonditionen. Die Anlage sichert dem Bewohner ein lebenslanges Wohnrecht, die Festgeldzinsen stehen zu seiner freien Verfügung. Mit dem Auszug oder Ableben des älteren Menschen erhält der Bewohner bzw. dessen Erben das eingesetzte Kapital in voller Höhe zurück.

Das »Bremer Heimsparen« weist sowohl für den Investor als auch für den Darlehensgeber bzw. Nutzer eindeutige Vorzüge auf. Der potentielle Bewohner der Seniorenwohnanlage sichert sich eine Anwartschaft auf eine Seniorenwohnung bzw. einen Pflegeplatz in einem Seniorenheim. Die Stadt – die Bremer Heimstiftung und das Bremer Wohnstift e.V. – können auf kostenintensive

Bedarfsanalysen verzichten, weil der aktuelle und zukünftige Bedarf an Wohnungen und Heimplätzen anhand der Zahl der Heimsparer exakt ermittelt bzw. abgeschätzt werden kann.

### **Modelle für privatwirtschaftliche Wohnsparsysteme**

Aus dem »Bremer Heimsparen« und dem Modell eines Sicherheitsrechts in Form eines Mieterdarlehens lassen sich auch privatwirtschaftliche Konzepte des Erwerbs von Anwartschaften für »Service-Wohnen«, »Wohnen-Plus« oder das »Betreute Wohnen« konzipieren. Das »Bremer Heimsparen« richtet sich aus einer historischen Entwicklung heraus vornehmlich an Senioren, die im Alter in ein Seniorenheim oder in eine Seniorenpflegeeinrichtung einziehen wollen. Dagegen bevorzugt die neue Generation älterer Menschen immer mehr das selbstbestimmte Wohnen im Alter. Die Stichworte lauten hier: »So viel Sicherheit wie nötig und so viel Eigenständigkeit wie möglich«. In den neuen Angebotsformen verfügen die Älteren über eigene, abgeschlossene Wohnungen mit eigener Küche, die altersgerecht (entsprechend der DIN 18025 Teil II) ausgestattet sind und in denen die Bewohner bestimmte Serviceleistungen abrufen können. Diese Wohnformen werden zumeist von privaten Trägern – Bauträger, Wohnungsunternehmen – erstellt und den älteren Menschen als Miet- oder Eigentumswohnung angeboten.

Interessenten an einer altersgerechten Wohnung sparen einen Teil ihres Arbeitseinkommens in einem Pool an und stellen einem Bauherren (dem Träger des Wohnsparsystems) das Kapital in Form eines zinsgünstigen Darlehens zur Verfügung. Als Gegenleistung erwirbt der Sparer damit (ab einer Altersgrenze, z.B. ab dem 60. Lebensjahr) eine Wohnanwartschaft für einen Alterswohnsitz.

Das angesparte Kapital bleibt bis zum Tod des Bewohners beim Träger des Wohnsparsystems, wobei der Sparer zwischen zwei Varianten wählen kann. In der ersten Variante, ohne Kapitalverzehr, kann er lediglich die Zinseinnahmen zur Verringerung seiner Miete einsetzen. Mit dem Tod des Bewohners wird das Kapital an die Erben zurückgezahlt. Die andere Variante sieht die Möglichkeit des Kapitalverzehrs vor. Basierend auf einer Abschätzung der zu erwartenden Restlebensdauer (bei Einzug des Sparerers) wird dem Bewohner sein angespartes Kapital in Form einer Rente zurückbezahlt. Im Vergleich zur kapitalerhaltenden Variante erreicht der Bewohner deutlich höhere Mietverbilligungen.

Die folgende Beispielrechnung verdeutlicht die Wirkungsweise des Modells. Der Sparer möchte mit dem Einzug in die altersgerechte Wohnung 50.000 DM ansparen, er wählt die Variante mit Kapitalverzehr. Bei einer monatlichen Sparrate von 300 DM und einer unterstellten Verzinsung von 4% benötigt er hierfür 11,2 Jahre. Die Wohnung ist 60 qm groß, die Anfangsmiete beträgt 17 DM/qm und wird jährlich mit 2,5% dynamisiert. Ein potentieller Nutzer, der mit 60 Jahren in die altersgerechte Wohnung einzieht, erreicht konstant eine absolute Mietverbilligung von monatlich 9,64 DM, so daß sich seine Anfangsmiete auf 7,36 DM/qm verringert. Umgerechnet auf die 60 qm Wohnung, bezahlt der Nutzer anstatt 1.020 DM lediglich 441,60 DM im ersten Jahr. Weil die monatliche Rente absolut gleich bleibt, steigt seine Belastung in Höhe der Dynamisierung der Miete an. Zieht der Nutzer erst nach Vollendung des 70. Lebensjahres in seinen Alterswohnsitz ein, erhöht sich die Mietsubvention auf 13,34 DM, da die Lebenserwartung wesentlich kürzer ist und eine entsprechend höhere monatliche Rente ausgezahlt werden kann.<sup>50</sup> Die Anfangsbelastung beträgt in diesem Fall 219 DM.

---

<sup>50</sup> Gegen mögliche Verluste des Trägers des Wohnsparsystems, die daraus entstehen könnten, daß zu viele Mieter ihre Lebenserwartung überschreiten und somit mehr Kapital verbrauchen als sie angespart haben, ist es ratsam, eine Versicherung abzuschließen.

Das Modell bietet den Vorteil, daß jeder potentielle Nutzer entsprechend seiner finanziellen Leistungsfähigkeit einen individuellen Sparplan aufstellen kann. In Abhängigkeit von der Höhe des angesparten Kapitals, der Wahl einer der beiden Varianten – mit/ohne Kapitalverzehr – und dem Einzugsalter des Bewohners werden unterschiedliche, an die Bedürfnisse des Bewohners angepaßte Mietverbilligungen erreicht. Auf diese Weise werden ganz unterschiedliche Zielgruppen älterer Menschen angesprochen. Einerseits ist vorstellbar, daß Eigentümerhaushalte Interesse an der Sparform zeigen, weil sie die Möglichkeit haben, über entsprechend hohe Ansparbeträge auch mit dieser Wohnform finanzielle Unabhängigkeit im dritten Lebensabschnitt erreichen zu können. Andererseits ist die Sparform für Mieterhaushalte geeignet, die sich Wohneigentum nur unter großen finanziellen Anstrengungen oder gar nicht leisten können. Mit dem Erwerb der Sicherheitsrechte erhalten sie eine Anwartschaft für eine altersgerechte Wohnung, wobei ihnen die Belastungen aus der Miete im Vorhinein bekannt sind und individuell reduziert werden können.

*Aus Sicht des Trägers eines Wohnsparsystems sprechen vornehmlich zwei Gründe für sein Engagement. Erstens kann er aufgrund der Anzahl der Sparer den Bedarf von altersgerechten Wohnungen genau einschätzen und ziel- und mengengenau bauen. Zweitens besteht kaum ein Risiko, daß die zukünftigen Nutzer ihren Mietverpflichtungen nicht nachkommen können. Die Mietzahlungsfähigkeit ist durch die lange Ansparphase und die individuelle Mietverbilligung hinreichend abgesichert.*

### **Das Wohnsparsystem der Arbeiterwohlfahrt in Bremen**

Die Arbeiterwohlfahrt (AWO) in Bremen, selbst Betreiberin mehrerer Seniorenwohnanlagen, hat den Gedanken der erhöhten Vorsorgebereitschaft älterer Menschen aufgegriffen. Zunächst hat man vor einigen Jahren begonnen, bestehende Seniorenwohnanlagen in Eigentumswohnungen umzuwandeln und kann damit besonders einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen Wohnangebote unterbreiten. Die Käufer der Wohnungen können sich damit frühzeitig einen Platz in einer Seniorenwohnanlage sichern, wobei die Kaufverträge mit einer Zweckbindung versehen sind: Die Eigentümer dürfen nur dann von ihrem Besitzanspruch Gebrauch machen, wenn sie das 60. Lebensjahr vollendet haben oder aber Behinderungen vorliegen bzw. wenn sie vor Erreichen der Altersgrenze pflegebedürftig werden. Werden die Wohnungen weiterverkauft, besitzt die AWO ein Vorkaufsrecht.

Gleichzeitig wurden aber auch für die Mieter der Wohnanlagen Schutzvorkehrungen getroffen. Die Eigentümer haben für den Fall der Selbstnutzung ihrer Wohnungen verlängerte Kündigungsfristen zu beachten. Darüber hinaus verpflichtet sich die AWO, den Mietern entsprechende Alternativen – in der gleichen Wohnanlage bzw. in benachbarten Standorten – anzubieten.

Derzeit plant die AWO auch Angebote für Bevölkerungsgruppen bereitzustellen, die sich keine Eigentumswohnung kaufen können oder wollen. In Zusammenarbeit mit der Bremer Sparkasse wird ein ähnliches Wohnsparsystem entwickelt, wie es die Sparkasse derzeit in Kooperation mit dem Bremer Heimstift anbietet. Im Unterschied zum »Bremer Heimsparen« sollen im Rahmen dieses Wohnsparsystems Wohnrechte für betreute Wohnanlagen bzw. für das »Service-Wohnen« erworben werden können. Das Wohnrecht soll ebenfalls über einen Sparvertrag abgesichert werden. Damit die eigentlichen Zielgruppen dieser Angebotsform, Altersgruppen zwischen 45 und 60 Jahren mit mittleren Einkommen, auch erreicht und auf die Vorzüge dieser Sparform aufmerksam gemacht werden

können, werden von AWO und Sparkasse gemeinsam Schulungsunterlagen für die Kundenbetreuer und Produktinformationen für die interessierten Gruppen erarbeitet. Die angesparten Gelder werden der AWO als zinsgünstige Darlehen zur Finanzierung und Unterhaltung der Seniorenwohnanlagen zur Verfügung gestellt.

An diesem Beispiel wird schon deutlich, daß Modelle des Erwerbs von Sicherheitsrechten bzw. Wohnanwartschaften von einer Vielzahl von Initiatoren angeboten werden können. Anstelle eines kommunalen Trägers, eines Wohlfahrtsverbands oder einer Stiftung kann ein solches Vorsorgemodell auch auf privatwirtschaftlicher Ebene installiert werden.<sup>51</sup> Ziel des Modells ist es, alten Menschen ein flexibles Angebot zu unterbreiten, das ihnen Wohnalternativen für das Alter sichert.

### **Sicherheitsrechte als Angebotsform für Wohnungsunternehmen**

Im folgenden wird gezeigt, daß auch ein Wohnungsunternehmen in Kooperation mit einem Kreditinstitut eine solche Sparform anbieten könnte, wobei es sich idealerweise um ein größeres Wohnungsunternehmen bzw. um ein Unternehmen handeln sollte, das in einer Stadt einen breiten Bestand an Wohnungen unterhält: Das Wohnungsunternehmen stellt die Hardware (Wohnungen und Infrastruktur) zur Verfügung und vertreibt das Produkt – Sicherheitsrechte kombiniert mit einem Wohnsparsystem – über das Filialnetz der Banken. Der Interessent erwirbt über einen mit der Bank abgeschlossenen Zwecksparvertrag – mit einer Laufzeit von 5 bis 15 Jahren oder alternativ mit einer Einmalzahlung und einer fünfjährigen Wartezeit – unter Zugrundelegung eines bestimmten Mindestbetrages eine Anwartschaft. Das Kapital wird mit 3 bis 4% verzinst und dem Wohnungsunternehmen als zinsgünstiges Darlehen zur Finanzierung und Unterhaltung altersgerechter Wohnungen gewährt.

Damit könnte ein Wohnungsunternehmen seinen gesamten Bestand an altersgerechten Wohnungen wie auch geplante Neubaumaßnahmen in das Vorsorgemodell einbringen. Der einzelne Anwärter wäre nicht auf einen vorher fixierten Wohnkomplex – wie etwa beim geschlossenen Immobilienfonds – beschränkt. Der Wohnsparer könnte mit Beginn der Ansparphase seine Präferenzen bezüglich des bevorzugten Stadtteils oder Wohnquartiers äußern. Gleichzeitig sollten dabei seine Wünsche bezüglich der Größe der Wohnung, des Wohnungszuschnitts und der Ausstattung der Wohnung sowie nach gewünschten Serviceangeboten abgefragt und berücksichtigt werden.

*Über Wohnsicherheitsrechte erhält das Wohnungsunternehmen frühzeitig Anhaltspunkte über Wohnwünsche und Veränderungen im Wohnkonsum späterer Nutzer.<sup>52</sup> Die so gewonnenen Erkenntnisse können umfangreiche und teure Bedarfsanalysen ersetzen.*

Anhand der Entwicklung der Zahl der Wohnsparer, der durchschnittlichen Anzahl derjenigen, die das Wohnrecht auch tatsächlich in Anspruch nehmen, der räumlichen Verteilung des Bewerberinteresses und der geäußerten Wohnwünsche

---

<sup>51</sup> Allerdings scheiden Bausparkassen als Anbieter solcher Sicherheitsrechte aus. Das Wohnrecht ist kein direkter Eigentumstatbestand und kann entsprechend nicht selbständig beliehen werden. Bausparzweck ist aber, daß diejenigen, die heute ansparen, ihr Geld denjenigen zinsgünstig zur Verfügung stellen, die die Ansparphase hinter sich haben und Kredite beanspruchen. Eine solche Kreditvergabe muß dinglich (grundbuchrechtlich) gesichert sein, was sich bei den Sicherheitsrechten (noch) nicht realisieren läßt.

<sup>52</sup> Denn üblicherweise liegen den Unternehmen bei der Planung neuer Wohnbauten weder Anhaltspunkte über die Wohnwünsche – Grundrisse, Wohnform – noch über die Struktur der späteren Bewohnerschaft vor, so daß letztlich ungewiß ist, inwieweit die angebotenen Wohnungen auf Akzeptanz bei der Bewohnerschaft treffen.

gewinnt das Unternehmen einen guten Überblick über das Ausmaß notwendiger Investitionen bzw. Desinvestitionen in der Zukunft. Zeigt sich beispielsweise anhand steigender Bewerberzahlen für einzelne Stadtteile eine hohe Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen, kann das Unternehmen diesen zusätzlichen Bedarf frühzeitig erkennen und mit bedarfsgerechter Neubauplanung das Angebot erhöhen.

Die Vorteile des Modells sind für den älteren Menschen wie für das Wohnungsunternehmen unmittelbar ersichtlich. Der ältere Mensch kann individuell nach seinen Wünschen und finanziellen Möglichkeiten frühzeitig eine Anwartschaft – die ihm einen Einzug in kurzer Frist garantiert – für eine Wohnung seiner Wahl erwerben. Ohne eine größere Investition tätigen zu müssen, etwa durch den Kauf einer Eigentumswohnung in einer Seniorenwohnanlage, sichert sich der Interessent ein lebenslanges Wohnrecht in einer Wohnung, die seinen Wünschen für die dritte Lebensphase weitestgehend entspricht.

Die Vorteile für das Wohnungsunternehmen resultieren aus der Bereitstellung zinsgünstiger Darlehen und einer höheren Planungssicherheit. Die Bereitstellung zinsgünstiger Darlehen verschafft dem Wohnungsunternehmen Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Mitbietern, weil die Zinsvorteile über niedrigere Mieten an die Nutzer weitergegeben werden können und damit die Attraktivität der angebotenen Wohnungen steigern. Gleichzeitig gewinnt das Unternehmen verlässliche Informationen über die Nachfrage nach Seniorenwohnungen, und dies sowohl in regionaler als auch qualitativer Differenzierung. Darüber hinaus können, sofern das angebotene Modell eine hohe Akzeptanz bei den Nutzern erreicht, frühzeitig potentielle Neukunden an das Unternehmen gebunden werden. Diese Erweiterung des Nutzerkreises könnte dann dem Unternehmen auf lange Sicht eine Marktführerschaft auf dem Geschäftsfeld der Seniorenimmobilien sichern.

### **Senioren-genossenschaften**

Als eine weitere Möglichkeit, Vorsorge für das Alter zu betreiben, ist vor kurzer Zeit das Modell einer Senioren-genossenschaft kreiert worden. Angestoßen durch die Bausparkasse Schwäbisch Hall und eine Genossenschaftsbank wird älteren Menschen über die Zeichnung eines Genossenschaftsanteils die Möglichkeit geboten, sich unterhalb der Schwelle zum Volleigentum ein Wohnrecht in einer betreuten Wohnanlage zu sichern.

Bausparkasse und Genossenschaftsbank schaffen im Vorfeld der Genossenschaftsgründung die Grundlage für die Institutionalisierung dieser neuen Wohnmöglichkeit. Sie beschaffen geeignete Grundstücke, stellen eine bedarfs- und nachfragegerechte Planung der Wohnanlage sicher und suchen nach Finanzierungsmöglichkeiten sowie kompetenten Betreibern der zu erstellenden Anlagen. Erst wenn dieses Fundament geschaffen ist und genügend Mitglieder Anteile gezeichnet haben, wird die Genossenschaft gegründet.

Die Aufgaben der Genossenschaft bestehen im wesentlichen in der Ausübung der Bauherrenfunktion sowie der Koordination von Eigenleistungen der Bewohner, der Vermietung der Wohnungen – bei Bedarf auch an Nicht-Genossenschaftsmitglieder –, der Beratung und Interessenvertretung gegenüber den Betreibern, der Organisation des Geschäftsbetriebs und der Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft.

Interessenten erwerben mit der Zeichnung eines Genossenschaftsanteils ein Wohnrecht auf eine der altersgerechten Wohnungen, sobald sie das Mindestalter von 65 Jahren erreicht haben. Die Zuteilung der freien Wohnungen erfolgt über eine Warteliste, wobei die Chancen auf eine Zuteilung umso höher sind, je länger die Anteile gehalten werden und je höher die gezahlte Einlage ist (Punktesystem).

Besteht kein Vermittlungswunsch eines Genossenschaftsmitglieds, dürfen freiwerdende Wohnungen auch Nicht-Genossenschaftsmitgliedern angeboten werden. Die Vorteile für die Zeichner von Genossenschaftsanteilen werden anhand der folgenden Punkte deutlich:

- > sichere Dividende auf den Genossenschaftsanteil;
- > staatliche Förderung der Genossenschaftsanteile bei Genossenschaften mit eigentumsorientierter Satzung in Höhe von 3% pro Jahr (Höchstbetrag: 2.400 DM pro Jahr, max. Förderdauer: 8 Jahre) sowie einer Kinderzulage in Höhe von 500 DM pro Jahr;
- > Anwartschaft auf eine altersgerecht ausgestattete und betreute Wohnung;
- > Wohnrecht bis zum Lebensende;
- > Beratung durch die Genossenschaft und Mitsprache in Genossenschaftsgremien;
- > Option auf den Kauf einer Wohnung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß mit dem Genossenschaftsmodell, sofern es den Initiatoren gelingt, ältere Menschen von den Vorteilen der Seniorengenossenschaft zu überzeugen und es zu einer Gründung kommt, älteren Menschen eine weitere geeignete Option für die Gestaltung der dritten Lebensphase zur Verfügung steht.

*Im Genossenschaftsmodell hat jeder Bewohner eine Mitsprache in den Genossenschaftsgremien, u.a. auch zu Fragen der Mietgestaltung, die dem Wohnen einen eigentumsähnlichen Charakter verleihen – weit unterhalb der Schwelle zum Voll-eigentum.*

Jeder erhält die Möglichkeit, entsprechend seinem finanziellen Spielraum eine Anwartschaft zu erwerben und später auch eine altersgerechte Wohnung zu mieten bzw. später (bei Auflösung der Genossenschaft) auch zu kaufen.

## **Immobilienfonds**

### **> Traditionelle geschlossene Immobilienfonds**

Mit geschlossenen Immobilienfonds können sich Anleger bereits mit geringen Kapitalanteilen an Immobilieninvestitionen beteiligen. Die auszugebenden Fondsanteile sind von vornherein beschränkt und auf ein fest vorgegebenes Immobilienobjekt (bzw. auf mehrere Einzelobjekte) bezogen. Jeder einzelne Anleger wird entsprechend seines gezeichneten Anteils rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer an dem Immobilienvermögen. Durch solche Konstruktionen kann erheblich mehr Investivkapital aufgebracht werden, da auch kleinere Investoren ihre Abschreibungsmöglichkeiten zu ihrer individuellen Steueroptimierung einsetzen und damit zur Finanzierungskostensenkung beitragen können.

Die Fondsgesellschaft erbringt die notwendigen Finanzmittel zum einen durch Einlagen von Anlegern und zum anderen durch aufzunehmende Fremdmittel; die Finanzierung erfolgt unter Steueroptimierungsgesichtspunkten i.d.R. hälftig über Eigen- und Fremdkapital. Die Betreiber der Immobilienfonds gründen für alle in einem Fonds zusammengefaßten Vermögensgegenstände eine eigene Objektgesellschaft. Träger dieser Fonds sind Kapitalsammelstellen (Kreditinstitute, Fondsgesellschaften), die zur Finanzierung verschiedener Investitionen im Gewerbe- wie auch Wohnimmobilienbereich Kapital von privaten (Klein-)Anlegern einwerben. Als Rechtsformen erweisen sich Personengesellschaften am vorteilhaftesten: Steuerliche Verluste können bei Kapitalgesellschaften für fünf Jahre vorgetragen

und mit späteren Gewinnen verrechnet werden, bei der Kommanditgesellschaft (KG) oder Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) ist dies für eine unbegrenzte Zeit möglich. Bei der KG sind die Verlustvorträge auf die Höhe des Anteils beschränkt, bei der GbR können im allgemeinen alle Verluste in unbegrenzter Höhe geltend gemacht werden, weil die Gesellschafter (Fondszeichner) gesamtschuldnerisch für die eingegangenen Gesellschaftsverbindlichkeiten haften (§ 427 BGB). Eine Einschränkung der Haftung ist aber dergestalt möglich, daß die Gesellschafter der GbR gegenüber der finanzierenden Bank lediglich im Verhältnis ihrer Einlagen haften, so daß von einer quotalen Haftung gesprochen werden kann. Die beschränkte Haftung im Innenverhältnis hat die Finanzverwaltung allerdings dazu veranlaßt, die Gesellschafter der GbR steuerlich den beschränkt haftenden Kommanditisten gleichzustellen.

Bei einer relativ großen Anzahl von Anlegern bietet es sich an, einen Grundbuch-Treuhänder einzusetzen (z.B. ein Kreditinstitut), der an Stelle der vielen Kommanditisten bzw. GbR-Gesellschafter ins Handelsregister eingetragen wird. Dies hat den Vorteil, daß bei Anteilsveräußerungen einzelner Anleger nicht gleichzeitig immer auch eine zeit- und kostenintensive Handelsregisteränderung vorgenommen werden muß. Hierdurch wird nicht zuletzt die Fungibilität der Anteile im Zweithandel erleichtert. Die Fondsgesellschaft schließt dann i.d.R. mit dem Betreiber der Anlagen – einem Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverband – einen Generalmietvertrag über das Immobilienvermögen ab.

Die Fonds wenden sich zumeist an kapitalkräftige Anleger mit hoher Steuerprogression. Der Investor erwirbt mit der Zeichnung von Immobilienfondsanteilen Teil- oder Bruchteileigentum an der Immobilie, die ihm das Recht steuerlicher Sonderabschreibungen nach § 7V des Einkommensteuerrechts einräumen. Aus Sicht der Anleger können anfängliche Verluste aus Vermietung und Verpachtung mit anderen Einkommensquellen kompensiert werden und mindern damit die individuelle Steuerlast des Anlegers. Mit dem Ansteigen der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung bei gleichzeitiger Verminderung der (degressiv gestaffelten) Abschreibungsraten entstehen aus den anfänglichen Verlusten zusätzliche Einkommen. Idealerweise beteiligt sich ein Anleger an einem solchen Fonds in Zeiten, in denen sein Einkommen besonders hoch ist (z.B. zwischen dem 45. und 55. Lebensjahr) und er über Verlustzuweisungen seine Steuerlast mindern kann. Im Alter, wenn der Anleger pensioniert und sein Einkommen entsprechend niedriger ist, erzielt er dagegen aus den Erträgen des Fonds ein zusätzliches Einkommen. Damit bieten sich Immobilienfonds unter Anlagegesichtspunkten auch zur persönlichen Altersvorsorge an. In den Fondsprospekten werden diese Vorteile der Immobilienfonds auch immer wieder herausgestellt.

In jüngster Zeit werden auch verstärkt Seniorenwohnanlagen über dieses Instrument finanziert. Intensiv praktiziert haben dies u.a. die Sparkasse in Bremen – Seniorenresidenzen in Nordhorn, Oldenburg, Salzgitter wie auch in den neuen Bundesländern. Mittlerweile haben sich auch Anbieter etabliert, die mit dem Instrument des geschlossenen Immobilienfonds auch Wohnangebote für einkommensschwächere Bewohner unterbreiten und teilweise mit öffentlichen Mitteln arbeiten.

Dabei kann beobachtet werden, daß sich das Interesse der Investoren, in Sozialimmobilien zu investieren, deutlich von den Pflegeheimen weg hin zu Anlagen des »Betreuten Wohnens« verlagert hat. Es wäre allerdings voreilig, daraus zu schließen, daß reine Pflegeheime nicht mehr nachgefragt werden. Pflegeimmobilien gelten nach dem Einkommenssteuerrecht nicht als Wohngebäude, weil die Überlassung von Wohnräumen von den damit verbundenen Dienstleistungen überlagert wird – dies gilt analog auch für Altenheime, Kurheime,

Sanatorien (vgl. Urteil des Bundesfinanzhofs vom 6.3.1992 – BStBl. II 1992, 1044). Nachdem die degressiven Abschreibungen für Wirtschaftsgebäude im Betriebsvermögen zum 1.1.1994 bzw. für betrieblich genutzte Gebäude des Privatvermögens zum 1.1.1995 entfallen sind, haben sich für Pflegeimmobilien die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten deutlich verschlechtert. Für Wohnimmobilien besteht dagegen nach wie vor die Möglichkeit degressiver Abschreibungen, auch wenn sich die absoluten Abschreibungssätze mit dem Jahressteuergesetz 1996 verschlechtert haben.

Das bedeutet, daß allein durch die Änderung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ein Struktureffekt ausgelöst worden ist. Die Finanzierung des »Betreuten Wohnens« ist im Vergleich zum Pflegeheim relativ besser gestellt. So werden seit der Änderung des Einkommenssteuerrechts laut Aussage einiger Fondsgesellschaften fast ausschließlich betreute Wohnanlagen finanziert.

Abbildung 58

### **I. Die Wohnangebote:**

- > Seniorenwohnanlagen – Seniorenresidenzen, Betreute Wohnanlagen;
- > die Größe der Objekte liegt zumeist über 100 Wohneinheiten, weil ansonsten die Gesellschafts- und Vertriebskosten eine Fondsfinanzierung unwirtschaftlich werden lassen;
- > wichtig ist der Wohncharakter der Anlagen – wegen des Wegfalls der degressiven Abschreibungsmöglichkeiten bei Wirtschaftsbauten ist eine Investorenfinanzierung von Alten- und Pflegeheimen relativ unattraktiv.

### **II. Die Fondskonstruktion:**

- > Träger sind Kreditinstitute, Emissionshäuser, Fondsgesellschaften oder Bauträgergesellschaften; für jedes zu finanzierende Objekt wird eine eigene Trägergesellschaft gegründet;
- > als Rechtsform werden i.d.R. Personengesellschaften gewählt: Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) und Kommanditgesellschaften (KG);
- > Anleger sind zumeist kapitalkräftige Privatleute mit hoher Steuerprogression. Verlustzuweisungen in den Anfangsjahren erhöhen durch Steuerersparnisse die Rentabilität der Anlage.

### **III. Die Zielgruppen als Mieter:**

- > in freifinanzierten Anlagen mittlere bis gehobene Einkommenschichten; in öffentlich geförderten Anlagen können auch untere Einkommenschichten erreicht werden;
- > die Zeichner der Fondsanteile kommen in den traditionellen Angebotsformen weniger in Betracht, weil die Anleger mit hoher Steuerprogression eher eine Zielgruppe für altersgerechte Eigentumswohnungen darstellen;
- > wird dagegen eine über einen Fonds finanzierte Seniorenwohnanlage mit der Vergabe von Wohnrechten an die Kapitalanleger kombiniert, können auch Zielgruppen mit geringeren Einkommen angesprochen werden.

---

*Geschlossene Immobilienfonds zur Finanzierung von Sozialimmobilien*

InWIS 1997

### **> Eigentumsähnliche Verfügungsformen im Rahmen geschlossener Immobilienfonds**

Bislang werden die Fonds in der finanzwirtschaftlichen Praxis vornehmlich unter dem Gesichtspunkt einer Kapitalanlage vertrieben und es ist nicht üblich, die Zielsetzung der Sicherung einer adäquaten Wohnsituation mit aufzunehmen. Durch die Rechtsform des geschlossenen Immobilienfonds werden partizipative Elemente und eigentumsähnliche Elemente der Aneignung durch die Nutzer weitgehend ausgeschlossen. Zwar besitzt der Anleger einen festen Anteil an der

Immobilie und er wird mit der Höhe seines gezeichneten Anteils, sofern kein Grundbuch-Treuhänder eingesetzt wird, ins Handelsregister eingetragen, allerdings ist dieser Anteil sachlich nicht faßbar. Mit anderen Worten: Der Anteil an dem gesamten Immobilienvermögen läßt sich nicht auf das Eigentum an einer bestimmten Wohnung konkretisieren. Der Anleger kann entsprechend keinen Eigenbedarf geltend machen und hat damit insgesamt kein bevorzugtes Wohnrecht in einer über einen Fonds finanzierten Seniorenwohnanlage.

Derzeit werden aber schon vereinzelt Modelle diskutiert (vgl. Empirica 1995), bei denen der Käufer eines Fondsanteils gleichzeitig eine Anwartschaft für eine altersgerechte Wohnung erwirbt. Dabei werden Vereinbarungen getroffen, wonach ein Anbieter von geschlossenen Immobilienfonds in Kooperation mit einem Sozialträger Vormerklisten für die Anwartschaft der Anleger vorsieht. Eine vollständige Interessengleichheit wird aber durch die rechtliche Ausgestaltung der Fonds erschwert.

### > Die »IS Immobilienfonds«

Die Dr. Görlich GmbH – ein seit 1973 existierendes Emissionshaus im Bereich der Vermittlung von Kapitalanlagen – ist vorwiegend im Bereich der Finanzierung von Sozialimmobilien tätig. Gründungsgesellschafter sind neben der Dr. Görlich GmbH die IS Immobilien-Service GmbH, eine 100%ige Tochter der Bank für Sozialwirtschaft in Köln. Die Bank für Sozialwirtschaft ist gleichzeitig auch der Grundbuch-Treuhänder. Die Dr. Görlich GmbH verwaltet als Geschäftsbesorgerin den Fonds. Die Fonds werden jeweils in der Rechtsform der GbR aufgelegt, wobei mit Ausnahme der persönlich quotaal haftenden Gesellschafter (Geschäftsführer der Dr. Görlich GmbH) die Gesellschafter nur bis zur Höhe ihrer Einlagen haften. Generalmieterin bzw. Pächterin der Anlagen sind verschiedene Sozialträger (aus dem Bereich der privaten, kirchlichen oder freien Wohlfahrtsverbände).

Bislang sind drei Fonds aufgelegt worden, mit denen Seniorenwohnanlagen errichtet werden – in Geseke, Bad Dürreheim und Eschweiler. Beim jüngsten Projekt handelt es sich um den Neubau, Umbau, Sanierung und Verpachtung eines Altenzentrums mit 101 Altenpflegeplätzen, fünf Kurzzeitpflegeplätzen, einer Tagesstation, 20 Appartements (Betreutes Wohnen), einer mobilen Betreuungsstation, einer Sozialstation und einer Cafeteria. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt insgesamt 6.831 qm. Pächterin der Anlage ist in diesem Fall die Altenheimhöfe e.V., ein Verein, dessen Zweck die Förderung der Kranken- und Altenhilfe sowie die Unterstützung hilfsbedürftiger Personen ist. Der Verein verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.

Das Investitionsvolumen des Fonds beträgt insgesamt 29,6 Mio. DM, wovon rund 50% durch Eigenkapital aufgebracht werden. Der Mindestanteil für den Anleger ist auf 25.000 DM festgesetzt, ein Betrag, der weit unter dem eher üblich geforderten Mindestanteil von rd. 100.000 DM liegt. Dies macht schon deutlich, daß mit diesen Fonds auch Personengruppen mit geringeren Einkommen angesprochen werden sollen. Das Emissionshaus rechnet mit steuerrechtlichen Verlusten von insgesamt 79% bis zum Jahr 2005, bezogen auf einen Fondsanteil. Die Verluste ergeben sich aus den Abschreibungen nach § 7 Abs. 4 und 5 sowie § 7 i des Einkommenssteuergesetzes. Ab dem Jahr 1998 wird mit einem Überschuß von 6% gerechnet, der dann in der Folgezeit aufgrund höherer Pächterträge auf 11% ansteigt. Die Überschüsse sind zudem bis zum Jahr 2005 steuerfrei. Die Fondsgesellschaft besteht auf unbestimmte Zeit, jeder einzelne Fondszeichner ist jedoch jederzeit berechtigt, seinen Fondsanteil zu veräußern. Die Altenheimhöfe e.V. hat ein unwiderrufliches Angebot auf den Erwerb der Gesamtanlage in

Höhe von 28 Mio. DM für die Zeit vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2016 abgegeben. Eine Veräußerungsverpflichtung seitens der Fondsgesellschaft besteht hingegen nicht.

Die Besonderheit der angebotenen Fonds besteht darin, daß die Anleger mit der Zeichnung eines Fondsanteils gleichzeitig auch über spezielle Vormerklisten ein Wohnrecht für die betreffende Anlage erwerben können. Damit ist kein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Wohnung verbunden, die Konstruktion bietet aber einen zusätzlichen Anreiz, sich an dem Immobilienfonds zu beteiligen. In dem Pachtvertrag mit dem Betreiber heißt es hierzu: »Der Pächter räumt dem Verpächter ein Vorrecht der Belegung außerhalb der Warteliste ein. Sollte keine Wohnung frei sein, so ist der Pächter bereit, in einem seiner anderen Altenzentren, falls dort eine Wohnung frei ist, eine freie Wohnung zur Verfügung zu stellen. Sobald eine Wohnung in der fondsfinanzierten Seniorenwohnanlage frei wird, wird ein Umzug, falls gewünscht, vorgenommen«. Obwohl der Anleger keinen Rechtsanspruch auf das Belegungsrecht hat, besteht durch die Möglichkeit, später einmal selbst in einer solchen Anlage wohnen zu können, ein zusätzlicher Anreiz, sich an der Finanzierung einer solchen Anlage zu beteiligen.

Der Vertrieb der Immobilienfonds erfolgt bundesweit und wird nicht speziell den Anlegern in der betreffenden Region angeboten. So ist nach Auskunft der Bank für Sozialwirtschaft in Köln das Interesse an der späteren Selbstnutzung eher als gering anzusehen. Nach wie vor dominieren bei den Anlegern Kapitalanlagegesichtspunkte.

#### **> Geschlossener Immobilienfonds in der Marktgemeinde Wiggensbach**

Die Marktgemeinde Wiggensbach (mit 4.200 Einwohnern) in Bayern hat einen geschlossenen Immobilienfonds aufgelegt. Errichtet wurde eine Seniorenwohnanlage mit 31 Wohneinheiten (öffentlich gefördert und frei finanziert) und einer Pflegeeinrichtung mit 20 Betten für die Dauer- und Kurzzeitpflege. Die Gemeinde selbst ist Treuhänder des in der Rechtsform der GbR konzipierten Fonds. Die Rechtsform der GbR wurde aus zwei Gründen gewählt. Zum einen hat die Gemeinde in einem GbR-Fonds die Möglichkeit, sich ein stärkeres Gewicht bei der Herbeiführung der Gemeinschaftsbeschlüsse vorzubehalten. Das Stimmrecht bestimmt sich zwar nach Beteiligungsquoten, der Treuhänder besitzt aber bei allen ausgabewirksamen Maßnahmen ein Vetorecht. Daraus folgt, daß Beschlüsse der Gemeinschaft nur dann herbeigeführt werden können, wenn dem Treuhänder die Beschlüsse als zweckmäßig erscheinen. Zum anderen hätte die Konstruktion einer Kommanditgesellschaft gerade bei den älteren Bewohnern eher eine abschreckende Wirkung gehabt. Viele hätten sich nach Aussage des Bürgermeisters allein schon aus psychologischen Gründen davor gescheut, sich in der Funktion eines Kommanditisten an einer Gesellschaft zu beteiligen.

Die Gesamtkosten der Anlage belaufen sich auf 16,4 Mio. DM. Finanziert wurde das Vorhaben mit 3,4 Mio. DM über ein zinsloses Sonderdarlehen der Gemeinde, 2,6 Mio. DM wurden als öffentliches Baudarlehen im 3. Förderweg gewährt, in Höhe von 1,33 Mio. DM erhielt das Projekt Zuschüsse für den Pflegebereich und Spenden für das Hallenbad von Land, Landkreis und Gemeinde, 2 Mio. DM wurden über den Kapitalmarkt beschafft und in Höhe von 7 Mio. DM zeichneten die Anleger Kapitalanteile an dem Fonds. Die Mindestbeteiligung wurde auf 50.000 DM festgesetzt. Bemerkenswert ist auch, daß ein Großteil der Pflegeplätze nicht über das Sozialministerium, sondern aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus finanziert wurde.

Die Gemeinde war mit dem Ziel angetreten, in der Hauptsache ortsansässige Kapitalanleger an dem Fonds zu beteiligen. Man wollte insbesondere auch den

älteren Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen in der Gemeinde die Möglichkeit bieten, sich ein Wohnrecht für das Alter zu sichern. Vertrieben wurde der Fonds vor allem durch die Gemeinde selbst – in Anschlägen und Zeitungsartikeln wurde die Bevölkerung auf das Vorhaben und die Vorzüge des Fonds aufmerksam gemacht. Teilweise rekrutierten sich die Anleger auch aus dem Kundentamm der örtlichen Raiffeisenbank. Argumente für den Kauf der Fonds waren:

- > angemessene Verzinsung der Anteile oberhalb einer Sparbuchverzinsung. Die Rendite wurde in der Anfangszeit mit 4% angegeben, sie soll sich dann in den Folgejahren bis auf 5% steigern.
- > Mit dem Hinweis auf steuerliche Verluste in der Anfangszeit aufgrund degressiver Sonderabschreibungen sollten auch abschreibungsmotivierte Kapitalanleger mit hoher Steuerprogression erreicht werden;
- > und schließlich wurde für diejenigen Interessenten, die selbst später eine solche Anlage bewohnen wollen, der Vorsorgegedanke in den Vordergrund gestellt.

Diese Auffächerung der möglichen Vorteile, die sich im Rahmen des geschlossenen Immobilienfonds der Marktgemeinde Wiggensbach realisieren lassen, hat dazu geführt, daß auch Zielgruppen erreicht werden konnten, die sich normalerweise nicht an solchen Fonds beteiligen. Manche ältere Mitbürger überreichten dem Bürgermeister ihre Einlage (in einem Sauerkrauttopf verpackt) in bar. Im Ergebnis konnten von 145 Anteilen 125 ortsbezogen vergeben werden.

Die Wohnungsvergabe erfolgt über die Gemeinde. Für die Anleger bestand die Möglichkeit, direkt nach Fertigstellung der Gebäude selbst in eine Wohnung einzuziehen. Entschließt sich ein Anleger zu einem späteren Termin, von seinem Wohnrecht Gebrauch zu machen, so wird er nach billigem Ermessen der Gemeinde vorrangig berücksichtigt. Aufgrund der Mischung von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen ist es zu einem Belegungsmix gekommen. Neben wohlhabenderen Bewohnern und Kapitalanlegern konnten auch sozialschwächere Bewohner in der Anlage untergebracht werden. Durch die Beteiligung der Gemeinde besteht ein hohes Maß an Sicherheit für die Bewohner der Anlage, und sie brauchen nicht befürchten, daß ihnen für den Fall gekündigt wird, in dem ein Kapitalanleger wünscht, selbst in eine Wohnung einzuziehen. Die Anfangsmiete in der Wohnanlage liegt je nach Status der Wohnung zwischen 9 bzw. 11 DM/qm.

*Mit Hilfe der Fondskonstruktion kann in erheblichem Maße privates Kapital eingebunden werden. Die Anleger tätigen eine rentierliche Kapitalanlage bei gleichzeitigem Erwerb eines Wohnrechts für die dritte Lebensphase.*

Die Wohnungen, die nicht direkt von den Anlegern genutzt werden, können von der Gemeinde vermietet werden, so daß diese auch die Möglichkeit hat, sozialschwächere Bevölkerungsgruppen zu versorgen.

### > Das Senioren-Fonds-Modell

Ausgangspunkt für Überlegungen zur Entwicklung eines neuen Immobilienfonds-Konzeptes<sup>53</sup> war die Tatsache, daß die demographische Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland eine zukünftige Versorgung der ›Alten‹ durch die jüngeren

---

<sup>53</sup> Das hier dargestellte Modell wurde von Bernd Heinzelmann im Rahmen einer Diplomarbeit ausführlich bearbeitet und beruht auf einer unveröffentlichten Präsentation der RTH Unternehmensberatung Schwäbisch-Hall unter dem Titel »RTH Senioren-Fonds, Wohnen und Betreuung für Senioren – zielgruppengerechte Finanzierung, Präsentation 40« vom 19.01.1995. Alle Detailangaben in diesem Kapitel sowie die Abb. 59 beziehen sich hierauf.

Generationen unsicher erscheinen läßt. So erschien es naheliegend, über die Konstruktion eines geschlossenen Immobilienfonds Miteigentum an einer Immobilie, verbunden mit der Absicherung eines Wohnrechts im Alter, zu erschaffen. Mit dem Senioren-Fonds-Modell können speziell Menschen im Alter zwischen 40 und 55 Jahren angesprochen werden, die zwar heute noch rüstig sind, in absehbarer Zeit jedoch die Vorzüge des betreuten Wohnens in Anspruch nehmen möchten.

Der Entwurf des Fonds-Konzeptes sieht die Errichtung von altengerechten Wohnungen und das Angebot weitreichender Hilfs- und Pflegeleistungen vor. Konkret sind 30 Einperson-Wohnungen und zehn Zweiperson-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 bzw. 61 qm sowie zwei Eigentumswohnungen für die Heimleitung geplant. Insgesamt ist für das Projekt eine Gesamtwohnfläche von 2.290 qm vorgesehen. Zusätzlich werden Gemeinschaftseinrichtungen wie Restaurant, Gymnastikraum usw. in das Projekt integriert. Daneben wird das Projekt über Pflegewohnungen sowie eine Sozialstation verfügen. Das Investitionsvolumen beträgt einschließlich der Kosten für den Erwerb des Grundstücks, der Gebäudekosten, der Außenanlagen sowie der Nebenkosten 9.247.053 DM. Finanziert werden soll das Projekt mit einer Fremdkapitalquote von 45% sowie 55% Eigenkapital. Inklusive eines Agios in Höhe von fünf Prozent ist ein Eigenkapital in Höhe von 5.085.879 DM erforderlich. Das Eigenkapital wird über die Ausgabe von Immobilienfondsanteilen aufgebracht, wobei eine Mindestbeteiligung in Höhe von 100.000 DM vorgesehen ist.

*Durch den Erwerb eines Fondsanteils im Senioren-Fonds-Modell beteiligt sich ein Anleger an der Gesellschaft, für die die Rechtsform der GbR vorgesehen ist, und erwirbt zusätzlich zum Miteigentum an der zu errichtenden Immobilie ein zeitlich unbefristetes schuldrechtliches Wohnrecht ab dem 65. Lebensjahr, wobei der Anteilshaber lediglich Wünsche bezüglich einer bestimmten Wohnung äußern kann und keinen Anspruch auf die Überlassung einer bestimmten Wohnung hat.*

Die Zeit zwischen der Fertigstellung der Immobilie und der Selbstnutzung durch die Anleger wird durch Vermietung oder Verpachtung überbrückt. Dabei sollen der Kommune, in der die Immobilie liegt, über den Zeitraum von der Fertigstellung bis zur Selbstnutzung Belegungsrechte durch die Anteilszeichner angeboten werden. Je nach Alter des Anlegers und wahrscheinlicher Zeit bis zum Bezug der Wohnung werden dabei Belegungsrechte zwischen fünf und fünfzehn Jahren vereinbart. Die aus diesen Belegungsrechten resultierenden Mieteinnahmen fließen den Anteilshabern in Form jährlicher Ausschüttungen des Fonds zu. Die Mietverträge sehen eine jährliche Steigerung der Miete in Höhe von 2,5% vor. Die Mieterhöhungen gelten auch für die Anteilshaber als Selbstnutzer bei Bezug einer Wohnung.

Entscheidet sich der Anleger mit Erreichen des 65. Lebensjahres zur Ausübung des Wohnrechts, so wohnt er in dem Wohnprojekt fortan zur Miete. Die monatlichen Mietzahlungen werden an den Betreiber abgeführt, der das Immobilienprojekt, im Anschluß an die Phase der Gewährung der Belegungsrechte an die Kommune, im Rahmen eines Pachtvertrages übernimmt.

Um für den Anleger die Belastung aus der Miete dauerhaft bezahlbar zu gestalten, sieht das Senioren-Fonds-Modell mehrere Möglichkeiten zur Finanzierung des erforderlichen Mietbetrages vor. Gleichzeitig mit dem Kauf des Fondsanteils kann mit dem Käufer vereinbart werden, daß eine »1. Rentenversicherung« über ein Versicherungsunternehmen mit einem Jahresbeitrag von 3.000 DM abgeschlossen wird. Die Versicherungsprämien können durch die jährlichen Ausschüttungen des Fonds abgedeckt werden, die im Durchschnitt mit 5,32% p.a. angenommen werden. Die »1. Rentenversicherung« gewährleistet einem Anteilszeich-

ner, der im Alter von 45 Jahren einen Fondsanteil erwirbt und über einen Zeitraum von 20 Jahren jährlich die erforderlichen Beitragsleistungen erbringt, eine monatliche Rente in Höhe von 856,43 DM bei Ausübung des Wohnrechts im 65. Lebensjahr. Die Versicherung sieht darüber hinaus eine Dynamisierung der Rente in Höhe von 4,25% p.a. vor. Die »1. Rentenversicherung« subventioniert somit die Mietaufwendungen. Neben der »1. Rentenversicherung« sieht das Modell darüber hinaus weitere Optionen vor, die monatlichen Belastungen in der Phase der Selbstnutzung zu senken. Dabei kommt dem Anleger zugute, daß der Wert des Fondsanteils in der Vermietungsphase der Jahre 1997 bis 2015 ansteigen wird. In dieser Phase erfolgt somit der Kapital-Aufbau – die Wertsteigerung des Fondsanteils resultiert aus den jährlich steigenden Mieteinnahmen der Fonds-Gesellschaft und der Tilgung des aufgenommenen Fremdkapitals.

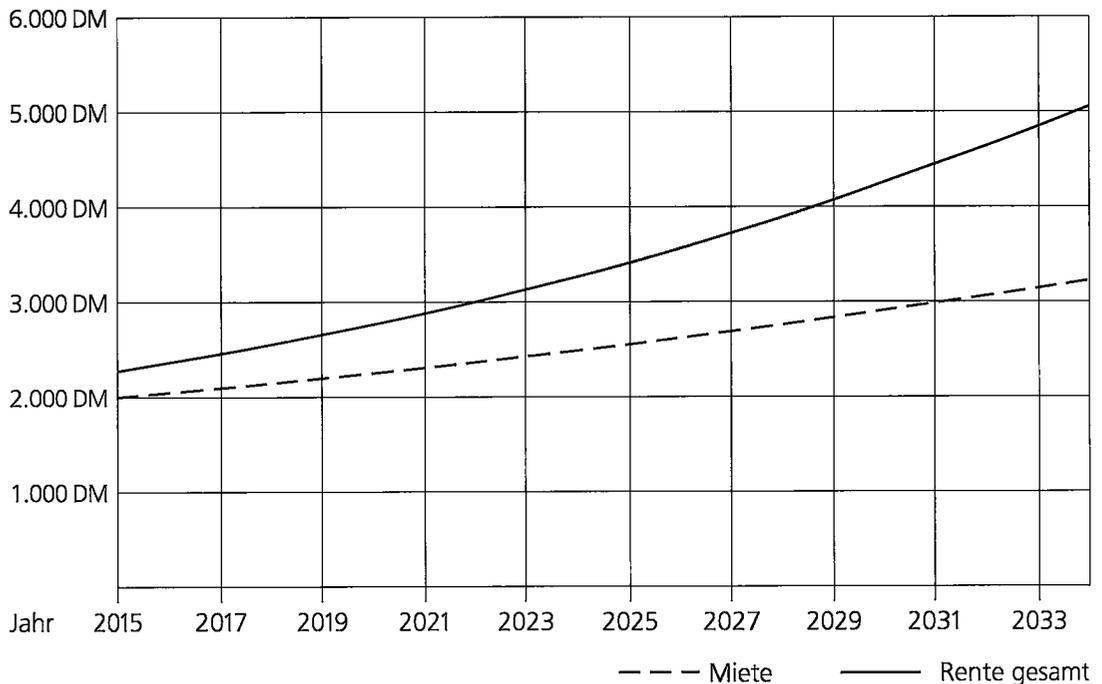
Mit dem Jahre 2015 beginnt die Phase der Kapital-Verwendung. Übt der (mindestens 65 Jahre alte) Anleger in diesem Jahr sein Wohnrecht aus, kann er entscheiden, ob er den Fondsanteil auf dem Zweitmarkt veräußert oder den Fondsanteil hält und die jährlichen Ausschüttungen des Fonds als Mietzuschuß verwendet. Angenommen wird zunächst, daß der Anteilsinhaber den Fondsanteil auf dem Zweitmarkt veräußert. Nach dem Ertragswertverfahren wird der Bruttoerlös 266.351 DM betragen. Abzüglich der Kreditvaluta per 31.12.2015 (35.383 DM) und zuzüglich der Liquiditätsreserve (6.391 DM) erzielt der Anleger einen Veräußerungserlös in Höhe von 237.359 DM. Der Veräußerungserlös kann nun ebenfalls zur Finanzierung der Miete herangezogen und die monatlichen Mietzahlungen können aus diesem Betrag abgedeckt werden. Dabei muß berücksichtigt werden, daß der Erlös infolge der jährlich steigenden Mietbelastungen nach einigen Jahren aufgebraucht ist.

Alternativ ist deshalb die Möglichkeit vorgesehen, durch den Abschluß einer »2. Rentenversicherung« einen dauerhaften Mietzuschuß ohne zeitliche Begrenzung zu erlangen. Die »2. Rentenversicherung« sieht eine einmalige Zahlung des Versicherungsnehmers in Höhe von 250.000 DM bei Bezug der Wohnung vor. Sie gewährleistet eine Sofortrente in Höhe von 1.425,80 DM pro Monat und beinhaltet eine Dynamisierung der Leistungen von 4,25% p.a. Die nachfolgende Abbildung (vgl. Abb. 59) geht davon aus, daß neben der »1. Rentenversicherung« eine »2. Rentenversicherung« abgeschlossen worden ist. Angenommen wird, daß ein 45jähriger Anleger im Jahre 1995 einen Fondsanteil erworben hat und zum frühestmöglichen Zeitpunkt, folglich im Jahre 2015, von seinem Wohnrecht Gebrauch macht. Unter Berücksichtigung der Annahmen bezüglich der Mieten- und Rentensteigerung zeigt die Abbildung, daß die Miete durch die Leistungen aus der »1. und 2. Rentenversicherung« (Rente gesamt) überkompensiert wird.

Das vorgestellte Senioren-Fonds-Modell eröffnet neue Perspektiven, da die Immobilie nicht lediglich als Renditeobjekt betrachtet wird, sondern dem Anleger zugleich als Domizil im Alter dienen kann. Das mit der Zeichnung eines Anteils erworbene schuldrechtliche Wohnrecht ist zeitlich nicht befristet und bietet dem Anteilszeichner somit ein hohes Maß an Sicherheit, da der Anleger sein Wohnrecht nicht wie im Falle des Mieterdarlehens der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft quasi abwohnt. Mit der »1. Rentenversicherung« kann eine Reduzierung der Mietbelastung erreicht werden, mit dem Abschluß beider Versicherungen – unter der Voraussetzung, daß der Anteil über einen Sekundärmarkt verkauft werden kann – erreicht der Anteilsinhaber ein »mietfreies« Wohnen.

Besondere Bedeutung bekommt aus Anlegersicht damit die Frage, ob eine ausreichende »Zweitmarktpflege« betrieben wird, um eine Handelbarkeit der Fondsanteile zu gewährleisten. Wird eine ausreichende »Zweitmarktpflege« unterstellt, ist dennoch ungewiß, ob sich ein Käufer findet, der bereit ist, 237.359 DM

monatliche Miete/Rente



*Mietentwicklung und Leistungen aus der »1. und 2. Rentenversicherung«  
im Senioren-Fonds-Modell*

RHT Unternehmens-  
beratung  
Schwäbisch-Hall  
1995

für den Erwerb des Fondsanteils, verbunden mit der Absicherung eines Wohnrechts aufzubringen. Steuerlich wird der Erwerb eines Fondsanteils im Zweitmarkt nicht sonderlich vorteilhaft sein, da die Möglichkeit der hohen Verlustzuweisungen aus der Investitionsphase für den Zweiterwerber nicht mehr gegeben ist. Vor diesem Hintergrund erscheint es im Senioren-Fonds-Modell mehr als ungewiß, ob der Fondsanteil bei Bezug der Wohnung veräußert werden kann und ein ausreichender Erlös vorhanden ist, um die »2. Rentenversicherung« durch eine Einmaleinzahlung in Höhe von 250.000 DM zu finanzieren.

Die überwiegend positiven Aspekte des Senioren-Fonds-Modells können allerdings durch die Haftungsrisiken relativiert werden, denen sich ein Anteilszeichner durch die Beteiligung an einer GbR aussetzt. Hier sollten Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden, wie z.B. die Beschränkung auf die quotale Haftung. Die Stellung des Anlegers als Kommanditist in einer KG ist auf jeden Fall mit einer größeren Sicherheit verbunden und daher vorzuziehen.

### **Ausblick**

Geschlossene Immobilienfonds ermöglichen dem Anleger die Beteiligung an einem Immobilienobjekt mit einem geringeren Betrag, als dies mit einer Direktanlage – dem Kauf einer altersgerechten Eigentumswohnung – möglich ist. In der Regel

wenden sich die Initiatoren an kapitalkräftige Anleger, die unter Steueroptimierungsgesichtspunkten ein großes Interesse an der Zeichnung eines Fondsanteils haben.

Mit dem Instrument des Immobilienfonds lassen sich aber auch weitergehende Zielsetzungen verbinden, die dem gewachsenen Bewußtsein der älteren Menschen entgegenkommen, sowohl in finanzieller Hinsicht als auch in Hinblick auf eine adäquate Wohnsituation private Altersvorsorge zu betreiben. Zunächst einmal müssen diese Fonds auch für andere Zielgruppen geöffnet werden. Kapitalkräftige Anleger mit hoher Steuerprogression werden eher geneigt sein, selber Vorsorge für das Alter zu betreiben, z.B. indem sie eine altersgerechte Eigentumswohnung kaufen oder aber ihr Eigenheim an die sich ändernden Bedarfslagen im Alter anpassen. Es müssen also andere Zielgruppen, untere und mittlere Einkommensgruppen, angesprochen werden, die mit einer Beteiligung an einem Immobilienfonds auch andere Zielsetzungen verbinden.

Damit das gelingt, müssen eine Reihe von Voraussetzungen geschaffen werden:

1. Die Höhe der Kapitalanteile muß auf das jeweilige Marktsegment und die dazugehörige Zielgruppe zugeschnitten sein. Für eine Wohnanlage mit mittlerem Ausstattungsstandard müssen die Mindestbeteiligungen deutlich unterhalb der Schwelle von 100.000 DM liegen, damit auch Anleger gewonnen werden können, die als Nutzer in Frage kommen. Diese Zielgruppen verfügen über kein so hohes Vermögen, so daß die Mindestbeteiligung nicht höher als etwa 50.000 DM sein sollte. Obwohl die durchschnittliche Beteiligungshöhe bei traditionellen Fondsprojekten bei etwa 100.000 DM liegt, gibt es bereits heute die Möglichkeit, mit geringeren Beträgen Miteigentum zu erwerben (vgl. Projekte der Dr. Görlich GmbH und der Marktgemeinde Wiggensbach).
2. Die Fondsinitiatoren sollten bei der Konzeption der geschlossenen Immobilienfonds zusätzlich zu Kapitalanlagegesichtspunkten der Sicherstellung eines Wohnrechts eine hohe Priorität einräumen. Die Gesellschaftsverträge der Fonds müssen entsprechende Klauseln enthalten, die den Fondsbeteiligten ein bevorzugtes Wohnrecht außerhalb der regulären Wartezeiten einräumen. Nutzt der Anleger mit dem Eintritt in das Rentenalter sein Anwartschaftsrecht, dann bezahlt er zwar, wie die anderen Bewohner der Anlage auch, Miete für die Wohnung und die Service-Angebote, erhält aber entweder die Rendite aus seinem Fondsanteil oder er kann sich mit dem Verkauf seines Anteils, über eine Versicherung abgedeckt, eine zusätzliche Rente ausbezahlen lassen.
3. Damit auch tatsächlich eine weitgehende Identität von Kapitalanlegern und späteren Nutzern der Wohnanlagen erreicht werden kann, sollten die Fonds stärker als bislang an die eigentlichen Zielgruppen herantreten. Wie am Beispiel der Marktgemeinde Wiggensbach deutlich wurde, ist hierfür ein regional bezogener Vertriebsweg notwendig. Ein Kapitalanleger aus Berlin wird wohl kaum das Wohnrecht an einer Seniorenwohnanlage in Geseke wahrnehmen. Das bedeutet, daß der Region eine sehr viel größere Bedeutung zukommt, als dies in den traditionellen Konzepten, die i.d.R. bundesweit vertrieben werden, der Fall ist.
4. Weil das Wohnrecht eine Option für die Zukunft darstellt, benötigen die Anleger einen gewissen Vertrauensschutz. Der Anleger muß darauf vertrauen können, daß die zugesagten Vertragsbestandteile – in bezug auf die Rendite,

die Haftungsbeschränkung, das Wohnrecht etc. – auch eingehalten werden und er nicht befürchten muß, daß der Initiator bzw. der Treuhänder in Zahlungsschwierigkeiten gerät bzw. überhaupt nicht mehr existiert. Daß eine Kommune eine solche Aufgabe wahrnehmen kann, hat das Beispiel der Marktgemeinde Wiggensbach gezeigt. Darüber hinaus könnte aber auch ein großes (kommunales) Wohnungsunternehmen diese Funktion übernehmen. Die Fonds könnten dann über die eigene Mieterschaft bzw. in Zusammenarbeit mit lokalen Banken und Sparkassen vertrieben werden. Bei Sozialimmobilien ist es auch wichtig, daß ein seriöser Betreiber gefunden wird, der insbesondere über entsprechende Qualifikationen für die Führung des Hauses und die Betreuung der Bewohner verfügt.

Eine weitere Möglichkeit ist, daß der Prozeß des Ansparens auch durch Bausparkassen begleitet wird. Die Bausparkassen könnten damit werben und neue Zielgruppen – Personen mittleren Alters und Bezieher mittlerer Einkommen, die bereits Eigentum erworben haben – mit neuen Produkten ansprechen. Die neuen Bausparer können auch mit kleineren Beträgen Vorsorge für das Alter betreiben. Ein Anteil an einem Immobilienfonds in Höhe von 25.000 DM könnte z.B. dadurch aufgebracht werden, daß ein Haushalt 10 Jahre lang monatlich 100 DM in einen Bausparvertrag einbezahlt. Berücksichtigt man die Verzinsung der Einlagen und eine etwaige Bausparförderung, stehen dem Sparer inklusive Bauspardarlehen rd. 25.000 DM zur Verfügung.

*Geschlossene Immobilienfonds ermöglichen dem Anleger die Beteiligung an einem Immobilienobjekt mit einem geringeren Betrag, als dies bei einer Eigentumswohnung der Fall ist. Damit auch Wohnrechte mit dieser Anlageform begründet werden können, sind einige Modifikationen notwendig: Die Höhe der Kapitalanteile muß auf die Zielgruppe zugeschnitten sein (Beträge unter 100.000 DM), die Fondsinitiatoren müssen der Sicherstellung des Wohnrechts eine hohe Priorität einräumen, und sie müssen die Anteile zielgruppenadäquat und regional bezogen vertreiben.*

Mit der Wahl einer bestimmten Seniorenwohnanlage (über die Zeichnung eines Fondsanteils) trifft der Anleger eine Vorfestlegung seines künftigen Altersruhesitzes. Die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds sind nur beschränkt fungibel, sie werden nicht börslich notiert und es besteht auch keine Rücknahmeverpflichtung der Fondsgesellschaft, so daß sich die Anteile im Bedarfsfall nur schwer verkaufen oder etwa auf eine andere fondsfinanzierte Seniorenwohnanlage übertragen lassen (Sekundärmarkt-Problematik). Mit der Entscheidung für einen geschlossenen Immobilienfonds legt sich der Anleger regional fest und erklärt sich gleichzeitig mit dem Standard und Komfort des entstehenden Alterswohnsitzes einverstanden. Der Zusage eines gesicherten Quartiers im Alter steht die Vorfestlegung mit eingeschränkten Wahlmöglichkeiten gegenüber.

Allerdings könnten sich bei einem verstärkten Einsatz des Instruments Märkte herausbilden, die durch die Fondsemittenten und -initiatoren gesteuert werden. Hier könnten analog zur Wertentwicklung der Immobilie von vornherein feste Rücknahmepreise vereinbart werden. Damit sich ein funktionierender Sekundärmarkt herausbildet, bedarf es sicherlich noch einer Bewußtseinsänderung der Nachfrager und einer verstärkten Marktforschung der Anbieter. In Wiggensbach kauft die Gemeinde die Anteile zurück und behält sich gleichzeitig das Recht vor, die Anteile an zukünftige Nutzer weiterzuveräußern.

## 8. Ausblick und Fazit: Wohnungswirtschaftliche und -politische Notwendigkeiten

Die Gesellschaft der Bundesrepublik wird zur Jahrtausendwende durch eine Fülle von Problemen herausgefordert. Dazu gehört auch der demographische Wandel. Gleichzeitig verengen sich beim Staat die Spielräume für sozialpolitisches Handeln: Angesichts der chronischen Finanzmisere stehen ihm zunehmend weniger Ressourcen zur Verfügung. Das klassische Förderinstrumentarium ist immer weniger in der Lage, den sich verstärkenden Problemdruck zu bewältigen und wird auch vom Volumen her eher zurückgehen, als sich ausweiten. Kostenträchtige sozialpolitische Instrumente für neue oder sich verschärfende Problemlagen lassen sich im politischen System kaum noch durchsetzen.

Konkret heißt das, daß das traditionelle altenpolitische Instrumentarium nicht mehr geeignet ist, die Herausforderungen einer ›ergrauenden‹ Gesellschaft zu bewältigen. Das Altenheim ist in erforderlichem Umfang zukünftig weder finanzierbar, noch stellt es eine humane und bedarfsgerechte Wohnform dar. Nicht minder schwerwiegend sind die Herausforderungen, mit denen die Wohnungsbaupolitik konfrontiert ist. In den nächsten 25 Jahren wird sich der öffentlich gebundene Mietwohnungsbestand aufgrund der auslaufenden Bindungen umfangreicher Förderjahrgänge halbieren – selbst wenn die Neubauförderung auf dem bisherigen Niveau gehalten werden kann. Zugleich zeigt sich, daß selbst Spitzenleistungen beim Wohnungsneubau nicht ausreichen, um die Versorgungsprobleme von auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Bevölkerungsgruppen, insbesondere die kinderreicher Familien, zu lösen. Je kleiner der öffentlich gebundene Wohnungsbestand wird, desto größer ist die Gefahr einer Konzentration bzw. räumlichen Segregation und ›Ghettoisierung‹ von Problemgruppen.

Eine Ausweitung der Fördermittel zu fordern, wäre jedoch vollkommen unrealistisch. Benötigt werden neue, intelligente Instrumente, um zugleich die sozialpolitische Effektivität und die finanzpolitische Effizienz zu steigern. Die in diesem Bericht vorgestellten und durchgerechneten Maßnahmenvorschläge bieten die Chance, ein wohnungspolitisches und ein altenpolitisches Problem gleichzeitig zu lösen und dabei noch Fördermittel einzusparen bzw. mit dem gleichen Mittelvolumen erheblich mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Schlüssel zur Lösung des scheinbar Unmöglichen liegt in der optimierten Nutzung des Wohnungsbestandes.

Allein durch ein Umzugsmanagement, das ein Minimum an öffentlicher Förderung benötigt, läßt sich eine höhere Wohnqualität für alle Beteiligten realisieren und ein erhebliches Neubauvolumen substituieren. Wenn man die Fördermittel, die für den Neubau einer einzigen Sozialwohnung benötigt werden, verwenden würde, um damit ein Umzugsmanagement zu fördern, läßt sich damit eine Wohnfläche im Bestand mobilisieren, die der Wohnfläche von 10 bis 15 Neubauwohnungen entspricht. Anders ausgedrückt: Wenn man auf die Förderung einer einzigen Neubauwohnung verzichtet, lassen sich 30 bis 45 Familien durch Bestandswohnungen mit angemessenem Wohnraum versorgen, wobei gleichzeitig der gleichen Zahl älterer Haushalte zu einer altengerechteren Wohnsituation verholfen werden kann. Wie effizient das Instrument des Umzugsmanagements ist, wie gering der öffentliche Förderaufwand dabei ist, zeigt sich daran, daß aus einem Landesministerium sogar zu hören war, es lohne sich kaum, für einen Fördertatbestand von 2.500 DM pro Fall (für Umzugshilfen) ein neues Förderprogramm aufzulegen.

Das Umzugsmanagement allein vermag zwar Wohnflächenreserven im Bestand zu mobilisieren, reicht jedoch nicht aus, um das Problem in seiner gesamten

Größenordnung zu bewältigen. Ergänzend sollte deshalb auch über eine Reform der Wohnungsbauförderung nachgedacht werden. Beim gegenwärtigen System der Wohnungsbauförderung stellen wir ausgerechnet unsere teuersten Wohnungen, nämlich Neubauwohnungen auf hohem Qualitätsstandard den Einkommensschwächsten zur Verfügung. Dies erfordert einen immensen Subventionsaufwand, um eine Sozialmiete zu erreichen, die dann in vielen Fällen immer noch nicht bezahlt werden kann und eine zusätzliche Subventionierung durch Wohngeld und Sozialhilfe erfordert. Mit diesem System läßt sich nicht verhindern, daß der Bestand an öffentlich verfügbarem Wohnraum immer kleiner wird und Segregationen sich verschärfen. Unser Vorschlag einer kombinierten Förderung läuft darauf hinaus, die Wohnungsbauförderung an den demographischen Wandel anzupassen und gerade dadurch Familien mit niedrigem Einkommen zu angemessenem Wohnraum zu verhelfen. Die Förderung altersgerechter – bindungsfreier – Neubauwohnungen bei gleichzeitigem Erwerb von Belegungsrechten für die freiwerdenden Bestandswohnungen läßt sich in Abhängigkeit von der Fördertradition der Länder so gestalten, daß sie für alle Beteiligten Vorteile bietet.

Ältere Menschen erhalten eine bedürfnisgerechte Wohnsituation, die auch bei eintretenden körperlichen und geistigen Einschränkungen noch geeignet ist, eine selbständige Lebensführung aufrechtzuerhalten. Einkommensschwache Familien erhalten eine ausreichend große Bestandswohnung, die in vielen Fällen sogar noch billiger ist als eine Sozialwohnung. Zugleich sind die Wohnungen dispers über den Bestand verteilt, so daß Segregationen vermieden werden. Im Unterschied zum bloßen Ankauf von Belegungsrechten wird eine Neubauwohnung geschaffen, die zur Entlastung des Wohnungsmarktes beiträgt. Der Bestand an öffentlich gebundenen Wohnungen kann so gehalten bzw. ausgeweitet werden. Der Investor tätigt mit der altersgerechten Wohnung eine angesichts des demographischen Wandels zukunftssichere Investition. Durch die Bindungsfreiheit der Altwohnungen ist die Vermietbarkeit gesichert. Die Förderkonditionen können so gestaltet werden, daß das Modell der kombinierten Förderung für den Investor auch dann attraktiv ist, wenn im Zuge der Mietbindung Mindereinnahmen für die belegungsgebundene Bestandswohnung einkalkuliert werden. Staat und Gemeinde erreichen wohnungs- und altenpolitische Effekte mit einem geringeren Einsatz an öffentlichen Mitteln. Oder anders ausgedrückt: Mit dem gleichen Mittelvolumen lassen sich erheblich mehr Wohnungen fördern.

Schließlich kann aber auch die Privatinitiative gefördert werden, um Vorsorge für das Alter zu betreiben und gleichzeitig privates Kapital für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Die Immobilienfinanzierung hält eine Fülle von Modellen bereit, die genutzt werden können, um ein Wohnsparen für das Alter, das heißt eine private Vermögensbildung zu betreiben, die mit einer Anwartschaft auf eine altersgerechte Wohnsituation verknüpft ist. Der Erwerb von Wohnrechten durch Kauf oder Darlehenshingabe, das Wohnsparen für das Alter, geschlossene Immobilienfonds mit Anwartschaften und Senioren-genossenschaften bieten Sparern in verschiedenen Situationen die Chance, Vermögen zu bilden und für das Alter vorzusorgen. Gleichzeitig bauen die Träger und Initiatoren mit diesen Angeboten ein Nachfragepotential für altersgerechte Wohnungen auf.

Alle diese Modelle – Umzugsmanagement, altersgerechte kombinierte Förderung, private Vorsorgemodelle – stellen realistische Perspektiven dar, die von einigen Kommunen, Wohnungsunternehmen oder Investoren in Modellversuchen erprobt worden sind und ihren Erfolg unter Beweis gestellt haben. Die im Rahmen des Forschungsprojektes untersuchten Modelle haben auch gezeigt, daß der Einwand, ältere Menschen seien nicht mehr mobil, nicht stichhaltig ist. Die empirischen Analysen, die in diesem Projekt mit verschiedenen Methoden durchgeführt

worden sind, haben mit großer Übereinstimmung ergeben, daß die Mobilität und die Umzugsbereitschaft älterer Menschen weitaus höher als vielfach angenommen ist, vor allem dann, wenn attraktive Wohnalternativen und Umzugshilfen angeboten werden.

Die Verknüpfung von wohnungs- und altenpolitischen Zielen ermöglicht es, mit weniger Mitteln mehr zu erreichen: »*to get more for less*«. Intelligente Förderinstrumente, die die Herausforderungen des demographischen Wandels offensiv aufgreifen, verschaffen der Sozialpolitik auch unter restriktiven Bedingungen neue Handlungsspielräume.

## 9. Literatur

- Andretta, G. (1991):  
Zur konzeptionellen Standortbestimmung von Sozialpolitik als Lebenslagepolitik. Regensburg.
- Backhaus-Maul, H./ Olk, T. (1992):  
Die Konstitution kommunaler Sozialpolitik: Probleme des Aufbaus sozialer Versorgungsstrukturen in den neuen Bundesländern. In: Rühl, C. (Hrsg.): Probleme der Einheit. Bd. 5. Marburg.
- Börsch-Supan, A. (1992):  
Der Wohnungskonsum älterer Mitbürger: Wie lange selbständig? Wie oft in Mehrpersonenhaushalten? In: Hujer, R., H. Schneider und W. Zapf (Hrsg.): Herausforderungen an den Wohlfahrtsstaat im strukturellen Wandel. Frankfurt am Main.
- Brandt H. (1993):  
Altenhilfe als Verbundsystem – Überlegungen zum planvollen rechtlich-organisatorischen und konzeptionell-fachlichen Zusammenwirken von medizinischen, pflegerischen und sozialen Hilfen. Kuratorium Deutsche Altershilfe, KDA Forum 21. Köln.
- Braun, H. (1992):  
Spannungsfeld Vernetzung: Altenarbeit zwischen Egoismen und Kooperation. In: Braun et al. (Hrsg.).
- Braun, H. et al. (Hrsg.) (1992):  
Vernetzung in Altenarbeit und Politik – Probleme und Perspektiven in der neuen Bundesrepublik. Kuratorium Deutsche Altershilfe, KDA Forum 17. Köln.
- Brecht, S. (1991):  
Retirement Housing Markets. Project Planing and Feasibility Analysis. New York.
- Bremicker, R. (1992):  
Die Altenwohnung – Der richtige Weg zum Wohnen im 3. Lebensabschnitt? Referat von Rolf Bremicker, Geschäftsführer der Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH (DOGEWO), vor dem Seniorenbeirat der Stadt Dortmund. Unveröffentlichtes Manuskript.
- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) (1995):  
Umzugsvorgänge im Wohnungsbestand. Endbericht, im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn.
- Bundesministerium für Familie und Senioren (BMFuS) (1993):  
Hilfe- und Pflegebedürftige in privaten Haushalten. Bericht zur Repräsentativerhebung im Forschungsprojekt »Möglichkeiten und Grenzen selbständiger Lebensführung«. Köln.
- Clemens, W. (1994):  
»Lebenslage« als Konzept sozialer Ungleichheit – Zur Thematisierung sozialer Differenzierung in Soziologie, Sozialpolitik und Sozialarbeit. In: Zeitschrift für Sozialreform, 3/94.
- Deutscher Bundestag (Hrsg.) (1993):  
Erster Altenbericht der Bundesregierung. 12. Wahlperiode, Drucksache 12/5897. Bonn.
- Deutscher Bundestag (Hrsg.) (1994):  
Zwischenbericht der Enquete-Kommission »Demographischer Wandel« – Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft an den einzelnen und die Politik. Berlin.
- Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge (DV) (Hrsg.) (1986):  
Handbuch der örtlichen Sozialplanung. Frankfurt am Main.
- Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge (DV) (Hrsg.) (1986a):  
Fachlexikon der sozialen Arbeit. Frankfurt am Main.
- Diewald, M. (1990):  
Lebensstil-Konzepte als Möglichkeit zur Darstellung sozialer Ungleichheiten alter Menschen. Berlin 1990.
- Droste, P./ Olk, T./ Wengg, S. (1993):  
Altenhilfeplan der Stadt Halle an der Saale. Halle.
- Empirica (1995):  
Handbuch für Investoren. Altersgerechtes Wohnen, im Auftrag der Landesbausparkasse (LBS). Bonn.
- Expertenkommission Wohnungspolitik (1995):  
Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, im Auftrag der Bundesregierung. Tübingen.
- Feldmann U./ Kühn D. (1986):  
Sozialplanung. In: Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge (Hrsg.). Frankfurt am Main.
- Forschungsverbund der Universitäten Bonn, Erlangen-Nürnberg, Heidelberg (Hrsg.) (o.J.):  
Von der Lebensmitte zum Alter: Generationen auf dem Weg ins neue Jahrtausend. Eine interdisziplinäre Langzeitstudie über die Bedingungen befriedigenden und gesunden Alterns (ILSE). Bonn, Erlangen, Heidelberg.
- Friedrich, K. (1994):  
Intraregionale und interregionale Muster und Prinzipien der Mobilität älterer Menschen. Expertise für die Enquete-Kommission »Demographischer Wandel« des Deutschen Bundestages. Darmstadt.

- Geiser, M. (1992):  
Determinanten kommunaler Altenplanung. Variationen der Organisation, Initiierung und Implementation am Beispiel ausgewählter Altenpläne. Diplomarbeit Universität Konstanz, Fakultät für Verwaltungswissenschaft.
- Genz, M. (1996):  
Veränderungen im Generationsverhältnis in den neuen Bundesländern in einer Großstadt. Unveröffentlichtes Manuskript.
- Gfw-awos (InWIS) (1993):  
Die Wohnzufriedenheit der Mieter von VEBA Wohnen, im Auftrag der VEBA Wohnen AG. Bochum.
- Göpfert-Divivier, W. / Schweikart, R. (1990):  
Zukunftskonzepte für die Ambulante Altenhilfe in Bremen. Saarbrücken.
- Großhans, H. (1992):  
Wohnen im Alter, Köln.
- Großhans, H. (1993):  
Quartiersentwicklung für das Wohnen im Alter. Unveröffentlichtes Manuskript.
- Großhans, H. (1994):  
Bestandsentwicklung für das Wohnen im Alter. In: Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (Hrsg.) (1994): Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes. GdW-Schriften 43. Köln.
- Grunow, B. / Wohlfahrt, N. (1985):  
Politikkoordination oder Politiksegmentierung? Zur Handlungsrationale kommunaler Sozialpolitik. In: Krüger/Pankoke (Hrsg.).
- Hamburger Sozialberichte zur Altenplanung (1994):  
Teil 4: »Wohnen/Betreutes Wohnen im Alter«. Im Auftrag der Behörde für Arbeit, Gesundheit und Soziales (BAGS). Hamburg.
- Heck, M. (1995):  
Qualitätssicherung im Betreuten Wohnen. Das Qualitätssiegel Baden-Württemberg. In: Evangelische Impulse, H. 5/1995.
- Heinze, R. G. / Voelzkow, H. / Eichener, V. (1992):  
Prozessuale Begleitforschung der Regionalisierung der Strukturpolitik in Nordrhein-Westfalen. Kurzfassung, hrsg. vom Minister für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie des Landes NRW. Düsseldorf.
- Höbel, R. (1994):  
Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen. Methodische Probleme und Hinweise zur Erstellung von Wohnungsbedarfsprognosen. InWIS-Bericht Nr. 5 (5/94). Bochum.
- Howe, J. (1988):  
Wohnformen alter Menschen im Jahre 2000. Osnabrück.
- Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung - IES (1993):  
Entwicklung des Wohnens und Wohnumfeld älterer Menschen bis zum Jahr 2030: Gutachten für die Enquete-Kommission »Demographischer Wandel« beim Deutschen Bundestag, Bonn.
- Infas-Sozialforschung (o.J.):  
Angebot zur Durchführung des Forschungsprojektes »Alten-Survey - Lebensentwürfe, Einstellungen, Bedürfnislagen und Sinnstrukturen älter werdender Menschen«. Ohne Ortsangabe.
- Infratest Sozialforschung/ SINUS/ H. Becker (1991):  
Die Älteren. Zur Lebenssituation der 55 bis 70jährigen. Bonn.
- Infratest Sozialforschung (1993):  
Hilfe- und Pflegebedürftige in privaten Haushalten. München.
- Institut für Gerontologie (1994):  
Bedarfsplanung in der kommunalen Altenpolitik und -arbeit in Nordrhein-Westfalen. Dortmund.
- Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (1996):  
Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland auf neuem Höchststand, Hausbau Informationen Folge 4/1996. Bonn.
- ISMV Dr. Hegner – Institut für Sozialplanung, Management und Verwaltung (1991):  
Kommunaler Altenplan der Stadt Dortmund: Älterwerden in Dortmund. 3 Bde. Berlin, Bielefeld, Dortmund.
- Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (1996):  
Verbesserung der Markt- und Einkommensorientierung der öffentlichen Förderung im Wohnungsbau. Bonn.
- Krantz, B. / Palm Linden, K. (1994):  
Forms of Housing, Forms of Living Alternatives. Paper presented at XIII. World Congress of Sociology, Bielefeld, Session »Quality of Life and Housing«, 22.7.1994, Lund: University of Lund.
- Kreibich, V. (1991):  
Wohnungsmarktuntersuchung Großraum Hannover. Besondere Bedarfsgruppen, Bd. 2. Hannover.
- Krüger J./ Pankoke E. (Hrsg.) (1985):  
Kommunale Sozialpolitik. München, Wien.
- Kruse, A. (1991):  
Sozialkontakte. In: Oswald, W. D. et al. (Hrsg.): Gerontologie. Stuttgart, Berlin, Köln.
- Landeshauptstadt München (1986):  
Kommunale Sozialplanung. Grundlagen, Aufgaben, Arbeitsweise. München.

- Landesbausparkasse (LBS) (Hrsg.) (1994):  
Domi-Ziel. Konsequenzen für neue Wohnformen in der dritten Lebensphase – Regionale Potentiale und Akzeptanz. Hannover.
- Lind, S. (1995):  
Betreutes Wohnen als Alternative zum Altenpflegeheim? In: Evangelische Impulse, H. 5/1995.
- Mätzke, N. (1991):  
Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Baden-Württemberg, ein Untersuchungsbericht. In: Politik für die ältere Generation, Bd. 7, Ministerium für Arbeit, Gesundheit, Familie und Frauen (Hrsg.). Stuttgart.
- Martens, Rudolf (1994):  
Wohnraumunterversorgung in West- und Ostdeutschland. In: Blätter der Wohlfahrtspflege – Deutsche Zeitschrift für Sozialarbeit 9/1994.
- Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales Nordrhein-Westfalen (MAGS-NW) (1991):  
Politik für ältere Menschen. 2. Landesaltenplan für Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen (1995):  
Neue Wohnformen für Ältere Menschen. Voraussetzungen zum selbstständigen Wohnen. Berichte 3/95. Düsseldorf.
- Naegele, G. (1991):  
Anmerkungen zur These vom »Strukturwandel des Alters« aus sozialpolitischer Sicht. In Sozialer Fortschritt, 6,7.
- Naegele, G./Reichert M. (1992):  
Die Bedeutung der Altenberichterstattung für die Altenpolitik und -planung. Unveröffentlichtes Manuskript. Dortmund.
- Naegele, G. (1993):  
Demographischer Wandel und sozialpolitische Implikationen (Expertenkommission des MAGS, 11/1993). Unveröffentlichtes Manuskript. Dortmund.
- Naegele, G. / Tews, H. P.: (1993):  
Theorieansätze und -kritik zur Altersentwicklung – Neue und alte sozialpolitische Orientierungen. In: Naegele, G., Tews, H. P. (Hrsg.): Lebenslagen im Strukturwandel des Alters. Opladen.
- Naegele, G. (1995):  
Demographischer und sozial-struktureller Wandel – Anforderungen an soziale Dienste in der Altenarbeit und -hilfe. In: Sozialer Fortschritt 1/95.
- Nahnsen, I. (1975):  
Bemerkungen zum Begriff und zur Geschichte des Arbeitsschutzes. In: M. Osterland (Hrsg.): Arbeitssituation, Lebenslage und Konfliktbereitschaft. Frankfurt am Main, Köln.
- Norddeutsche Landesbausparkasse LBS (1990):  
Ältere Menschen, Wohn- und Lebensbedingungen und ihre Änderungsbereitschaft, Schriftenreihe Bd. 13. Bonn.
- Pflegebedürftigkeitsrichtlinien (1995):  
Richtlinien der Spitzenverbände der Pflegekassen über die Abgrenzung der Merkmale der Pflegebedürftigkeit und der Pflegestufen sowie zum Verfahren der Feststellung der Pflegebedürftigkeit. Vom 7.11.1994, geändert durch Beschluß vom 21.12.1995. Ohne Ortsangabe.
- Saup, W. (1993):  
Alter und Umwelt. Eine Einführung in die Ökologische Gerontologie. Stuttgart, Berlin. Köln.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (1994):  
Datenreport. Schriftenreihe des Statistischen Bundesamtes, Band 325. Bonn.
- Schmidt, W. (1991):  
Chancen und Grenzen der Vernetzung in der Altenhilfe. In: Evangelische Impulse 5/91.
- Schwitzer, K. P. (1995):  
Ungleichheit und Angleichung von Lebensverhältnissen im vereinten Deutschland am Beispiel älterer Menschen. In: W. Glatzer, H.-H. Noll (Hrsg.): Getrennt vereint. Lebensverhältnisse in Deutschland seit der Wiedervereinigung. Frankfurt, New York.
- Spellerberg, A. (1995):  
Lebensstile in Ost- und Westdeutschland. In: W. Glatzer, H.-H. Noll (Hrsg.): Getrennt vereint. Lebensverhältnisse in Deutschland seit der Wiedervereinigung. Frankfurt, New York.
- Stadt Bottrop (1992):  
Grundlagen und Ziele zukünftiger Altenpolitik in Bottrop. Bottrop.
- Steinkamp, G. (1993):  
Soziale Ungleichheit, Erkrankungsrisiko, und Lebenserwartung: Kritik der sozialepidemiologischen Ungleichheitsforschung. In: Sozial- und Präventivmedizin, 38. Jahrg.
- Tews, H.P. (1993):  
Neue und alte Aspekte des Strukturwandels. In: G. Naegele, H. P. Tews (Hrsg.): Lebenslagen im Strukturwandel des Alters. Opladen.
- Tews, H. P. (1995):  
Betreutes Wohnen im Alter. Stand und Entwicklung. In: Evangelische Impulse, H. 5/1995.
- Tiede, M. (1993):  
Regionale Differenzierung der Entwicklung von Nordrhein-Westfalen. In: Diskussionspapiere aus der Fakultät für Sozialwissenschaft der Ruhr-Universität Bochum. Bochum.
- Tokarski, W. (1991):  
Freizeitgestaltung. In: Oswald, W. D. et al. (Hrsg.): Gerontologie. Stuttgart, Berlin. Köln.

- Urban, (1993):  
Logit-Analyse. Stuttgart.
- Veelken, L. (1992):  
Theoretische Aspekte der Vernetzung der Bildungs-, Kultur-, Freizeit- und Altenarbeit. In: Braun et al. (Hrsg.).
- Vortmann, H./ Wagner, G. (1993):  
Lebensverhältnisse älterer Menschen in der früheren DDR und im früheren Bundesgebiet. In: Expertisen zum ersten Altenbericht der Bundesregierung – II, Aspekte der Alterssituation im Osten und Westen der Bundesrepublik. Berlin.
- Weisser, G. (1978):  
Beiträge zur Gesellschaftspolitik. Göttingen.
- Zakel, H. (1992):  
Ältere Menschen im Kreis Unna. Hrsg. vom Oberkreisdirektor des Kreises Unna. Unna.
- Zakel, H. (1993):  
Das Netzwerk der Altenarbeit und die Koordinierungsstelle Altenarbeit des Kreises Unna. Rahmenbedingungen und Ausgangssituation. Pressemitteilung. Unna.
- Zapf, W. (1987):  
Individualisierung und Sicherheit. Untersuchungen zur Lebensqualität in der Bundesrepublik Deutschland. München.

## Anhang 1: Finanzierung von Dienstleistungen

Hilfebedarf		Pflegestufe	Leistungen
		SGB V	SGB XI
a) Pflege bezogen auf die im SGB XI genannten Verrichtungen, § 14			
> bei Krankenhausvermeidung	0–3	§ 37, Abs. 1	
> in übrigen Situationen	0		
Sachleistungen			
	1	Sachleistung im Wert von max. DM 750	
	2	max. DM 1800	
	3	max. DM 2800–3750 (Härtefall) <sup>1</sup>	
Geldleistungen			
	1	Geldleistung gem. § 37 DM 400	
	2	DM 800	
	3	DM 1300	
		Verpflichtung zum Abruf eines Pflegeeinsatzes, mindestens halbjährlich (Stufen 1 + 2), oder vierteljährlich (Stufe 3) <sup>3</sup>	
Kombinationsleistung	1–3	Kombinationsleistung gem. § 38 (Pflegegeld / Sachleistung)	
Hilfsmittel	1–3	Hilfsmittel und technische Hilfen gem. § 40: Pflegebett, Hausnotruf, Wohnungsanpassung	
> bei Verhinderung der Pflegeperson	1–3	max. DM 2800/Jahr, zusätzlich ggf. anteiliges Pflegegeld	
b) Pflege bezogen auf andere als in § 14 SGB XI genannte Verrichtungen (erweiterter Pflegebedürftigkeitsbegriff) § 68 Abs. 1 a.E. BSHG			
	0–3		

BSHG

Leistungen

Einkommensgrenze

§ 37 für nicht Krankenversicherte

§ 79

§§ 68, 69, 69b: Hilfsmittel und Kommunikationshilfen,  
Aufwendungen der Pflegeperson, Beihilfen, Alterssicherung  
der Pflegeperson, Einsatz einer Pflegekraft

§ 79

Sachleistungen, soweit angemessen und nicht von  
Pflegekasse gewährt, zusätzlich Pflegegeld

I DM 400

II DM 800

III DM 1300

} das um bis zu 2/3 gekürzt werden kann<sup>2</sup>

§ 81 Abs. 1 Nr. 5

§ 81 Abs. 1 Nr. 5

§ 81 Abs. 2

zusätzlich: soweit angemessen und nicht von Pflegekasse gewährt: Hilfsmittel  
und Kommunikationshilfen, Aufwendungen der Pflegeperson, Beihilfen, Alters-  
sicherung der Pflegeperson. Zusätzlich: Investitionskosten des Pflegedienstes,  
die dem Pflegebedürftigen vom Pflegedienst in Rechnung gestellt werden

Geldleistung

I DM 400

II DM 800

III DM 1300

volle Anrechnung des Pflegegeldes gem. § 37 SGB XI, § 69 c Abs. 1;  
grundsätzlich keine Sachleistungen (Pflegekraft) nach BSHG bei  
Bezug von Pflegegeld nach § 37 SGB XI

§ 81 Abs. 1 Nr. 5

§ 81 Abs. 1 Nr. 5

§ 81 Abs. 2

ergänzende Hilfe, soweit angemessener Bedarf durch Leistung der  
Pflegekasse nicht gedeckt, § 40 Abs. 1 Nr. 6a, § 68 Abs. 5

je nach  
Pflegestufe

jeweils ergänzende Hilfe  
Pflegestufe

je nach

ergänzende Hilfe und Pflegegeld (ggf. gekürzt)

je nach  
Pflegestufe

§§ 68, 69, 69b

Aufwendungen der Pflegeperson: Einsatz einer Pflegekraft,  
Hilfsmittel und Kommunikationshilfen, Beihilfen  
ggf. ergänzend zu den Leistungen unter a)

<sup>1</sup> Für die Härtefallregelung gibt es derzeit noch keine Richtlinie des BMA.

<sup>2</sup> § 69c, Abs. 1 Satz 2: »Auf das Pflegegeld sind Leistungen nach § 67 oder gleichartige Leistungen nach anderen Rechtsvorschriften mit 70 vom Hundert, Pflegegelder nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch jedoch in dem Umfang, in dem sie gewährt werden, anzurechnen«.

<sup>3</sup> Die Kosten werden erstattet. Die regelmäßige Einschaltung professioneller Pflegekräfte dient der Entlastung der familiären Pflegeperson und soll die Qualität der häuslichen Pflege (bei ausschließlicher Pflegegeldbezug) sichern (BR-Drucksache 505/93, S. 113).

## Anhang 1: Finanzierung von Dienstleistungen

Hilfebedarf	Pflegestufe	Leistungen
		SGB V
a) spezielle Pflege (sog. Behandlungspflege)	keine Pflegebedürftigkeit 0–3	§ 37, Abs. 2
b) therapeutische Hilfe (Heilmittel)	keine Pflegebedürftigkeit 0–3	§ 32 (ggf. § 40); Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie, Med. Fußpflege (nach ärztlicher Verordnung)
c) Hilfsmittel	keine Pflegebedürftigkeit 0–3	§ 33: Krankenfahrsstuhl, Körperersatzstücke, Krankenunterlagen, behindertengerechtes Bett etc. (nach ärztlicher Verordnung)

*Finanzierung von Dienstleistungen – Heilbehandlung*

---

 SGB XI

 BSHG<sup>1</sup>


---

 Leistungen

Einkommensgrenze

---

 § 37 für nicht kranken-  
versicherte Personen

§ 79

---

 § 18 Abs. 1 Feststellung des  
MDK begründet Anspruch

 § 37 für nicht kranken-  
versicherte Personen

§ 79

---

 § 37 für nicht kranken-  
versicherte Personen

---

 Institut für Gerontologie 1997

---

<sup>1</sup> BSHG-Leistungen für Heilbehandlung werden nur für nicht krankenversicherte Personen gewährt.

## Anhang 1: Finanzierung von Dienstleistungen

Hilfebedarf	Pflegestufe	Leistungen	
		SGB V <sup>1</sup>	SGB XI
Haus- und Putzhilfe	keine Pflegebe- dürftigkeit	bei »Krankenhaus- vermeidung« ggf. gem. § 37, Abs. 1	
Reinigung der Wohnung	0	bei »Krankenhaus- vermeidung« ggf. gem. § 37, Abs. 1	
	1–3	bei »Krankenhaus- vermeidung« gem. § 37, Abs. 1	Bestandteil der Sach- leistung gem. § 36 oder durch Pflegepersonen bei Bezug von Pflegegeld gem. § 37
große Haushaltshilfe: Einkauf Kochen Wäschepflege etc.	keine Pflege- bedürftigkeit	bei »Krankenhaus- vermeidung« ggf. gem. § 37, Abs. 1	
	0	bei »Krankenhaus- vermeidung« ggf. gem. § 37, Abs. 1	
	1–3	bei »Krankenhaus- vermeidung« ggf. gem. § 37, Abs. 1	Bestandteil der Sach- leistung gem. §§ 36 oder Pflegepersonen bei Bezug von Pflegegeld gem. § 37
Essen auf Rädern	keine Pflege- bedürftigkeit 0–3	bei »Krankenhaus- vermeidung« ggf. gem. § 37, Abs. 1	Zubereiten und reichen der Mahlzeit im Rahmen der Sachleistung § 36

Finanzierung von Dienstleistungen – Hauswirtschaftliche Hilfen

Institut für Gerontologie 1997

BSHG

Leistungen

Einkommensgrenze

§ 11, Abs. 3

§ 76 (Bedürftigkeitsgrenze)<sup>2</sup>§§ 68, 69 b im Rahmen der Hilfe zur Pflege oder / und  
ergänzend § 11, Abs. 3 ergänzend ggf. §§ 68, 69 b§ 79 (ggf. § 76)  
§ 81, Abs. 1 Nr. 5 (Stufe 1)<sup>3</sup> oder§§ 68, 69 b im Rahmen der Hilfe zur Pflege oder / und  
ergänzend § 11, Abs. 3 ergänzend ggf. §§ 68, 69 b§ 81, Abs. 2 (Stufe 2–3)<sup>4</sup>§ 70 i. d. R. nur vorübergehend, bei langandauernder  
Krankheit, zur Heimvermeidung, ggf. auch auf Dauer  
> Einsatz einer Haushaltshilfe

§ 79

> Leistungen wie für Pflegepersonen  
(Aufwendungsersatz, Beihilfe, Alterssicherung)

§ 79

§§ 68, 69 b im Rahmen der Hilfe zur Pflege oder /  
und ergänzend § 11, Abs. 3ergänzend gem. § 69 b; bei Dominanz der hauswirt-  
schaftlichen Hilfen, ggf. gem. § 70je nach Pflegestufe § 81, Abs. 1 Nr. 5  
oder § 81, Abs. 2

§ 11, Abs. 3

§ 76 und Berücksichtigung  
häuslicher Ersparnisse

<sup>1</sup> Hauswirtschaftliche Hilfen werden im Rahmen des SGB V nur insofern gewährt, als sie der Vermeidung eines stationären Krankenhausaufenthaltes dienen.

<sup>2</sup> Sofern es sich um eine Leistung im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt handelt, richtet sich der Einsatz des Einkommens des Hilfsbedürftigen nach § 11 BSHG. Für Leistungen nach den Hilfen in besonderen Lebenslagen gilt § 28 i. V. m. §§ 79 ff. Für die Hilfen zum Lebensunterhalt bedeutet dies: Sie werden demjenigen gewährt, der seinen »notwendigen Lebensunterhalt« nicht durch den Einsatz eigenen Einkommens und Vermögens beschaffen kann. Die Berechnung des »notwendigen Lebensunterhalts« richtet sich nach § 12. Nach § 11, Abs. 3 kann auch demjenigen eine Leistung zustehen, der ausreichendes Einkommen hat, jedoch einzelne für seinen Lebensunterhalt erforderliche Tätigkeiten nicht verrichten kann. Es kann in diesen Fällen vom Antragsteller ein angemessener Kostenbeitrag verlangt werden. Dies gilt z. B. bei Mahlzeitendiensten. Für Hilfen in besonderen Lebenslagen gilt die allgemeine Einkommensgrenze, die sich aus dem Grundbetrag (Stand 30.06.1993: 966 DM), den Kosten der Unterkunft (in angemessenem Umfang) und einem Familienzuschlag zusammensetzt.

<sup>3</sup> § 81 bestimmt einen, gegenüber § 79 auf 1450 DM erhöhten Grundbetrag u. a. bei Pflege in einer Anstalt, einem Heim oder einer gleichartigen Einrichtung, wenn sie voraussichtlich auf längere Zeit erforderlich ist, sowie bei häuslicher Pflege (Abs. 1 Nr. 5), wenn für gewöhnliche und regelmäßig wiederkehrende Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens im erheblichen Umfang Pflege benötigt wird (§ 69 Abs. 3 Satz 1).

<sup>4</sup> Grundbetrag bei Blindenhilfe: 2900 DM.

## Anhang 1: Finanzierung von Dienstleistungen

---

Hilfebedarf	Pflegerstufe	Leistungen	
		SGB V	SGB XI
Hilfe bei der Lebensführung	keine Pflegebe- dürftigkeit bis Pflegetufe 3		

---

*Finanzierung von Dienstleistungen – Soziale Betreuung*

BSHG

Leistungen

Einkommensgrenze

§ 40, Abs. 1 Nr. 8 i. V. m. §§ 19–22 Eingliederungshilfeverordnung (Eh VO): Hilfen zur Teilnahme am Leben der Gemeinschaft (Besuch von Veranstaltungen, vorlesen, Spaziergang etc.) Anleitung von Betreuungspersonen, Begleitpersonen, etwa bei Besuchen bei Angehörigen.

je nach Pflegestufe bzw. Art  
Art der Hilfe  
§§ 79, 81 Abs. 1 und 2

Wohnungsanpassung § 75, wenn Voraussetzung für Hilfen im Rahmen der Eingliederungshilfe nicht vorliegt: Beratung, Wohnungsanpassung, Kommunikationshilfen

§ 79

Institut für Gerontologie 1997

## Anhang 2: Modellaufbau, Analyseverfahren und Modellparameter der logistischen Regressionsanalyse

### Analyseverfahren

In der sozialwissenschaftlichen Forschung hat die Verwendung multivariater statistischer Verfahren, die in der Lage sind, abhängige Variablen mit Nominalskalenqualität darstellen zu können, zunehmend an Bedeutung gewonnen. Auch in der hier durchzuführenden Analyse ist die abhängige Variable »Umszugsbereitschaft« nominal – in diesem Fall dichotom – in »umzugsbereit« und »nicht umzugsbereit« skaliert. Ein spezielles statistisches Verfahren zur Erfassung solcher Fragestellungen ist die logistische Regressionsanalyse und das aus ihr abgeleitete Logit-Modell. In LR-Modellen stellt das günstige Ereignis, das sog. Ereignislogit, den Logarithmus des Quotienten aus der Wahrscheinlichkeit für das günstige Ereignis und der Wahrscheinlichkeit des ungünstigsten Ereignisses dar. Das Ereignis-Logit wird durch exogene Variablen beeinflusst, wobei jeweils die Logit-Koeffizienten anzeigen, inwieweit eine exogene Variable einen Einfluß auf die zu erklärende Variable ausübt. Hat eine exogene Variable keinen Einfluß auf die zu erklärende Variable, weist sie einen Logitkoeffizienten von 0 auf.

Anders formuliert bezeichnet das Ausgangsproblem der LR die statistische Beurteilung des Zusammenhangs zwischen einer nominal skalierten, dichotomen<sup>53</sup> abhängigen Variablen und mindestens einer unabhängigen Variablen. In LR-Modellen interessiert also der Einfluß der jeweiligen exogenen (unabhängigen) Variablen auf die Eintrittswahrscheinlichkeit des günstigen Ereignisses (der abhängigen Variablen). Die Signifikanz des Einflusses einer exogenen Variablen auf die abhängige, zu erklärende Variable wird mit Hilfe von Signifikanzwerten ermittelt. Definitionsgemäß ist eine eingefügte Variable als signifikant zu bezeichnen, wenn der ausgewiesene Signifikanzwert kleiner als 0,1 ist.

Die Exp(B)-Werte stellen eine Transformation der eigentlichen Schätzkoeffizienten dar. Sie zeigen konkret an, wie sich die Wahrscheinlichkeit für das erklärte Ereignis durch ein Einfluß der erklärenden Variablen verändert. Eine exogene Variable hat keinen Einfluß auf die zu erklärende Variable, wenn die Exp(B)-Werte den Wert 1 aufweisen. Liegen die Werte über 1, deutet dies darauf hin, daß eine Erhöhung der exogenen Variablen um eine Einheit auch die Wahrscheinlichkeit für das zu erklärende Ereignis erhöht.

Die Modellgüte wird mit der Maßzahl Pseudo-R<sup>2</sup> beurteilt.<sup>54</sup> Sie gibt an, inwieweit sich die Güte des Modells durch die Hinzunahme exogener Variablen im Vergleich zum ursprünglichen Modell verbessert hat. Der Wertebereich von Pseudo-R<sup>2</sup> erstreckt sich von 0 bis 1, wobei in der sozialwissenschaftlichen Praxis eher kleinere Pseudo-R<sup>2</sup>-Werte zu beobachten sind. Ein Pseudo-R<sup>2</sup>-Wert in Höhe von 0,2 gilt bereits als hoch und darf als Zeichen guter Modellschätzung angesehen werden.

---

<sup>53</sup> Dichotome Variablen haben nur eine Ausprägung wie z. B. »das Ereignis findet statt« und »das Ereignis findet nicht statt«.

<sup>54</sup> Die Maßzahl Pseudo-R<sup>2</sup> wird folgendermaßen bestimmt:  $= 1 - \frac{-2 \ln L_1}{-2 \ln L_0} = 1 - \frac{\ln L_1}{\ln L_0}$   
Pseudo R<sup>2</sup> wird auch oft als Likelihood-Ratio-Index bezeichnet.

## **Modellparameter**

Die abhängige Variable ist in der durchgeführten Analyse stets die Frage nach der Umzugsbereitschaft der Befragten. Als Kovariate (unabhängige Variablen) wurden zunächst alle theoretisch interessanten Variablen und Interaktionsterme in die Analyse einbezogen. Grundlage für die Auswahl der Variablen waren zum einen die in der Lebenslage- und Lebensstiltypisierung theoretisch abgeleiteten Faktoren und zum anderen die im Fragebogen erfaßten Daten zur Wohn- und Lebenssituation älterer Menschen.

Als besonders vielversprechende Kovariate erwiesen sich dabei die folgenden Variablen:

Zum Befragten selbst:

- > das Alter, Geschlecht und die Nationalität des Befragten;
- > das Auskommen mit dem Familieneinkommen und die finanzielle Altersvorsorge;
- > die Haushaltszusammensetzung, der Familienstand bzw. eine Veränderung des Familienstandes innerhalb der letzten 3 Jahre;
- > ein additiver Index aus Schul- bzw. Berufsbildung und der beruflichen Stellung (sozialer Status);
- > die Zufriedenheit mit dem Lebensstandard;
- > die Einschätzung des Gesundheitszustands, Fragen zur Hilfsbedürftigkeit.

Zu sozialen Kontakten:

- > das Verhältnis zu den Nachbarn;
- > die Häufigkeit von Besucherkontakten und der Wunsch nach neuen Kontakten;
- > das Gefühl der Einsamkeit bzw. Angst vor Einsamkeit;
- > der Wohnort der Kinder.

Zu den Wohnverhältnissen:

- > die Lage des Wohnobjektes nach Regionstypen;
- > die Unterscheidung nach Ost-/Westdeutschland;
- > der Zustand des Gebäudes, der Wohnwert nach Ausstattungsmerkmalen;
- > der Mieter- bzw. Eigentümerstatus;
- > die Wohnfläche pro Person in Quadratmetern;
- > die Beurteilung der Wohnungsgröße;
- > die Wohndauer und die Beurteilung der Höhe der Wohnkosten.

In jede einzelne Untersuchung wurden die oben aufgeführten Variablen als Input eingegeben. Mit der statistischen Methode der »backward elimination« unter Verwendung der »Likelihood-Ratio-Methode« werden in einer Vielzahl von Rechenschritten, rückwärtsgerichtet diejenigen Variablen eliminiert, die den geringsten Beitrag zur Erklärung der Eintrittswahrscheinlichkeit haben. Die Logit-Koeffizienten werden auf jeder einzelnen Stufe der Elimination neu geschätzt.

In der Befragung wurden ältere Menschen zwischen 45 und 75 Jahren befragt, die zunächst auch alle mit in die Analyse einbezogen worden sind. Allerdings zeigte sich schnell, daß insbesondere die jüngeren Alterskohorten (der unter 55jährigen) häufig noch andere Zielvorstellungen über ihr zukünftiges Leben haben. Ihre Umzugsbereitschaft lag teilweise in dem Wunsch begründet, Wohneigentum zu erwerben, teilweise befanden sich diese Haushalte aber auch noch in einer expandierenden Haushaltsphase und suchten größere Wohnungen. Umzüge in eine andere Wohnung bzw. in ein anderes Haus waren also bei vielen Befragten

dieser Alterskohorte durchaus nicht als Vorbereitung für die dritte Lebensphase zu interpretieren und entsprachen damit nicht dem Erkenntnisziel, die Entscheidungsgründe älterer Menschen für oder gegen einen Umzug in eine altersgerechte Wohnung, in eine Seniorenwohnanlage bzw. in ein Altenheim zu ermitteln. Im folgenden wurde diese Altersgruppe der 45–55jährigen nicht in die Untersuchung miteinbezogen.

Da sich auch bei den anderen Altersgruppen Unterschiede in der Struktur des Ereignisses »Umzugsbereitschaft« zeigten, wurde die Analyse in drei Schritte unterteilt. Zunächst wurden alle 55–75jährigen gemeinsam in einer Gruppe betrachtet, bevor danach die 55- bis unter 65jährigen und Älteren einer gesonderten Auswertung unterzogen worden sind. Dabei zeigte sich, daß in der Gruppe der 55- bis unter 65jährigen das Ereignis »Umzugsbereitschaft« am besten erklärt werden konnte.

### **Ergebnisse der logistischen Regressionsanalyse: Die 55–75jährigen**

In der Altersgruppe der 55–75jährigen erwiesen sich die meisten der ursprünglich ausgewählten exogenen Variablen als wenig aussagekräftig, d. h. sie hatten keinen bzw. nur einen geringen Einfluß auf die abhängige Variable »Umzugsbereitschaft«. Auf der Basis der relevanten Einflußvariablen wurde für diese Altersgruppen ein Pseudo-R<sup>2</sup> von 0,203 ausgegeben. D. h. mit Hilfe der unabhängigen Variablen ließen sich 20,3% der gezeigten Umzugsbereitschaft erklären; ein Ergebnis, bei dem man schon von einer guten Modellschätzung ausgehen kann. (Vgl. Urban 1993, 62f.)

Neben der Beurteilung der Güte des Gesamtmodells bietet die Logit-Analyse auch die Möglichkeit, den Netto-Effekt jeder einzelnen Variablen zu berechnen. Dazu wird das Modell jeweils mit und ohne die betreffenden Variablen geschätzt, so daß Veränderungen in den Pseudo-R<sup>2</sup>-Koeffizienten auf dem Einfluß dieser Variablen zurückgeführt werden könnten. In der folgenden Abbildung sind die für das Ereignis »Umzugsbereitschaft« relevanten Einflußvariablen und deren jeweiliger Einfluß auf Pseudo-R<sup>2</sup> dargestellt.

Der X-induzierte Zuwachs von Pseudo-R<sup>2</sup> gibt den Netto-Effekt der einzelnen Variablen auf das Gesamtmodell an. Daß die Zuwächse nicht genau der Summe der gesamten Pseudo-R<sup>2</sup>-Werte entsprechen (statt 0,203 ergeben sich in der

*Abbildung 64*

Modell	Pseudo-R <sup>2</sup>	X-induzierter Zuwachs von Pseudo-R <sup>2</sup>
komplett	0,203	
ohne Zustand des Gebäudes	0,182	0,021
ohne Mieter/Eigentümer	0,124	0,079
ohne Beurteilung der Wohnungsgröße	0,159	0,044
ohne Kontaktwunsch	0,194	0,009
ohne Gesundheitszustand	0,193	0,010
ohne sozialer Status	0,174	0,029

*Pseudo-R<sup>2</sup> basierte Netto-Effekte einzelner erklärender Variablen (55–75jährige)*

In Anlehnung an  
Urban 1993

Addition 0,192), basiert auf einem Schätzproblem bei der Berechnung des Logit-Modells (vgl. Urban 1993, 63). Zu dem relativen X-induzierten Zielbeitrag vgl. die in Abschnitt 2.2 dargestellten Ergebnisse.

### Ergebnisse der logistischen Regressionsanalyse: Die 55–64jährigen

In der Altersgruppe der 55–64jährigen wirkten sich die exogenen Variablen am stärksten auf die zu erklärende Variable »Umzugsbereitschaft« aus. Der Pseudo-R<sup>2</sup>-Wert weist mit 0,2574 eine hohe Güte auf. In dieser Altersgruppe kann die Umzugsbereitschaft am besten erklärt werden. Offensichtlich wird in dieser Kohorte die Entscheidung über einen Umzug auf einer rationaleren Basis getroffen. Für jeden vierten Haushalt kann die Umzugsbereitschaft mit Hilfe der folgenden Variablen vorhergesagt werden.

Abbildung 65

Modell	Pseudo-R <sup>2</sup>	X-induzierter Zuwachs von Pseudo-R <sup>2</sup>
komplett	0,2574	
ohne Zustand des Gebäudes	0,2334	0,0240
ohne Mieter/Eigentümer	0,1653	0,0921
ohne Beurteilung der Wohnungsgröße	0,1833	0,0741
ohne Hilfsbedarf im Haushalt	0,2553	0,0021
ohne Gesundheitszustand	0,2434	0,0140
ohne sozialer Status	0,2168	0,0406

*Pseudo-R<sup>2</sup> basierte Netto-Effekte einzelner erklärender Variablen (55–65jährige)*

In Anlehnung an  
Urban 1993

### Ergebnisse der logistischen Regressionsanalyse: Die 65–75jährigen

In dieser Altersgruppe verbesserte sich die Güte des Modells unter Hinzunahme exogener Variablen lediglich um 13,7%. Nur etwa jeder siebte geäußerte Umzugsbereitschaft kann unter Berücksichtigung von Lebenslage- und Lebensstilindikatoren erklärt werden.

Abbildung 66

Modell	Pseudo-R <sup>2</sup>	X-induzierter Zuwachs von Pseudo-R <sup>2</sup>
komplett	0,13103	
ohne Mieter/Eigentümer	0,02850	0,10248
ohne Beurteilung der Wohnungsgröße	0,10738	0,02365
ohne sozialer Status	0,11519	0,01584

*Pseudo-R<sup>2</sup> basierte Netto-Effekte einzelner erklärender Variablen (65–75jährige)*

In Anlehnung an  
Urban 1993

### Anhang 3: Faktorenanalyse als Instrument der Datenreduktion

Die Typisierung der Lebensstile erfolgte auf der Basis von 46 einzelnen Fragen (Variablen). Weil die Interpretation einer Vielzahl von Einzelausprägungen schwierig und unübersichtlich im Hinblick auf die Bildung nur weniger Lebensstilgruppen ist, wurde es notwendig, eine Vorstrukturierung vorzunehmen. Im Bereich des Gesundheits- und Allgemeinbefindens konnte dies durch Bildung eines additiven Index erreicht werden. Die insgesamt 15 Variablen (Aussagen) konnten zu einer Depressivitäts- bzw. Aktivitäts- (Motivations-)skala zusammengefaßt werden.

Bei den beiden anderen Fragestellungen mußten zur Datenreduktion Faktorenanalysen durchgeführt werden. Die Faktorenanalyse ist eine Methode, um aus einer Vielzahl gemessener Variablen, die untereinander stark zusammenhängen (korreliert sind) und sich wechselseitig determinieren, nicht beobachtbare Größen im Hintergrund zu bestimmen, die die meßbaren Zusammenhänge erklären. Faktorenanalysen sind damit ein geeignetes Instrument, viele verschiedene Variablen auf möglichst einfache Strukturen zu reduzieren. Dabei stellen die Faktoren Hilfsvariablen dar, die aus einer Kombination der Ausgangsvariablen gebildet werden. Sie können selbst nicht beobachtet werden und ihre inhaltliche Interpretation ist nicht immer offensichtlich. (Tiede 1993, 18)

Die folgende Abbildung bildet das Ergebnis der Faktorenanalyse zur Frage nach den Freizeitaktivitäten für die Befragten in Westdeutschland ab.

Abbildung 67

	aktive Freizeitgestaltung	wohnungs- und wohnumfeldbezogene Aktivitäten	passives Freizeitverhalten
kulturelle Veranstaltungen	,73092	,00518	,07739
Reisen und Ausflugsfahrten	,72901	,00080	,04263
Begegnungen im Freundeskreis/Nachbarschaft	,54324	,12119	– ,04011
Spaziergänge, Radtouren	,22308	,60706	– ,18919
sportliche Aktivitäten	,43758	,04495	– ,38808
Lesen	,22498	,59923	,42498
Fernsehen	,22894	,19665	,66313
Handarbeiten, Basteln	– ,18005	,67801	,01062
Heimwerken	,18130	,26831	– ,55406

#### Faktorenanalyse zum Freizeitverhalten (West)

Institut für Gerontologie 1997

Die neun abgefragten Freizeitvariablen sind zu drei Faktoren verdichtet worden. Die Stärke des Zusammenhangs von Faktor und Variable läßt sich an der absoluten Größe der Faktorladungen, die auf den Bereich zwischen – 1 und 1 normiert sind, ablesen. Der Faktor 1 wird vor allem durch die Variablen kulturelle Veranstaltungen (0,73) und Reisen und Ausflugsfahrten (0,73) beschrieben; in etwas abgeschwäch-

ter Form können auch die variablen Begegnungen im Freundeskreis (0,54) sowie sportliche Aktivitäten (0,44) diesem Faktor zugeordnet werden. Der Faktor wird daher als »aktive Freizeitgestaltung« bezeichnet, wobei die Namensgebung in gewisser Weise willkürlich ist.

Abbildung 68

	materielle Sicherheit	Hobbys	Kommuni- kation	Familien- orien- tierung	Religion
körperlich und geistig fit	,27442	,18183	–,03594	,28568	–,26766
Vertrauen	,31561	–,14233	,34246	,44256	–,29770
gesichertes Auskommen	,70780	–,07748	,10750	,25277	–,15990
finanzielle Absicherung für Pflegefall	,62978	–,05442	–,03346	,24197	,04231
mit Partner zusammen sein	,11245	–,00996	,03547	,67357	,01545
gebraucht zu werden	,19059	,37633	,19000	,55460	,13056
positive Lebenseinstellung	,20344	,34002	,26894	,50188	–,19632
Familie, Verwandte	,05605	,22465	,05257	,72721	,20730
selbständig bleiben	,50141	,26710	,11037	,11476	–,26285
schöne Wohnung	,55415	,25953	,16100	,14220	,11527
kein Streß	,55744	,21904	,08945	–,08015	,40157
fester Glaube	–,03533	,00965	,21805	,17390	,70159
mit Gleichgesinnten zusammen sein	,09569	,07939	,73073	,10106	,33560
Kontakt zu jungen Leuten	,01735	,36634	,45632	,31713	,00335
Hobby zu haben	,03547	,62249	,17942	,08450	–,02698
tun und lassen können	,43764	,41219	,28314	–,25354	–,18753
Bekanntschaften machen	,07737	,26049	,74968	,06177	–,12926
mit Gleichaltrigen zusammen sein	,18184	,13991	,74420	,07003	,20225
Körperliche Tätigkeiten	,20069	,67214	,08436	,08688	–,01400
sinnvolle Aufgabe	,17747	,67738	,12850	,27422	,09899
hohes Alter erreichen	,39443	,34858	,15660	,01271	,18556
finanzielle Spielräume im Alter	,66822	,26553	,08698	,03540	–,09131

Faktorenanalyse zu »Was ist wichtig im Leben?« (West)

Institut für  
Gerontologie 1997

Der zweite Faktor korreliert mit den Freizeitaktivitäten Handarbeiten, Basteln, Spaziergängen und Radtouren sowie Lesen, also Tätigkeiten, die im direkten Wohnumfeld vollzogen werden. Der Faktor wurde daher »wohnungs- und wohnumfeldbezogene Aktivitäten« genannt. Der dritte und letzte Faktor wird durch Fernsehen und mit entgegengesetztem Vorzeichen Heimwerken beschrieben. Die Überschrift für diesen Faktor lautet daher »passives Freizeitverhalten«.

Die Abbildung 68 spiegelt das Ergebnis der Faktorenanalyse zur Frage 45 »Was ist wichtig im Leben«. Die insgesamt 22 Einzelvariablen ließen sich auf 5 Faktoren reduzieren. Die Interpretation der Abbildung folgt der gleichen Systematik wie im Fall des Freizeitverhaltens. Den Faktoren wurden die Überschriften »materielle Sicherheit«, »Hobbys«, »Kommunikation«, »Familien-/Partnerorientierung« und »Religion« zugeordnet.

## Anhang 4: Modell der kombinierten Förderung – Berechnungen

### 1. Interne Verzinsung von Wohnungsbauinvestitionen

Im folgenden werden die Investitionsbedingungen für den Bau einer freifinanzierten »normalen« Wohnung mit den Bedingungen für eine altersgerechte Wohnung gegenübergestellt, um abschätzen zu können, welche interne Verzinsungen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Ausgangsmietniveaus und Mietsteigerungsraten mit einer solchen Investition verbunden sind. Dabei werden folgende Annahmen in Anlehnung an die Expertenkommission Wohnungspolitik zugrundegelegt:

1. Baukosten 3.100 DM/qm, Grundstückskosten 500 DM/qm.
2. Instandhaltungskosten: Basis bildet eine Studie der Deutschen Baurevision von 1991. Die Werte wurden für 1995 mit 5% p.a. indexiert und danach mit einem Kostensteigerungssatz von 3% p.a. fortgeschrieben.
3. Nutzungsdauer 70 Jahre. Danach hat die Wohnung einen Restwert von Null, wohingegen der Grundstückswert p.a. um 3% steigt.
4. Mietausfall jeweils 2% der Miete – in diesem Wert werden vor allem vorübergehende Leerstände berücksichtigt.
5. Die Renditeberechnungen stellen auf die interne Verzinsung der Investition ab. Der interne Zinsfuß gibt den Wert an, bei dem der Kapitalwert einer Investition gleich Null ist, und kennzeichnet die Rentabilität einer Investition vor Abzug von Fremdkapitalzinsen. Er entspricht der Eigenkapitalverzinsung, wenn nur Eigenkapital eingesetzt würde, und ist damit ein geeignetes Instrument zur Fundierung von Investitionsentscheidungen.<sup>55</sup>

Die nachfolgende Abbildung 69 zeigt die unterschiedlichen internen Zinssätze, die mit einer Investition im freifinanzierten Wohnungsbau vor Steuern verbunden sind.

Ausgehend von diesen Verzinsungskalkülen zeigt Abbildung 70, wie die erhöhten Mehrkosten für den Bau altersgerechter Wohnungen durch verlorene Zuschüsse aufgefangen werden können und darüber hinaus, welche zusätzlichen Subventionen erforderlich sind, wenn der Investor daran gebunden werden soll, geringere als die marktüblichen Mieten als Einstiegsmietten festzulegen.

---

<sup>55</sup> Die interne Zinsfußmethode ist ein anerkanntes Verfahren unter vielen anderen Methoden wie z. B. Kapitalwertmethode, Annuitätenmethode u. a. Diese Verfahren führen auch möglicherweise zu anderen Ergebnissen, die im Hinblick auf den Untersuchungsgegenstand als besser oder schlechter zu beurteilen sind. Darüber hinaus kann mit der internen Zinsfußmethode noch keine Aussage über die Vorteilhaftigkeit der einzelnen Investitionen getroffen werden. Dazu wären Annahmen über einen Kalkulationszinsfuß, der durch die Finanzierungskosten bestimmt wird, erforderlich.

Abbildung 69

Mietsteigerungsraten p. a.	1%	1,5%	2%	2,5%	3%
Erstbezugsmiete (m <sup>2</sup> /monatl.)	in Prozent				
7 DM	0,46	12,9	2,05	2,76	3,43
8 DM	1,11	1,91	2,65	3,34	3,99
9 DM	1,70	2,48	3,20	3,87	4,50
10 DM	2,26	3,01	3,71	4,36	4,98
11 DM	2,78	3,51	4,18	4,82	5,44
12 DM	3,27	3,98	4,64	5,27	5,87
13 DM	3,74	4,43	5,08	5,69	6,29
14 DM	4,19	4,86	5,50	6,10	6,69
15 DM	4,62	5,28	5,90	6,50	7,08
16 DM	5,04	5,68	6,30	6,89	7,47
17 DM	5,45	6,08	6,69	7,27	7,84

*Interne Verzinsung einer Investition im frei finanzierten Wohnungsbau*

InWIS 1997

Wohnfläche 60 m <sup>2</sup>				
Erstbezugsmiete pro m <sup>2</sup>	DM 10,00	DM 11,00	DM 12,00	DM 13,00
Interne Verzinsung				
5,3%	35.500	11.000	keiner	keiner
5,4%	40.000	16.500	keiner	keiner
5,5%	45.000	22.000	keiner	keiner
5,6%	49.500	27.000	4.500	keiner
5,7%	53.500	31.700	10.000	keiner
5,8%	58.000	36.500	15.000	keiner
5,9%	61.700	41.000	20.000	keiner
6,0%	65.500	45.200	25.000	4.500
6,1%	69.300	49.500	29.500	9.500
6,2%	73.000	53.400	34.000	14.500
6,3%	76.200	57.300	38.200	19.300
6,4%	79.500	61.000	42.500	23.700

*Erforderlicher Kapitalzuschuß für die Erstellung altersgerechter Wohnungen*

InWIS 1997

Die Abbildungen sind so zu interpretieren, daß sie bei gleichen internen Zinsfüßen – im freifinanzierten Wohnungsbau wie für den Bau der altersgerechten Wohnungen – Indifferenz bezüglich der Wahl einer der Alternativen anzeigen.

Das folgende Beispiel zeigt, wie sich der Kapitalzuschuß für die altersgerechte Wohnung unter Berücksichtigung der Renditen errechnet. Ein Investor erzielt im freifinanzierten Neubau unter den gegebenen Annahmen bei einer Anfangsmiete von 13 DM/qm und jährlichen Mietsteigerungen von 3% p.a. eine interne Verzinsung von 6,29%. Will er die gleiche Rendite für den Bau altersgerechter Wohnungen erzielen, benötigt er bei gleicher Miethöhe einen Kapitalzuschuß von 19.300 DM. Soll er sich gleichzeitig bei der Mietfestsetzung am unteren Rand der Vergleichsmiete orientieren (z. B. 12 DM/qm), erhöht sich der erforderliche Zuschuß auf 38.200 DM.

## 2. Förderbarwert der vereinbarten Förderung

Der Kapitalzuschuß bei der vereinbarten Förderung in Baden-Württemberg kann an der unteren Abbildung unter Berücksichtigung alternativer Kapitalmarktzinssätze und Mietstufen abgelesen werden. Der Kapitalzuschuß begrenzt gleichzeitig die Mittel, die für das Modell der kombinierten Förderung zur Verfügung stehen.

Abbildung 71

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	35	43	52	60	70	80	90
Kapitalmarktzins bei 6,0%							
> Mietstufe I	29.941,47	36.785,24	44.484,48	51.328,24	59.882,95	68.437,66	76.992,36
> Mietstufe II	24.327,45	29.888,01	36.134,64	42.704,20	48.654,90	55.605,60	62.556,29
> Mietstufe III	22.456,11	27.588,67	33.363,36	38.496,18	44.912,21	51.328,24	57.744,27
Kapitalmarktzins bei 7,5%							
> Mietstufe I	30.773,59	37.807,52	45.720,77	52.754,73	61.547,19	70.339,64	79.132,10
> Mietstufe II	25.003,54	30.718,64	37.148,12	42.863,22	50.007,09	57.150,96	64.294,83
> Mietstufe III	23.430,10	28.355,67	34.290,58	39.566,05	46.160,39	52.754,73	59.349,07
Kapitalmarktzins bei 9,0%							
> Mietstufe I	28.837,05	35.428,38	42.843,62	49.434,94	57.674,10	65.913,26	74.152,42
> Mietstufe II	23.430,10	28.785,56	34.210,44	40.165,89	46.860,21	53.554,52	60.248,84
> Mietstufe III	21.627,79	26.571,28	32.132,71	37.076,21	43.255,58	49.434,94	55.614,31

Kapitalzuschuß, Mietzins/m<sup>2</sup>/monatlich und Mietbindung  
3. Förderweg – Maximalförderung; Baden-Württemberg

InWIS 1997

## Anhang 5: Übersicht der untersuchten Praxisprojekte

<b>Praxisprojekte</b>	<b>Träger/Betreiber</b>
Umzugsmanagement Hagen	Amt für Wohnungswesen Wohnberatung für ältere Menschen Hochstraße 74 58095 Hagen Tel. 02 31 / 207-38 48
Wohnsparsystem der Arbeiterwohlfahrt Bremen	Arbeiterwohlfahrt Landesverband Bremen e.V. Auf den Häfen 30 28203 Bremen Tel. 04 21 / 7 90 20
Altenwohnanlage Oftersheim Mannheimer Straße 19 bis 23 68723 Oftersheim	Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Baden e.V. Roonstraße 28 76137 Karlsruhe Tel. 07 21 / 8 20 70
Altenwohnungen Süggelweg Süggelweg 1, 3, 5 44339 Dortmund	Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Westliches Westfalen e.V. Kronenstraße 67–69 44139 Dortmund Tel. 02 31 / 54 83-0
Altenwohnanlage Gutleuthaus Lange Straße 78 76530 Baden-Baden	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Baden-Baden e.V. Lange Straße 13 76530 Baden-Baden Tel. 0 72 21 / 36 17 20
Altenwohnungen Meppen und Seniorenzentrum Sögel Joh.-Ev.-Holzerstraße 9 49751 Sögel	Baugenossenschaft Aschendorf- Hümming e.G. Emdener Straße 16 26871 Aschendorf Tel. 049 62 / 13 73
Altenwohnungen Freie Scholle eG Bielefeld	Baugenossenschaft Freie Scholle eG Bielefeld Jöllenbecker Straße 123 33613 Bielefeld Tel. 05 21 / 98 88-0
Altenwohnungen Stockach Adenauerstraße 2 u. 2a 78333 Stockach	Baugenossenschaft Hegau eG Worblinger Straße 51 78224 Singen Tel. 077 31 / 9 32 40
Altenwohnungen Bündelsdorf	Baugenossenschaft Mittelholstein e.G. Weichselstraße 5 24782 Bündelsdorf Tel. 0 43 31 / 35 70

<b>Praxisprojekte</b>	<b>Träger/Betreiber</b>
Altenwohnungen Waldkirch Moltkestraße 16 79183 Waldkirch	Baugenossenschaft Waldkirch eG c/o Heimbau Freiburg eG Stefan-Meier-Straße 157 79104 Freiburg Tel. 07 61/39 55 80
Finanzierungsmodell Senioren-genossenschaften	Bausparkasse Schwäbisch Hall AG Crailsheimer Straße 52 74523 Schwäbisch Hall Tel. 07 91/46-0
Haus Blumenkamp Billungstraße 21 28759 Bremen	Bremer Heimstiftung Marcusallee 39 28359 Bremen Tel. 04 21/2 38 50
Finanzierungsmodell der Bremer Heimstiftung	Bremer Heimstiftung Marcusallee 39 28359 Bremen Tel. 04 21/2 38 50
An der Tauber Bismarckstraße 1, 1a 97877 Wertheim	Caritasverband im Tauberkreis e.V. Schloßplatz 6 97941 Tauberbischofsheim Tel. 0 93 41/9 22 00
USA: Sun Cities Tuscon	Del Webb Communities Inc. 6001 North 24th Street P.O.Box 29040 Phoenix, Arizona 85016 Tel. 001-602/808-8000
Altenwohnungen Ratsdomizil Adendorf Drechslerstraße 4 21365 Adendorf	Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband Kreisgruppe Lüneburg Altenbrücker Damm 1 21337 Lüneburg Tel. 041 31/18 07 27
DRK-Seniorenzentrum Sternberg Am Berge 1 a 19406 Sternberg	Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Sternberg e.V. Karl-Marx-Straße 25 a 19406 Sternberg Tel. 0 38 47/4 40 00
Alternberechtigtes Wohnen bei der DOGEWO	Dortmunder Gemeinnützige Wohnungs- gesellschaft mbH – DOGEWO Landgrafenstraße 77 44139 Dortmund Tel. 02 31/1 08 30

<b>Praxisprojekte</b>	<b>Träger/Betreiber</b>
Altenwohnungen Nürnberg-Langwasser	ESW Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH Hans-Sachs-Platz 10 90403 Nürnberg Tel. 09 11/2 00 80
Evangelisches Gemeindehaus Dillweißenstein Bülowstraße 44 und 46 a 75180 Pforzheim	Evangelische Kirchengemeinde Pforzheim Pestalozzistraße 2 75172 Pforzheim Tel. 072 31/37 87 97
Altenwohnungen Stuttgart-West Reinsburgstraße 46 und 48 70178 Stuttgart und Altenwohnungen Stuttgart-West Senefelderstraße 4 70178 Stuttgart und Altenwohnungen Stuttgart-West Senefelderstraße 6 A 70178 Stuttgart	FLÜWO Bauen Wohnen eG Gohlstraße 1 70597 Stuttgart Tel. 07 11/9 76 00
Altenversorgung Urbach Schloßstraße 37 73660 Urbach	Gemeinde Urbach Kirchplatz 1 73660 Urbach Tel. 071 81/8 00 70
Altenwohnungen Plochingen Johanniterstraße 15 73207 Plochingen	Gemeinnützige Baugesellschaft Plochingen GmbH Marktstraße 31 73207 Plochingen Tel. 071 53/8 34 30
Servicehaus Ellerbeck Peter-Hansen-Straße 126–130 24148 Kiel	Gemeinnützige Heimstätten- Genossenschaft Kiel Ost eG Lütjenburgerstraße 21 24148 Kiel-Ellerbeck Tel. 04 31/72 40-0
Betreutes Wohnen im Quartier IV Luisenstraße 18–22 Georg-Baum-Weg 7 Adolf-Bauer-Straße 3 63263 Neu-Isenburg	Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Neu-Isenburg (GEWOBAU) Hugenottenstraße 44 63263 Neu-Isenburg Tel. 061 02/7 89 30
Altenwohnungen Parchim	Seniorenpflegeheim Lindner GmbH & Co KG Juri-Gagarin-Ring 5 19370 Parchim Tel. 038 71/72 40

<b>Praxisprojekte</b>	<b>Träger/Betreiber</b>
Seniorenwohnhaus Köpenicker Straße Berlin Kreuzberg und Seniorenwohngemeinschaft Ruhlebener Straße in Berlin-Spandau	GSW – Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH Kochstraße 22 10969 Berlin Tel. 030/25 34-0
Altenwohnungen Laubenhof Weismannstraße 3 79117 Freiburg i. Br.	Heiliggeistspitalstiftung Freiburg i. Br. Deutschordenstraße 2 79104 Freiburg i. Br. Tel. 07 61/2 10 80
Parkresidenz Alfeld Antoni Anger 42 31061 Alfeld (Leine)	Herr Tewes Antoni Anger 42 31061 Alfeld (Leine) Tel. 051 81/93000
Altenwohnungen Biberach an der Riß Königsberger Allee 2 88400 Biberach an der Riß	Hospital zum Heiligen Geist Bürgerheimverwaltung Königsberger Allee 8 88400 Biberach an der Riß Tel. 073 51/47 60
Senioren-Fonds-Modell	IS Immobilien-Service GmbH Wörthstraße 15–17 50668 Köln Tel. 02 21/97 35 60 und Dr. Görlich GmbH Fischerhüttenstraße 81a 14163 Berlin Tel. 030/8 18 18 00 und RHT Unternehmensberatung Schwäbisch Hall Karl-Kirchdörfer-Straße 13 74523 Schwäbisch Hall Tel. 07 91/95 04 00
Servicehaus Boksberg Boksberg 6–8 24149 Kiel-Dietrichsdorf und Servicehaus der Arbeiterwohlfahrt Lübscher Baum 6 24113 Kiel und Servicehaus Am Wohld Am Wohld 1–5 24109 Kiel	Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Bergenring 2 24109 Kiel Tel. 04 31/53040

**Praxisprojekte****Träger/Betreiber**

Kleeblatt Asperg  
Schulstraße  
71679 Asperg  
und  
Kleeblatt Freiberg  
Charlottenstraße 29  
71691 Freiburg am Neckar  
und  
Kleeblatt Hemmingen  
Lindenstraße 9  
71282 Hemmingen/Württ.  
und  
Kleeblatt Ludwigsburg  
Porzellan-Allee  
71638 Ludwigsburg  
und  
Kleeblatt Möglingen  
Wiesenweg 30  
71696 Möglingen  
und  
Kleeblatt Oberstenfeld  
Großbottwarer Straße 42/1  
71720 Oberstenfeld  
und  
Kleeblatt Remseck  
Neckarstraße  
71686 Remseck  
und  
Kleeblatt Sachsenheim  
Obere Straße 37  
74343 Sachsenheim  
und  
Kleeblatt Schwieberdingen  
Stettiner Straße 5  
71701 Schwieberdingen  
und  
Kleeblatt Tamm  
Im Länderrain 2  
71732 Tamm

Kleeblatt Pflegeheime GmbH  
Altwürttembergallee 4  
71638 Ludwigsburg  
Tel. 071 41/96 82 00

Altenwohnungen  
Annepark  
Annastraße 18  
73433 Aalen

Kreisbaugenossenschaft Aalen eG  
Maiorgasse 13  
73433 Aalen-Wasseralfingen  
Tel. 073 61/977 20

Friedrichshafen  
Konstantin-Schmäh-Str. 27 u. 29  
88043 Friedrichshafen

Kreisbaugenossenschaft Bodenseekreis eG  
Scheffelstraße 52  
88045 Friedrichshafen  
Tel. 075 41/3 01 10

<b>Praxisprojekte</b>	<b>Träger/Betreiber</b>
Altenhöfe Golzow, Lehnin Damsdorf	Luise-Henrietten-Stift Klosterkirchplatz 11–19 14797 Lehnin Tel. 0 33 82/76 80
Immobilienfonds der Marktgemeinde Wiggensbach	Marktgemeinde Wiggensbach Marktplatz 3 87487 Wiggensbach Tel. 0 83 70/9 20 00
Umzugsmanagement Mülheim	MWB – Mülheimer Wohnungsbau Gemeinnützige Wohnungsgenossen- schaft eG Adolfstraße 53 45468 Mülheim Tel. 02 08/30 83 80
Umzugsmanagement bei der SAGA	SAGA – Gemeinnützige Siedlungs- Aktiengesellschaft Große Bergstraße 154 22767 Hamburg Tel. 040/38 01 00
Seniorenresidenz Rosengarten Friedrich-Bach-Straße 30 31675 Bückeburg	Seniorenresidenz Rosengarten Freidrich-Bach-Straße 30 31675 Bückeburg Tel. 0 57 22/2 50 81
Haus am Ziegelhof Eberhardstraße 21 71088 Holzgerlingen	Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH Heusteigstraße 29 70180 Stuttgart Tel. 07 11/2 38 10
Finanzierungsmodell der Stadt Fellbach	Stadt Fellbach Stadtverwaltung Marktplatz 1 70734 Fellbach Tel. 07 11/5 85 10
Projekt »Barrierefreies Wohnen« im Mehrgenerationen-Wohnhaus Deggendorf	Stadtbau GmbH Deggendorf Schlachthausgasse 10 94469 Deggendorf Tel. 09 91/41 17
Seniorenwohnanlage »An der Tauber« Bismarckstraße 1 und 1a 97877 Wertheim	Stadtentwicklungs-Gesellschaft Wertheim mbH Mühlenstraße 26 97877 Wertheim Tel. 0 93 42/14 60

<b>Praxisprojekte</b>	<b>Träger/Betreiber</b>
Umzugsmanagement Lörrach	Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH Schillerstraße 4 79540 Lörrach Tel. 07621/1 51 90
Altenwohnungen Bad Vilbel	SÜBA Bauen und Wohnen GmbH Adalbertstraße 64 60486 Frankfurt Tel. 069/24 77 44-0
Altersgerechtes Wohnen in Ulm	Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH Neue Straße 100 89073 Ulm Tel. 07 31/161 75 02
Betreute Altenwohnungen »An der Wolfsburg« An der Wolfsburg 31–39 53225 Bonn	Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG (VEBOWAG) Braunscheidtstr. 15 53113 Bonn Tel. 02 28/9 15 80
Altenwohnungen Salzgitter	wb Wohnbau Salzgitter Wohnungsbaugesellschaft mbH Windmühlenbergstraße 9–11 38259 Salzgitter Tel. 05341/3 00 60
Servicehaus Mettenhof Vaasastraße 2 24109 Kiel-Mettenhof und Servicehaus Suchsdorf Sukoring 2–4 24107 Kiel-Suchsdorf	Wobau Schleswig-Holstein Theodor-Heuss-Ring 49 24113 Kiel Tel. 04 31/6 89 00
Haus am Weinberg Augsburger Straße 555 70329 Stuttgart und Altenwohnungen Stuttgart-West Reinsburgstraße 58 70178 Stuttgart und Altenwohnungen Stuttgart-West Senefelderstraße 25 70178 Stuttgart	Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg Falkertstraße 29 70176 Stuttgart Tel. 07 11/61 92 60
Altenwohnungen Goch	Wohnbau Dinslaken GmbH Moltkestraße 4 46535 Dinslaken Tel. 02604/6 20 80

**Praxisprojekte****Träger/Betreiber**

---

Wohnpark am Wall  
Echternstraße 46–49  
38100 Braunschweig

Wohnpark am Wall  
Gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH  
Echternstraße 46–49  
38100 Braunschweig  
Tel. 05 31 / 4 80 40

---

Punkthochhaus 9  
Stecknadelallee 13  
04668 Grimma

Wohnungsbau-GmbH der Stadt Grimma  
Nerschauerstraße 2  
04668 Grimma  
Tel. 0 34 37/9 22 30

---

Wohngemeinschaft  
»Alt und Jung«

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH  
Schweriner Straße 5  
39104 Magdeburg  
Tel. 03 91 / 6 29 20

---

Altenwohnungen  
der Wohnungsbaugesellschaft  
Stuttgart

Wohnungsbaugesellschaft Stuttgart  
Fritz-Elsas-Straße 43  
70567 Stuttgart  
Tel. 0711 / 1 62 00

---

**Weitere Projekte im Ausland**

---

Niederlande:

> »De Overloop« Almoe-Haven  
> SEV Rotterdam  
> It Alde Kleaster, Wijtgaard  
> Amsterdam-Nieuwerk

---

Schweden:

> Stockholm-Färtnäppen  
> Stoplyckan  
> Stadt Stockholm

---

Dänemark:

> Wettewitz/Lundstdt/Schwerin  
> Vissenbjerg  
> Engholmen-Süd, Kopenhagen  
> Lokalzentret Koltgarden, Aarhus

---

England:

> Anchor/Guardian London

---

Österreich:

> Altenbetreuung Salzburg

---

Schader-Stiftung (Hrsg.)

**Forschungsprojekt:  
Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen**

Handlungsperspektiven für Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft und Dienstleistungsanbieter. Tagungsdokumentation mit Stellungnahmen aus der Praxis

ca. 84 S., zahlreiche Grafiken und Abbildungen, brosch.

Darmstadt 1997

Ermäßigte Schutzgebühr bis 30. September 1997 10,00 DM, danach 15,00 DM

ISBN 3-932736-01-X

Die Ergebnisse des Forschungsprojekts »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen« wurden im Juni 1996 einem Expertenkreis aus Wohnungspolitik (Bund, Länder, Gemeinden), Wohnungswirtschaft, freier Wohlfahrtspflege und Dienstleistungseinrichtungen zur Diskussion gestellt.

Im Mittelpunkt der hier dokumentierten Expertendiskussion standen folgende Themen:

- > Wohnalternativen für ältere Menschen, derzeitige Angebote und absehbare Bedarfe
- > innovative Angebote wohnungsnaher Dienstleistungen
- > Strategien zur Nutzungsoptimierung des Wohnungsbestands
- > kommunalpolitische Aufgabenstellungen der Wohnungspolitik und Altenplanung
- > neue Finanzierungs- und Förderungsmodelle.

Die engagierten Stellungnahmen aus der Praxis belegen, daß interdisziplinäre Zusammenarbeit und die Vernetzung von ressortspezifischen Aufgabenstellungen dazu beitragen, innovative wohnungspolitische Konzepte erfolgreich zu verwirklichen.

Deutscher Städtetag, Schader-Stiftung (Hrsg.)

## **Demographischer Wandel Herausforderungen für die kommunale Wohnungspolitik**

Wohnungspolitisches Kolloquium des Deutschen Städtetages und der Schader-Stiftung am 24. September 1996 in Hagen. Unter Mitwirkung der Stadt Hagen und des InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum

DST-Beiträge zur Stadtentwicklung und zum Umweltschutz: Reihe E, Heft 26

102 Seiten, zahlr. Grafiken und Tabellen, Köln 1997  
ISBN 3-88082-183-6, ISSN 0344-2489

Zum Preis von 19,80 DM zu bestellen:

Deutscher Städtetag  
– Bereich wG –  
Lindenallee 13–17  
50968 Köln

»Angesichts der knappen öffentlichen Mittel, des demographischen Wandels und der Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung steht kommunale Wohnungspolitik vor neuen Herausforderungen. (...) Die Referate und Diskussionsbeiträge der Praktiker haben die Notwendigkeit verdeutlicht, wohnungspolitische Subventionen nicht ausschließlich auf den Neubau zu konzentrieren, sondern – mehr als bisher – auch für Maßnahmen im Bestand zu öffnen. (...) Kommunale und staatliche Wohnungspolitik müssen über den in den Brennpunkten des Bedarfs auch weiterhin notwendigen Wohnungsneubau hinaus, parallel auch durch gezielte Maßnahmen im Wohnungsbestand, wie beispielsweise das Umzugsmanagement, zu einer Verbesserung der Wohnungsversorgung beitragen. Die Dokumentation über die Fachtagung enthält hierzu eine Vielzahl konkreter Beispiele.«

Jochen Dieckmann, *Geschäftsführendes Präsidialmitglied des Deutschen Städtetages im Vorwort*

**Rolf G. Heinze**

ist Professor für Soziologie an der Ruhr-Universität Bochum und zugleich wissenschaftlicher Direktor des InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum

**Volker Eichener**

ist Geschäftsführer des InWIS und war Projektleiter des Forschungsverbundes

**Gerhard Naegele**

ist Professor für soziale Gerontologie an der Universität Dortmund und zugleich Direktor des Instituts für Gerontologie an der Universität Dortmund

**Mathias Bucksteeg**

war wissenschaftlicher Mitarbeiter des InWIS

**Martin Schauerte**

ist wissenschaftlicher Mitarbeiter des InWIS

**»Deutschland kommt in die Jahre. Der zunehmende Alterungsprozeß erfordert in allen Bereichen neue Strategien und Antworten. Auch Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik werden hierauf mit intelligenten Instrumenten reagieren müssen, die finanzierbar, effizient und sozialpolitisch treffsicher sind.«** (Bundesbaublatt 4/1997)

Bedarfsgerechtes Wohnen für ältere Menschen – Mobilisierung des Wohnungsbestandes für Familien

- > Neue Zahlen zur Wohnmobilität im Alter:  
Hintergründe, Motive und unterschätzte Größen
- > Potentiale und Zielgruppen für mobilitätsfördernde Maßnahmen
- > Individuelle Umzugsbereitschaft älterer Menschen – Auslöser und Problembewußtsein

Optionen für altersgerechtes Wohnen – Wohnsituationen, Wohnbedürfnisse und Optimierungshinweise

- > Ältere Menschen in familiengerechten Wohnungen – eine Potentialabschätzung
- > Ansprüche älterer Haushalte an altersgerechte Wohnalternativen – Ergebnisse der Repräsentativerhebung
- > Standards und Typen altersgerechter Wohnungen

Wohnungsnaher Dienstleistungen für älter werdende und ältere Menschen

- > Anforderungen an wohnungsnaher Dienstleistungen
- > Repräsentative Ergebnisse zur Servicenachfrage verschiedener Zielgruppen
- > Konzepte zum »Service-Wohnen«
- > Finanzierung wohnungsnaher Dienstleistungen

Potentialberechnungen für die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen

- > Hinweise für die räumliche Planung
- > Nachverdichtung mit altersgerechten Wohnungen
- > Potentiale für »Service-Wohnanlagen«

Umzugshilfen, Umzugsmanagement und die Integration kommunaler Planungen: Dienstleistungen gegen Mobilitätsbarrieren

- > Zum wohnungspolitischen Nutzen eines Umzugsmanagements
- > Bestandteile und Organisationsmodi eines Umzugsmanagements
- > Integration von Planungen auf kommunaler Ebene

Förder- und Finanzierungskonzepte für das altersgerechte Bauen und Wohnen

- > Neue Ideen für die öffentliche Förderung
- > Vorsorge- und Finanzierungskonzepte für altersgerechte Wohnungen

Ausblick und Fazit: Wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Handlungsperspektiven