

4. Kaiserslauterner Forum

**Demographischer Wandel – Infrastruktur und Versorgung
für alle und überall?**

Wohnen und Versorgung im Alter –

„Sun Cities“ versus Altenpflegeheim?

Dr. rer. pol. Erich Limpens

Folien im Überblick

LIC

- Besonderheiten des Alters
- Seniorenspezifische Anforderungen an Wohnen und Versorgung
- Seniorenspezifisches Wohnangebot
- Historie des institutionellen Altenwohnens
- Bestandsdaten
- Soziodemographische Situation
- Entwicklung der Seniorenpopulation
- Aktuelle nutzerspezifische Primär-Wünsche
- Wohnpräferenz im Fall der Hilfsbedürftigkeit
- Einflussparameter der Nachfrage-Seite
- Einflussparameter der Angebots-Seite
- Initiatoren / Anbieter
- Prognose und Ausblick

Besonderheiten des Alters

LIC

- Eingeschränkte Beweglichkeit
- Verringerter Gleichgewichtssinn
- Geminderte Feinmotorik
- Abnehmender Tastsinn
- Rückläufige Sehschärfe
- Reduziertes Hörvermögen
- Verminderte Reaktionsfähigkeit
- Schneller Leistungsverlust
- Geringe Ausdauer
- Erhöhte Krankheitsanfälligkeit

Senioren-spezifische Anforderungen an Wohnen und Versorgung

LIC

- Barrierefreiheit im Lebensumfeld
- Berücksichtigung von „Sinnes“-Einschränkungen, Leistungsverlust, Ausdauerproblemen etc.
- Medizinische Betreuung, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Gastronomie, Grünanlagen, Freizeit-/Kultureinrichtungen etc. im Nahumfeld
- Öffentliche Verkehrsmittel, Parkplätze etc. mit unmittelbarer Anbindung

Seniorenspezifisches Wohnangebot

LIC

- Altengerechtes Wohnen (Wohnungen/Häuser)
- Gruppenwohnprojekte (Alten-Wohngemeinschaft, integrative Wohngemeinschaft/Hausgemeinschaft/Mehrgenerationenwohnen sowie Nachbargemeinschaft)
- Wohnprojekte (Wohnungen/Häuser) mit flankierenden (externen) Serviceangeboten
- Wohnprojekte (Einrichtungen) mit „heimspezifischen“ Serviceangeboten (Hospiz, Altenpflegeheim, Altenheim, Altenwohnheim, Altenwohnanlage)
- Wohnprojekte mit „hotelähnlichen“ Serviceangeboten (Wohnstifte, Residenzen oder Hotelverbundkonzepte – „betreutes Wohnen“)
- „Sun Cities“

Historie des institutionellen Altenwohnens

LIC

- 4. Jh.: erste kirchliche Einrichtungen der Armenpflege (Alte = i.d.R. erwerbslos => Armenstatus)
- 7. Jh.: erste kirchliche Spitäler für arme Alte sowie Pfrundwesen für reiche Alte (Pfründer)
- 13. Jh.: erste bürgerliche Spitäler, z.T. unterstützt von privaten Stiftungen, ggf. in kommunaler Verwaltung
- 19. Jh.: Altenfürsorge trennt sich von Armenpflege, private Wohltätigkeitsorganisationen entstehen, erste Standards der stationären Altenhilfe entwickelt (1900)
- 20. Jh.: bis 60er J. „Verwahranstalten“, in 70er J. „Krankenhauscharakter“, in 80er J. „Wohnheimidee“

- Ca. 3.600 **Senioren-Wohnprojekte** (LBS, 1999) mit ca. 200.000 Altenwohnungen, davon sind ca. 15 - 25% dem „betreuten Wohnen“ zuzuordnen (Sachverständigenkommission, 2000)
- Ca. 8.500 **vollstationäre Einrichtungen** mit ca. 720.000 Plätzen, ca. 57% als Ein-/Zweitbettzimmer mit Bad/WC, ca. 19% als Einbettzimmer und ca. 18% als Zweibettzimmer mit Etagen-Sanitäranlagen, ca. 5% als Drei-/Mehrbettzimmer (Sachverständigenkommission, 2000)

Soziodemographische Situation **LIC**

- 1900 waren **4,4 Mio.** Menschen über 60 J. (8%),
1950 waren **10,0 Mio.** über 60 J. (15%),
2003 sind ca. **19,5 Mio.** über 60 J. (23,6%)
- Innerhalb der letzten 10 Jahre hat die **Geburtenrate** um ca. 15% (139.000) abgenommen, die **Sterberate** um ca. 9% (83.000) abgenommen
- Gestiegene **Lebenserwartung** (Frauen ca. 80,6 J.,
Männer ca. 74,4 J.)

Entwicklung der Seniorenpopulation

LIC

	2000	2020	2050
Bevölkerung	82,2 Mio.	80,3 Mio.	70,4 Mio.
60 und älter	18,9 Mio. (23,0%)	22,9 Mio. (28,5%)	25,2 Mio. (35,8%)
80 und älter	2,9 Mio. (3,6%)	5,1 Mio. (6,3%)	7,9 Mio. (11,3%)
90 und älter	0,5 Mio. (0,6%)	0,8 Mio. (1,0%)	1,5 Mio. (2,1%)

Aktuelle nutzerspezifische Primär-Wünsche

LIC

- **Selbständigkeit**
- **Sozialkontakte**
- **Sicherheit**

Wohnpräferenz im Fall der Hilfsbedürftigkeit

(Adolph/Heinemann, 2002, Mehrfachantwort)

LIC

	55-69 J.	70-85 J.
In eigener Wohnung	80,7 %	79,9 %
Seniorenwohnheim/-wohnung	18,5 %	14,1 %
Senioren-/Pflegeheim	9,8 %	13,1 %
Mit einem meiner Kinder	19,2 %	21,1 %
In der Nähe der Angehörigen	21,6 %	18,0 %
Wohn-/Hausgemeinschaft	5,1 %	2,1 %
Sonstiges	1,7 %	1,5 %

Einflussparameter der Nachfrage-Seite

LIC

- **Einkommens-/Vermögenssituation**
(Durchschnittliches monatliches Nettohaushaltseinkommen 1.760 EUR, durchschnittliches Haushaltsvermögen 179.000 EUR.)
- **Lebenssituation/Haushaltsstruktur**
(58,5% der 60-Jährigen leben in Zweipersonenhaushalten, 30,8% leben allein; 60% der 80-Jährigen und Älteren leben im Einpersonenhaushalt.)
- **Umzugsbereitschaft**
(64% der Mieter und 86% der Eigentümer im Alter zwischen 55 und 75 sind nicht bereit, umzuziehen (Köster, 2000); ca. 50% der Mieter und ca. 25% der Eigentümer ziehen dennoch um.)
- **Gesundheitszustand**
(2,6% Pflegebedürftige zw. 65-69 J., 19,2% zw. 80-85 J., 55,4% ab 90+. Aktuell existieren ca. 1,9 Mio. nach SGB, davon werden ca. 1,3 Mio. ambulant und 0,6 Mio. stationär betreut.)

Einflussparameter der Angebots-Seite

LIC

- Nachfragevolumen
- Konkurrenzsituation
- Renditeerwartung
- Nachhaltigkeit
- Kapitalmarkt
- Grundstücks-/Objektangebot
- Auflagen
- Personalverfügbarkeit
- ...

- **Bauträger**

(I.d.R. Wohnungsbaunehmen, Projektentwickler/Architekten, Bauträgergesellschaften, Kommunen, Betreiber aber auch institutionelle Investoren.)

- **Betreiber**

(Kleeblatt Gruppe konnte Pachten nicht erwirtschaften, Dr. Hanne KG geriet durch Vertriebsmethoden in Verruf, Rentaco AG konnte hochpreisige Einrichtungen nicht auslasten, Refugium AG scheiterte an konzeptionsloser Expansion und hohen Immobilienpreisen, Pro Seniore wuchs zu schnell ...; Betreibern gehört die Mehrzahl der bundesdeutschen Objekte, Finanzierung meist mit Fremdkapital.)

- **Investoren**

(I.d.R. institutionelle Investoren, wie beispielsweise Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen, Immobilien AGs, kirchliche Träger etc.; einige Pflegeheime von geschlossenen Fonds getragen; nur selten private Investoren oder Kommunen.)

- Anzahl der Altenpflegeheime wird zukünftig weiterhin wachsen und Bestandsobjekte werden modernisiert
- Sun Cities werden in Deutschland voraussichtlich keine Akzeptanz finden
- Projekte des „betreuten Wohnens“ werden in den nächsten Jahren „weiterhin“ mit großer Vorsicht initiiert
- Bestands-Wohnimmobilien werden z.T. zum „Seniorenwohnen“ umgebaut
- Nahversorgung wird sich zwangsläufig dem „Seniorenmarkt“ anpassen