

Neues Wohnen im Alter

Ein Leuchtturmprojekt der
Metropolregion Rhein-Neckar

Demographischer Wandel – Eine Herausforderung für Kommunen und Wohnungswirtschaft

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier
Heidelberg, 28. November 2005

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin

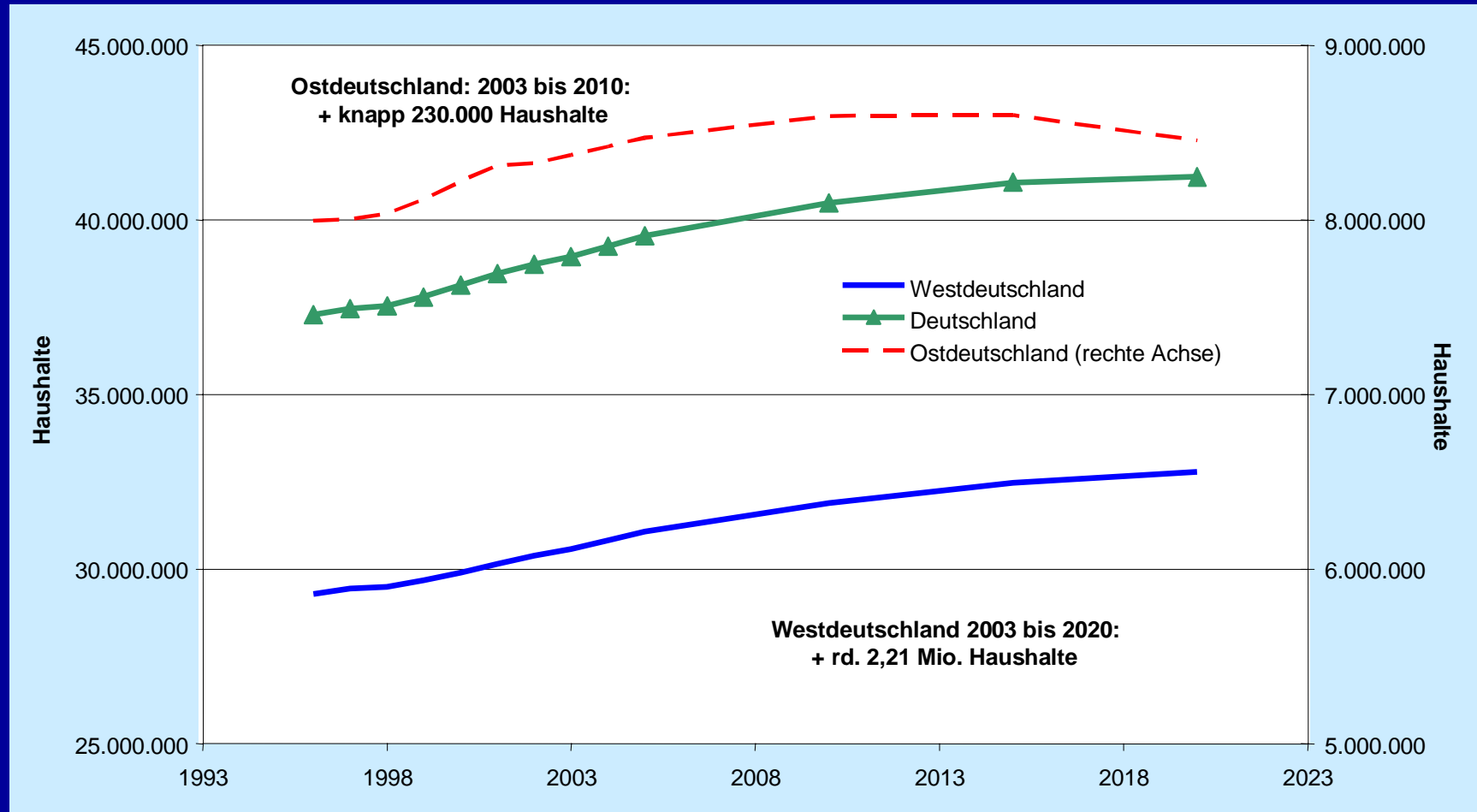
Themenüberblick

1. Demographischer Wandel
2. Veränderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen = neue Herausforderungen
3. Kostenexplosion und Konsequenzen

1. Demographischer Wandel

Trotz Schrumpfung der Bevölkerung Zunahme der Zahl der Haushalte

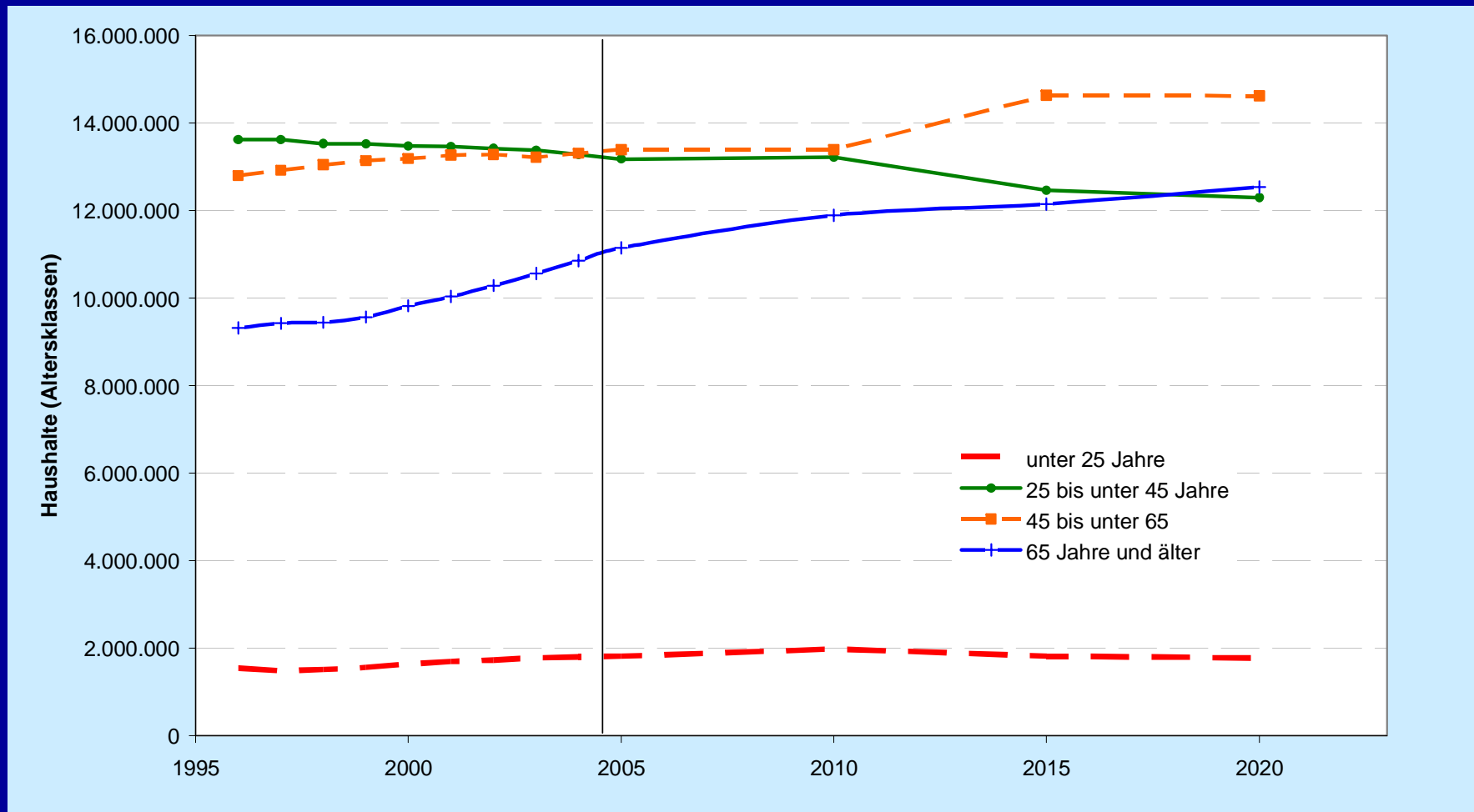
Neue empirica-Haushaltsprognose*



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung

* Variante IV: Wanderungssaldo von +230.000 (2002) auf ca. 115.000 (2020)

Nur Zunahme bei den älteren Haushalten – Deutschland



Quelle: ProFamy, eigene Prognose zur Binnenwanderung auf Basis der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung

Ältere Haushalte – Starke Differenzierung nach Altersgruppen

- „55plus“
- „Junge“ Alte: bis 79-Jährige
- „Alte“ Alte: 80 Jahre und älter

„55plus“:

Hoher Anteil an Altersindividualisten

- Lebensphase
 - Postfamiliale Phase
 - Kinder aus dem Haus
 - I.d.R. familienfreundliches Einfamilienhaus an der Peripherie bzw. im Umland der Städte
- Motivation für Umzug
 - Lebendiges Umfeld als Alternative zum Familienwohnen an der Peripherie bzw. im Umland
 - Aktives Leben genießen, z.B. Reisen
 - Eigenständiges Wohnen auch bei eingeschränkter Mobilität im Alter
- Objekt- und Standortpräferenzen
 - Altengerechte Gestaltung (z.B. weit gehende Schwellenfreiheit)
 - Vielseitige Infrastruktur in fußläufiger Entfernung
 - I.d.R. Geschosswohnung, nicht im Erdgeschoss

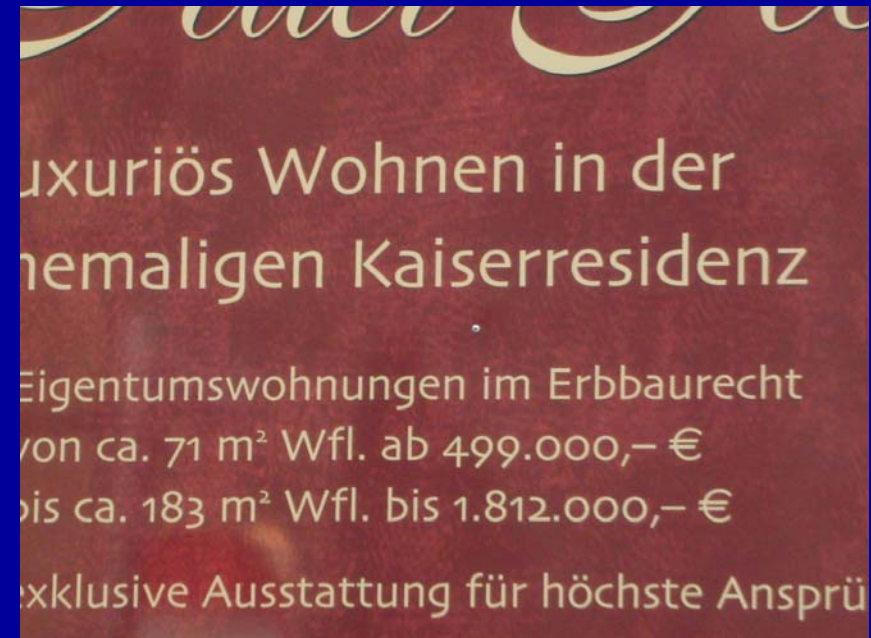
Typisches Beispiel für hohe Akzeptanz bei Altersindividualisten



Typisches Beispiel für hohe Akzeptanz bei Altersindividualisten

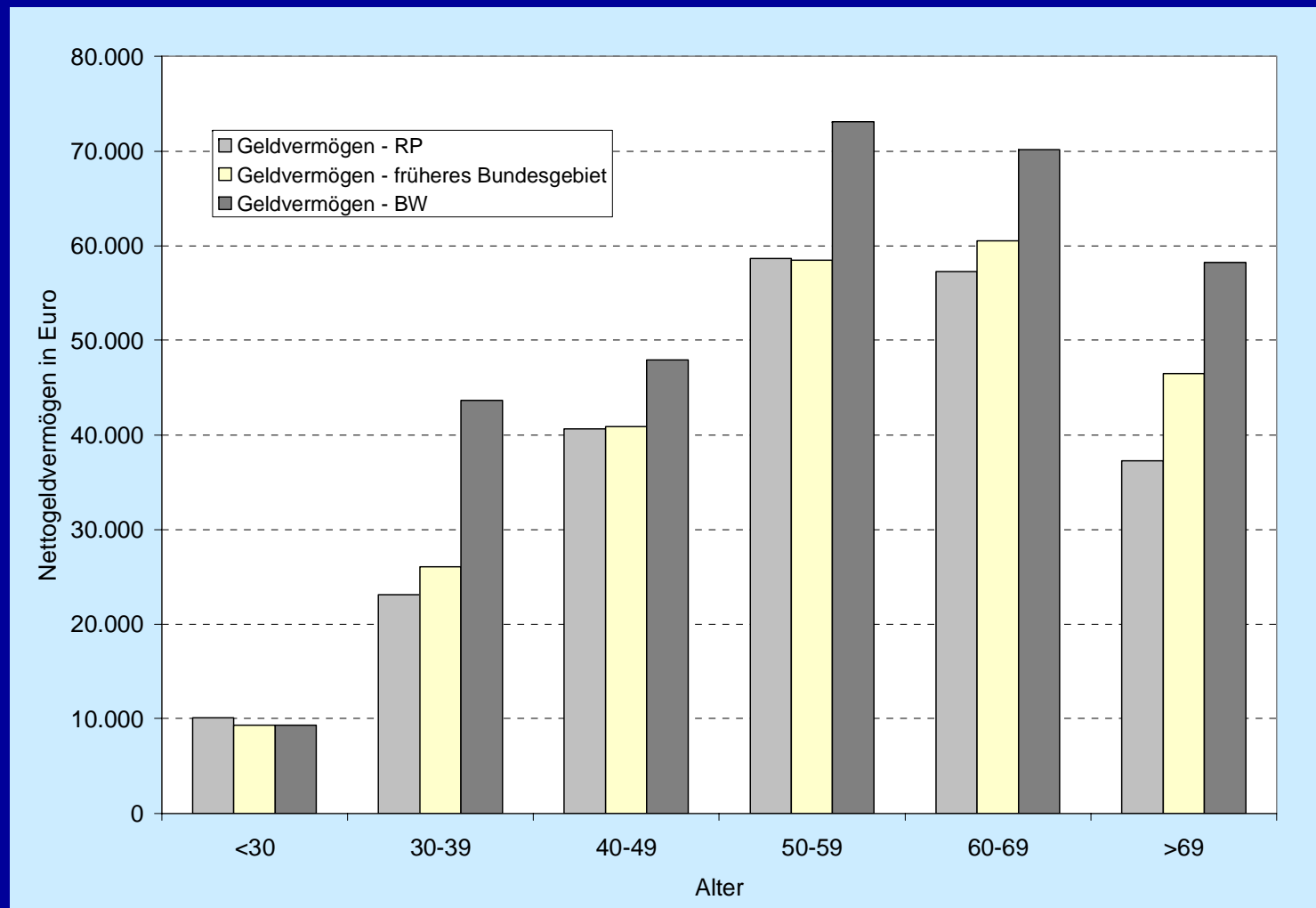


Zentrale Lage in München



Quadratmeterpreise: rd. 7.000-10.000 €/m²

Finanzierungspotenzial bei älteren Haushalten



Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 2003

„55plus“ und „junge“ Alte: Präferenz für gemeinschaftliches Wohnen

- „Gleichgesinnte“: Keine WG, sondern Haus-/Nachbarschaftsgemeinschaften
- Selbstbestimmung: Wohnungsgrundrisse/-ausstattung und Tagesrhythmus
- Gegenseitige Unterstützung: Organisation gegenseitiger Unterstützung
- Organisation bezahlbarer Dienstleistungen:
 - gebündelte Nachfrage im Fall der Pflegebedürftigkeit
 - Synergieeffekte

Gemeinschaftliches Wohnen für viele ein Traum

Nr. 47 17. November 2005

72 DIE ZEIT Leben



Alters Heim

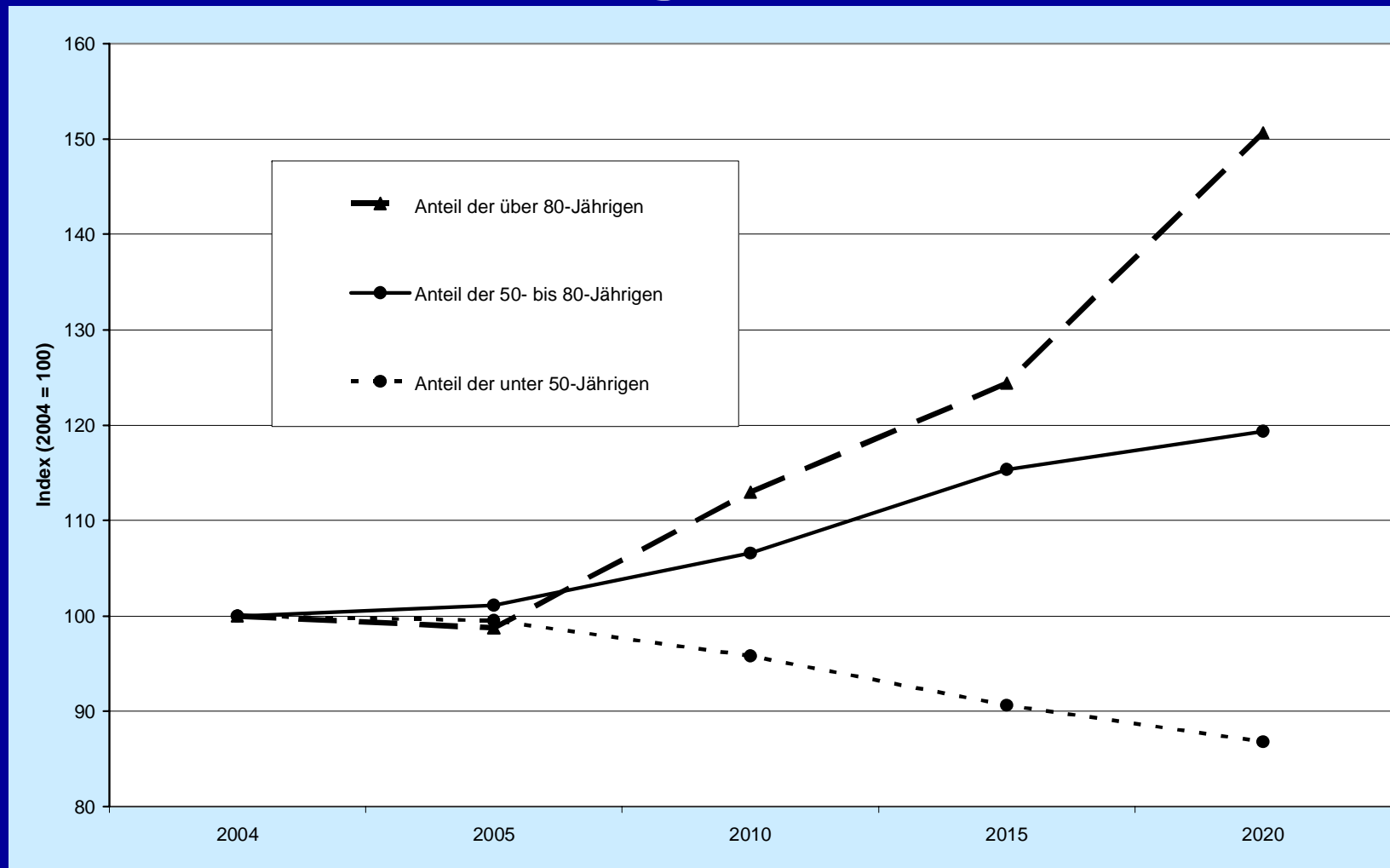
Gemeinsam wohnen – das wollen viele Senioren.
Wie kann das gut gehen? Fünf Hausbesuche

VON BURKHARD STRASSMANN

Entwicklung der „alten“ Alten

- Zwischen 1995 und 2000: Abnahme der „alten“ Alten (über 80-Jährige) um rd. 400.000
- Aktuelle Zunahme der „alten“ Alten um 500.000 bis 2005 und um 70 % bis zum Jahr 2020
- Risiko der Pflegebedürftigkeit: jeder Dritte bei den über 80-Jährigen (3% bei den 60- bis 80-Jährigen)
- Zunahme der Pflegebedürftigen (2 Mio.): + 1 Mio. bis 2020
- 1994 Prognose der Zahl der Pflegebedürftigen für 2030 = Zahl der Pflegebedürftigen in 2005

Überregionale Zunahme der „alten“ Alten in der Metropolregion Rhein-Neckar



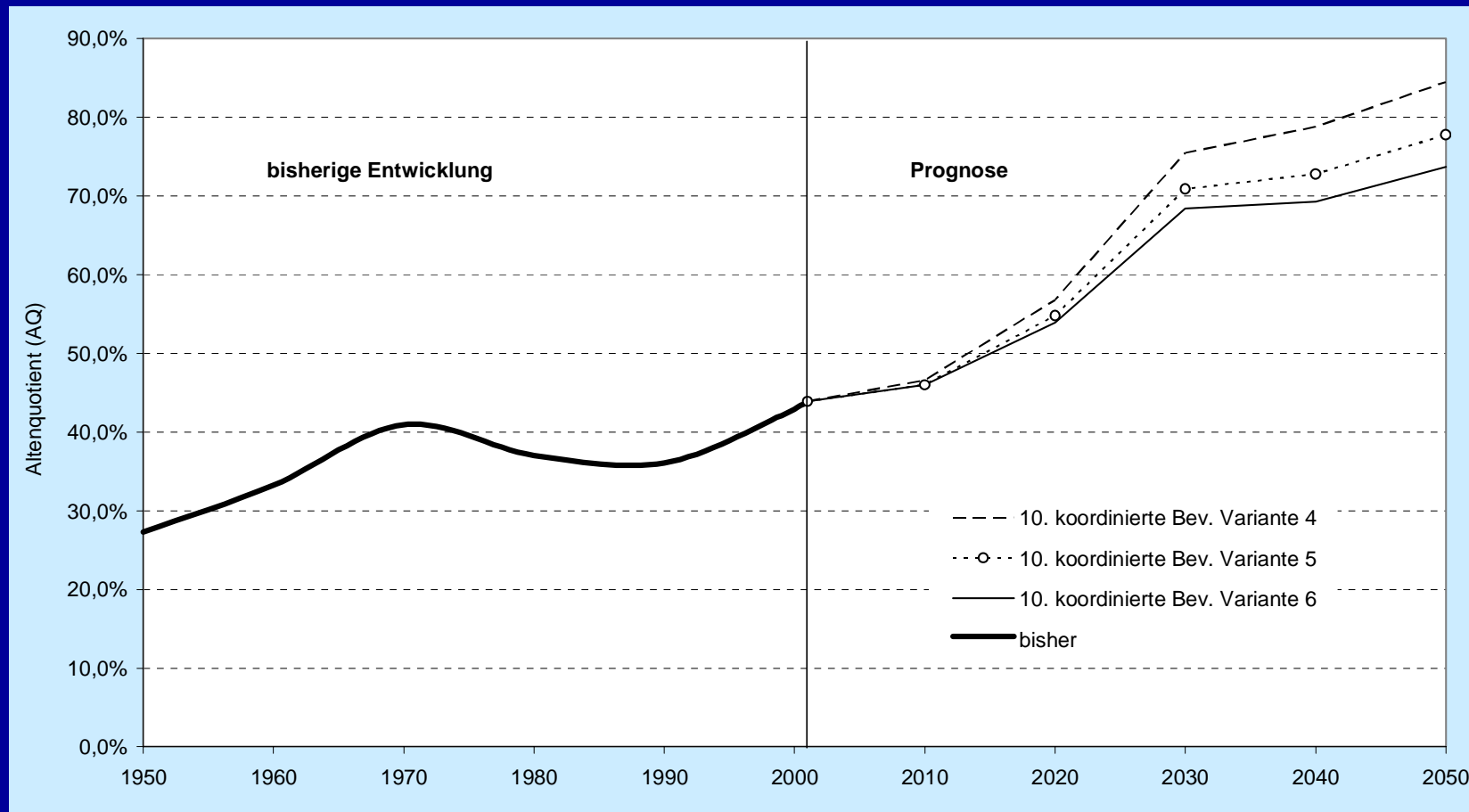
Entwicklung in den Kreisen Bergstraße, Rhein-Neckar-Kreis und den kreisfreien Städten Mannheim, Heidelberg, Ludwigshafen, Speyer und Worms

Steigender Bedarf nach bezahlbaren Hilfs-/Pflegeleistungen

- In der Vergangenheit: Fast 90% der Hilfs-/Pflegeleistungen für Ältere wurden informell erbracht
- Zukünftig: Abnahme der familialen Netzwerke
 - Nächste Generation ist dünner besetzt
 - Erwerbsquote der Frauen steigt
- Verteuerung der Dienstleistungen und „leere“ Pflegekasse:
 - Steigende Sozialabgaben (Lohnnebenkosten)
 - Seit 1999 bei der Pflegekasse mehr Ausgaben als Einnahmen

Fazit: Bedarf nach neuen (bezahlbaren) Lösungen

Entwicklung des Altenquotienten in Deutschland

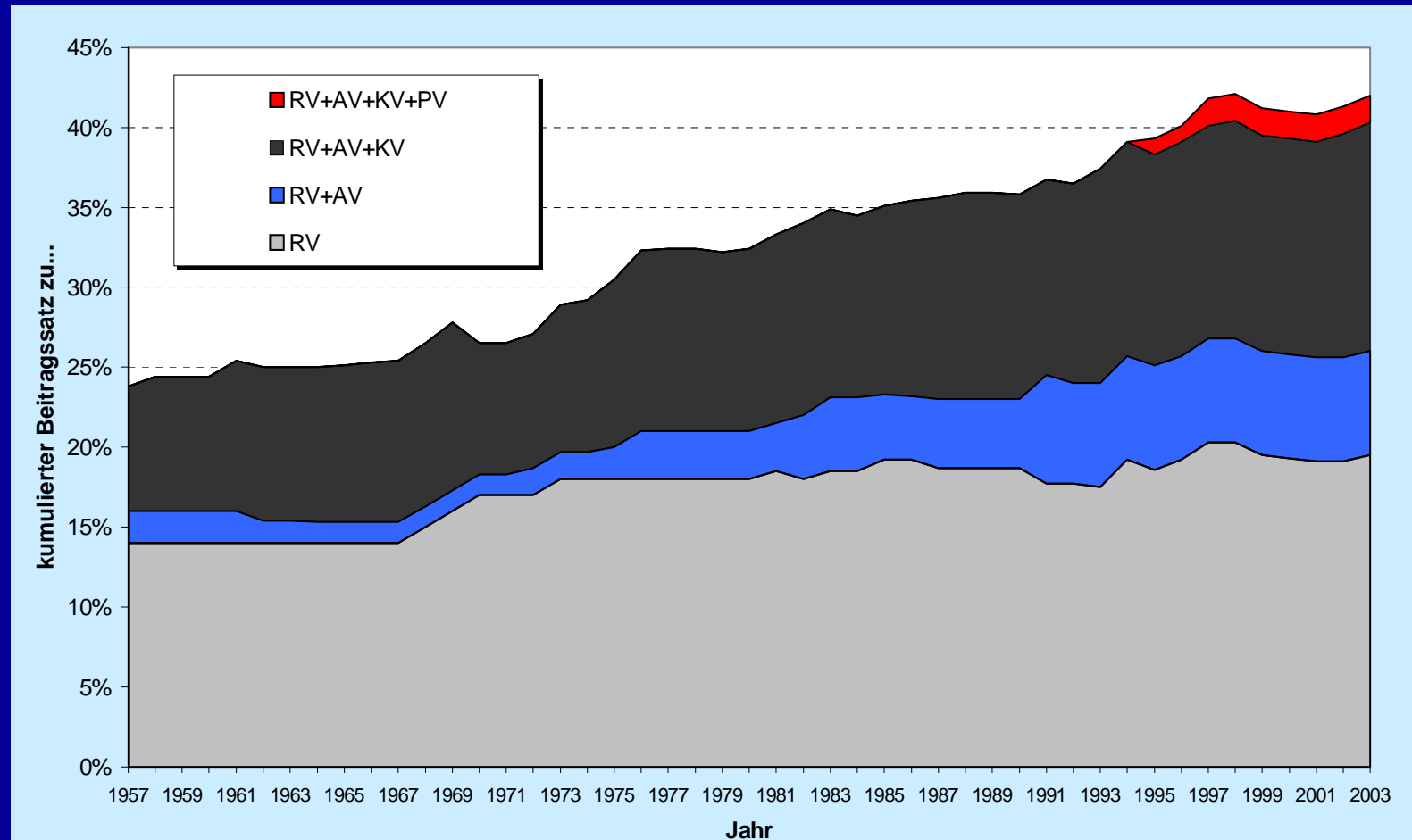


Anmerkung: Altenquotient = Personen über 60 Jahre durch Personen zwischen 20 und 60
Quelle: Statistisches Bundesamt, 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung

Steigen der Preise für Hilfs-/Pflegeleistungen

Erhöhte öffentliche Abgaben

Entwicklung der Beitragssätze zu den Sozialversicherungen



Anmerkung: RV = gesetzliche Rentenversicherung; AV = Arbeitslosenversicherung; KV = Krankenversicherung; PV = Pflegeversicherung; jeweils Arbeitgeber- und Arbeitnehmeranteil zusammen.

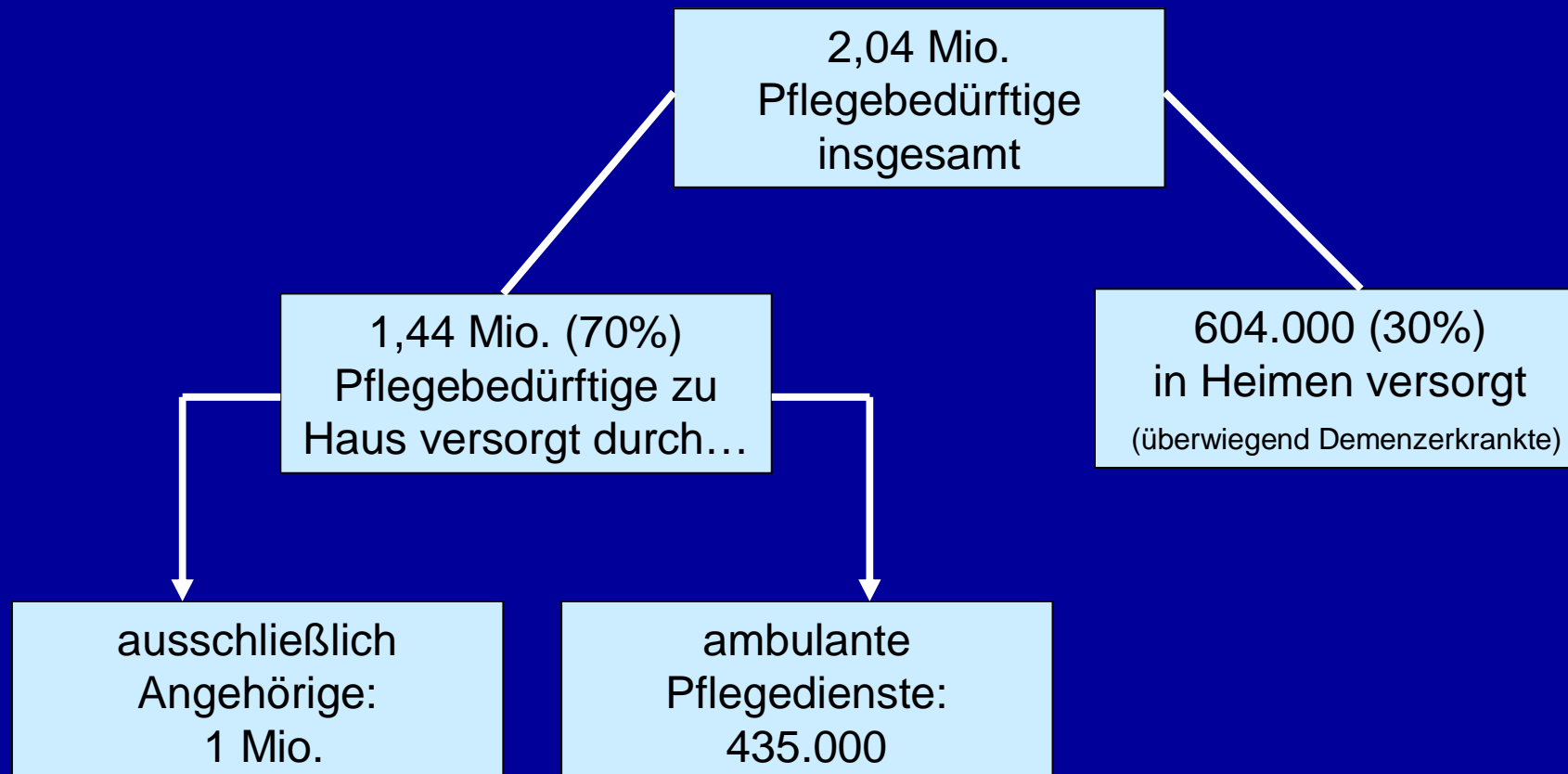
Quelle: div. Quellen

2. Veränderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen = neue Herausforderungen

Überproportionale Zunahme der „alten“ Alten = Zunahme der Hilfs- und Pflegebedürftigen

- Variante A: Herausforderungen für den Pflegemarkt (Quantität!)
 - Fortschreibung des Status quo
 - Investitionsbedarf von 1,8 Milliarden Euro p.a. im „Pflegemarkt“
 - Empfehlungen in der Presse „Milliarden-Markt in Wartestellung“ („... breites Betätigungsfeld für Privatinvestitionen, die indirekt über die Zuschussung durch Sozialämter ... abgesichert sind“)
- Variante B: Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft (Qualität!)
 - Neue (bezahlbare) Lösungen
 - Richtige Positionierung auf einem wachsenden Markt

Auch bei Pflegebedürftigkeit in „normalen“ Wohnungen wohnen



Zukünftige Konzeption: Kooperation der Wohnungswirtschaft mit sozialen Dienstleistern

- „Richtige“ altengerechte Wohnungen in logistischer Kombination mit Dienstleistungen (bis hin zur Pflege in der Wohnung)
- Kombination von Selbsthilfe und professionellen Dienstleistungen
- Angesiedelt zwischen „familiärer Unterstützung“ in der angestammten Privatwohnung und stationärem Pflegeheim

Verschiedene Varianten des Wohnens im Alter

Altengerecht gestaltete Wohnungen (schwellenfrei u. Ä.) ...

... mit externen Dienstleistungen (bis hin zur ambulanten Pflege) über Vor-Ort-Büro organisiert



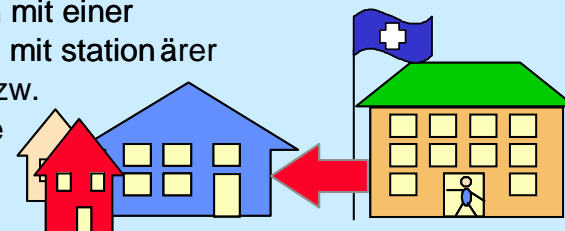
... mit einem integriertem stationären Pflegebereich (Umzug bzw. ambulante Pflege „angedockt“)



... mit hauseigenem Personal, das die ambulante Pflege erbringt



... in Kooperation mit einer Pflegeeinrichtung mit stationärer Pflege (Umzug bzw. ambulante Pflege „angedockt“)



Aktuelle Erfahrungen im Rahmen von empirica-Gutachten: Die Nachfrage nach Wohnangeboten mit Tag-und-Nacht-Präsenz ist hoch

- Wohnanlagen mit stundenweiser Besetzung eines Büros (-)
- Wohnanlagen mit integriertem ambulanten Pflegedienst ohne Tag-und-Nacht-Präsenz (0)
- Wohnangebote mit „pflegefähigen“ Wohnungen und Tag-und-Nacht-Präsenz
 - Eigenständiges Wohnen im Pflegeheimverbund (+)
 - Hauseigenes Personal, das die ambulante Pflege in der eigenständigen Wohnung erbringt bzw. vermittelt (+)
 - Haus-/Nachbarschaftsgemeinschaften: eigenständige Wohnung für jede Person/Haushalt und in räumlicher Nähe (z.B. in einem Haus) (+)
 - Seniorenfamilien: Für jeden Bewohner (als Alternative zur stationären Pflege) ein eigenes Zimmer mit Duschbad, gemeinsame zentrale Wohnküche und Räume für Pflegepersonal (+)

Fazit: Richtige Konzeption durch Neubau und Umstrukturierungen im Bestand (+)

Aufgabe der Zukunft: Umstrukturierung im Bestand



**Stationäre Pflege +
Betreutes Wohnen
mit Tag-und-Nacht-
Präsenz**

Beispiel für Umbau und Nachrüstung im Bestand





Altengerechter Umbau im Bestand

**Kleiner Eingriff
(50€) =
Große Wirkung**



Aufgabe der Zukunft: Ergänzender Neubau in Wohnquartieren



55 WE in Wohnanlage
Zusätzlich Versorgung von pflegebedürftigen
Bewohnern in der Nachbarschaft

Pflegeverein mit Büro im Quartier integriert Synergieeffekte

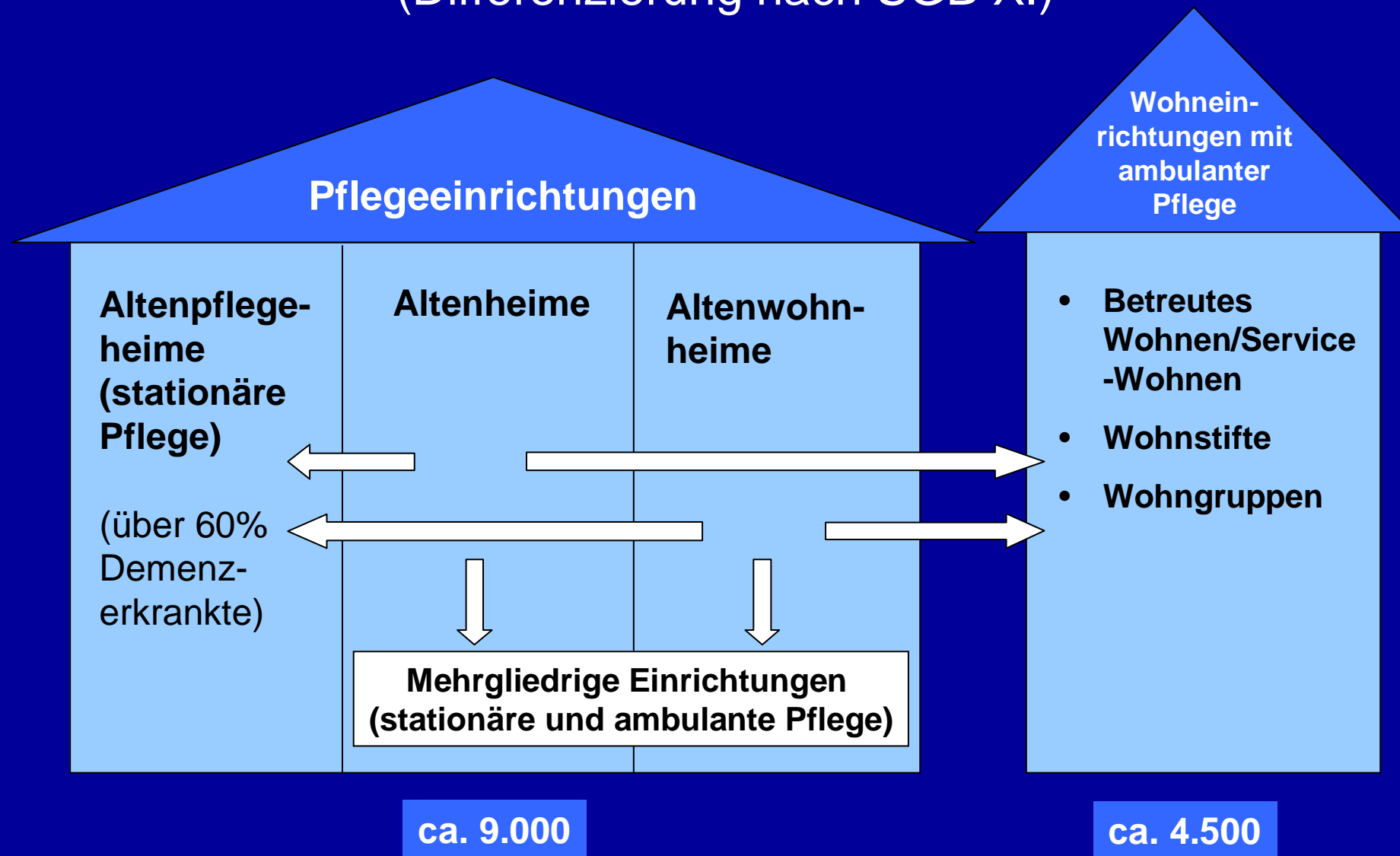


Tag-und-Nacht-Präsenz



3. Kostenexplosion und Konsequenzen

Nach Einführung der Pflegeversicherung: Strukturelle Veränderungen auf der Angebotsseite (Differenzierung nach SGB XI)



Gleichstellung der ambulanten und stationären Pflege im Zuge der SGB XI-Reform*

Neue Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

	Künftiger Zuschuss	Derzeit ambulant	Derzeit stationär
Pflegestufe I	500 €	384 €	1.023 €
Pflegestufe II	1.000 €	921 €	1.279 €
Pflegestufe III	1.500 €	1.432 €	1.432 €

Konsequenz: Ambulantisierung der Pflegelandschaft
Höhere Kosten für Selbstzahler bzw. Sozialämter

* (inoffizieller Diskussionsstand 12/2003)

Hinweis: Bisher werden vom zuständigen Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung (BMGS) keine offiziellen Zahlenangaben veröffentlicht.

Quelle: CareHelix

Konsequenzen der absehbaren Kostenexplosion

- Differenzierung der Angebotsformen
- Wachsende Bereitschaft zu Verhaltensinnovationen
- Ingangsetzung einer „Pflegerrevolution“:
Gesamtes System der Pflege in einem
Prozess der Umgestaltung und Umwertung

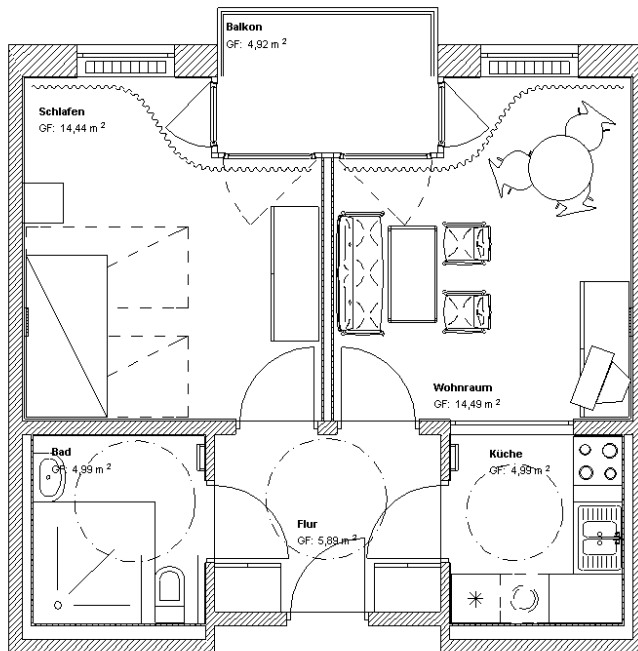
Bild aus der Zukunft: Pflegeroboter „Pearl“



Quelle: Carnegie Mellon University 2005
<http://www.cs.cmu.edu/~nursebot/>

Flexible Nutzung beim Umbau/Neubau einplanen

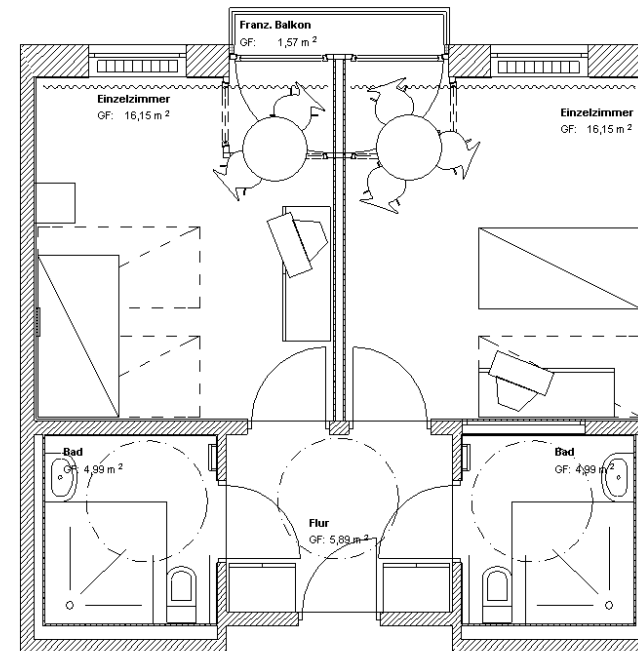
Vom Wohnen zur Pflege



Betreutes Wohnen / Service Wohnen

Wohnraum	14,49m ²
Schlafen	14,44m ²
Bad	4,99m ²
Küche	4,99m ²
Vorflur	5,89m ²
Balkon	4,92m ²

vermietbare Fläche 50,03m²



Vollstationäre Pflege

Einzelzimmer	16,15m ²
Einzelzimmer	16,15m ²
Bad	4,99m ²
Bad	4,99m ²
Vorflur	5,89m ²
Balkon	1,57m ²

Fläche pro Bewohner 24,87m²

Günstige Rahmenbedingungen

- Hohes Potential von aktiven und gebildeten älteren Menschen
- Aktives und mit Verantwortung verbundenes Erwerbsleben
- Neigung und Bereitschaft, die eigene Energie in neue Aufgaben einzubringen

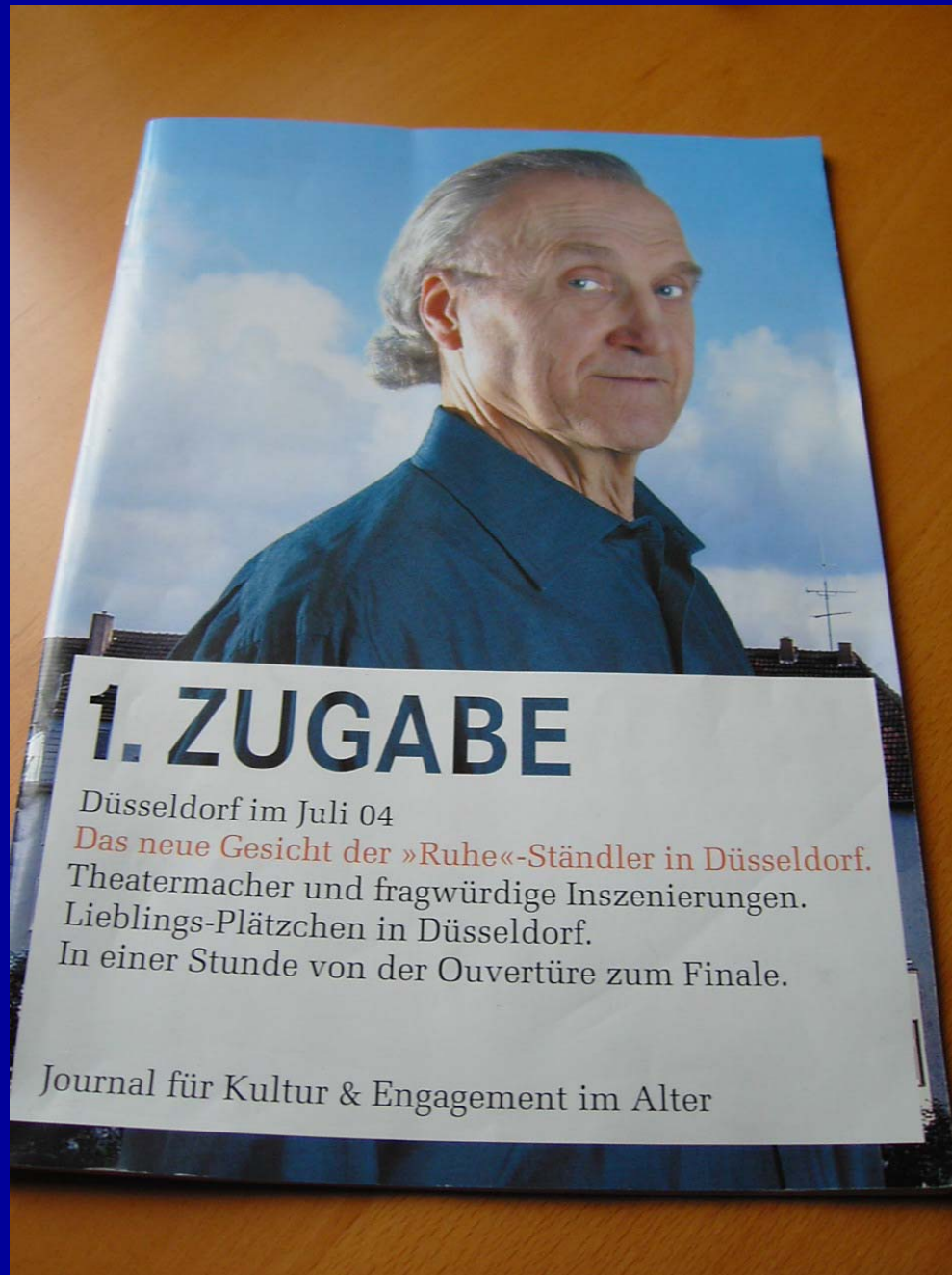
Fazit: „Junge Alte“ = für zehn bis zwanzig Jahre erhebliches Potential an freiwilligen Kräften

Dienstleistungen von und für Ältere

- Ressourcen der Älteren (insbesondere der jungen Alten) einbeziehen
- Punktesysteme entwickeln
- Unterschiedlich schwierige Leistungen entsprechend gewichten
- Weniger ehrenamtliches Engagement als Kosten-Nutzen-Rechnung für die eigene Lebensplanung

Mobilisierung von personellen Ressourcen

Journal für Kultur und Engagement im Alter



Quelle: Projektwerkstatt für innovative
Seniorenarbeit, Düsseldorf

Kultur und Engagement im Alter „Mobiler Kulturdienst“



Mittagstisch als Nachbarschaftstreff in der Schule



Leitlinien

■ Integriertes Konzept: Care-Management

Keine Pauschalleistungspakete wie in Heimen, sondern an die individuellen Bedürfnisse der Einzelnen angepasste Dienstleistungen.

■ Förderung von Netzwerken gegenseitiger Hilfe

Nicht möglich und sinnvoll, dass die langfristig zunehmenden Hilfs-/Pflegeleistungen nur von bezahlten Kräften geleistet werden. Professionelle Mobilisierung gegenseitiger Unterstützung von Älteren für Ältere.

■ Nachbarschaftsbezug

Organisation der Dienstleistungsangebote im Nachbarschaftsbezug.

Herausforderungen für Wohnungswirtschaft und öffentliche Hand

- Demographischer Wandel => Wohnfrage eine Schlüsselfrage
- Geringe fiskalische Mittel von Seiten der öffentlichen Hand
- Rückzug der staatlichen/halbstaatlich organisierten Verteilung
- Mehr Selbstverantwortung des Einzelnen

Fazit: Unterstützung bei der Realisierung konkreter Projekte

Wohnungspolitische Handlungsansätze

- „Modellbeispiele“ für Umstrukturierungen im Bestand
- Professionelle Unterstützung des Aufbaus informeller Netzwerke
- Förderung des Grundgedankens eines selbstbestimmten aktiven Lebens im Alter durch Länder und Kommunen
 - Moderation der Gruppenbildung und Ermittlung der konkreten Präferenzen (inkl. Finanzierungsbudget)
 - Akquisition und Sicherung von Grundstücken, die nach den Ideen der Interessenten realisiert werden
 - Kooperation mit der Wohnungswirtschaft
- Professionelle Beratung: Wohnungsunternehmen, private Eigentümer, private Investoren, Gruppen
 - Vertragsaspekte
 - Erfahrene Architekten
 - Erfahrungsberichte
 - Finanzierungsaspekte