

STATEMENT – Pressekonferenz BAU 2011

**Walter Rasch, Senator a.D.
Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Umfrage von TNS Emnid und die Berechnungen des Eduard Pestel Instituts belegen deutlich: Wir werden künftig am Thema Wohnen im Alter nicht mehr vorbeikommen. Die Zielgruppen am Wohnungsmarkt drehen sich um – potenzielle Interessenten für altersgerechte Wohnformen nehmen zu. Bereits in 15 Jahren wird das Wohnen 70plus ein Viertel des gesamten Wohnungsmarktes ausmachen.

Doch altersgerechte Wohnungen sind noch immer Mangelware – bislang gibt es nach Experten-Schätzungen nur 400.000 bis 500.000 entsprechende Wohneinheiten, d.h. 1-1,2 % des Wohnraums in Deutschland (Stat. Bundesamt, September 2010; 2009 gab es 40 183 563 Wohnungen in Deutschland). Doch die meisten Senioren wünschen sich – mit verschiedenen Hilfestellungen, das hat die Umfrage durch TNS Emnid belegt, ihren Lebensabend selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu verbringen. Zum Vergleich: Europäische Nachbarländer wie Belgien und die Niederlande haben uns mit 3 bzw. 5 % durch vielfach niedrigere Regelungsdichte und bessere Förderbedingungen einiges voraus.

Es besteht somit klarer Handlungsbedarf. Zentrale Zukunftsaufgabe der Immobilienwirtschaft mit der Pflegewirtschaft als Partner ist daher neben dem Klimaschutz, diesen altersgerechten Wohnraum durch Modernisierung des Bestandes und durch Neubau zur Verfügung zu stellen, damit sich die Schere zwischen Bestand und Bedarf in den nächsten Jahren nicht noch weiter öffnet. Herr Günther vom Eduard Pestel Institut hat es beziffert: Benötigt werden rund 2 Millionen altersgerechte Wohnungen bis 2025, pro Jahr sind dies rund 100.000 Wohnungen. Neben der Sanierung bedeutet das auch Neubau, denn ein Teil der alten Bausubstanz lässt sich nicht mehr wirtschaftlich barrierearm umbauen: ohne Stufen in den Wohnungen und mit einem Fahrstuhl. Es kann nicht sein, dass ältere Menschen ins Heim müssen, weil wir auf Dauer nicht genug altersgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen können.

Lassen Sie mich Ihnen kurz die Kosten des altersgerechten Umbaus vorstellen. Die Daten gehen u.a. auf die Auswertung verschiedener Studien durch das Kuratorium Deutscher Altershilfe sowie die Arbeit des Instituts für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e.V. an der TU Berlin, ETH Zürich zurück:

Gebäudezugang:		
	Rampe zur Überwindung der Stufen vor/hinter einem Wohngebäude je nach Länge, Material und sonstigen Gegebenheiten	500 bis 7.500 Euro
	Gebäudeeingangstür inkl. Austausch der alten Tür	2.300 bis 5.000 Euro
	Handlauf für Treppen	500 bis 700 Euro

	einseitig/beidseitig	
Gebäudeinterne Erschließung:		
	Treppenlift pro Geschoss je nach Ausgestaltung der Treppe und sonstiger Begebenheiten	6.000 bis 20.000 Euro
	Aufzug je nach Größe, ggf. Anpassung des Treppenhauses	12.700 bis 230.000 Euro
Sanitärobjekte:		
	bodengleiche Dusche (einschließlich Einbau)	3.000 bis 3.500 Euro
	Stützgriffe WC	300 bis 400 Euro
	Komplettsanierung	4.600 bis 13.000 Euro
Kommunikationsanlagen:		
	Gegensprechanlage mit optischer/akustischer Anzeige, Türsummer	600 Euro

Das von den meisten Senioren gewünschte selbstständige Wohnen mit niedrigschwelligen ambulanten und häuslichen Pflegeangeboten im Wohnquartier würde gleichzeitig auch die öffentliche Hand und die Pflegekasse entlasten. Das Einsparpotenzial der Versorgung von Seniorinnen und Senioren im Rahmen des selbstständigen Wohnens mit häuslichen und niedrigschwelligen Betreuungsangeboten bewegt sich im Verhältnis zur stationären Pflege in einem Wohn- und Pflegeheim bei 1.650 bis 1.950 Euro/Haushalt und Monat. Wenn es gelingt, nur 100.000 Wohnungseinheiten altersgerecht so zu gestalten, dass ältere Menschen darin so lange wie möglich selbstständig wohnen können, werden – so Berechnungen des Eduard Pestel Instituts (2009) – Aufwendungen der Pflegeversicherung bezüglich einer alternativen Unterbringung in Pflegeheimen in Höhe von rund zwei Milliarden Euro jährlich eingespart.

Um Ihnen die Größenordnung zu verdeutlichen: Laut der Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes (2008) lebten Ende 2007 625.000 Personen über 70 Jahre in Pflegeheimen. Dies entspricht 5,6 % der Gesamtbevölkerung. Nach Modellrechnungen des Statistischen Bundesamtes von Dezember 2009 wird durch den demografischen Wandel in Deutschland die Zahl der Pflegebedürftigen drastisch steigen – von 2,2 Millionen im Jahr 2007 auf 2,9 Millionen im Jahr 2020 und etwa 3,4 Millionen im Jahr 2030 (*Anmerkung: Die Vorausberechnung von Destatis berücksichtigt alle Pflegebedürftigen und macht keine detaillierte Aufteilung nach Altersgruppen*). Die steigende Zahl wird vor allem mit dem sprunghaften Anstieg der 80-Jährigen und Älteren begründet.

Was brauchen und wünschen wir uns somit zur Bewältigung dieser Mammut-Aufgabe von der Politik?

Zunächst möchte ich vorwegschicken: Wir mahnen eine aktivere Rolle der Politik an und warnen vor zeitlichen Verzögerungen und der Trägheit des Wohnungsmarktes. Weil heutige Versäumnisse sich erst Jahre später bemerkbar machen, muss die Politik von Bund und Ländern die Rahmenbedingungen für die Modernisierung und für den Neubau von seniorengerechten Wohnungen schnell verbessern:

1. Das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ muss auch nach 2011 fortgeführt werden
2. Gleichzeitig sind insbesondere steuerliche Rahmenbedingungen für den altersgerechten Umbau und Neubau wichtig
 - a. allen voran die Einführung einer richtig bemessenen linearen Abschreibung für Wohngebäude in Höhe von 4 %.
 - b. oder die Einführung einer erhöhten AfA mit einer klima- und altersgerechten Komponente für Gebäude in Höhe von 6-8 % in den ersten 8 Jahren.
3. Die Förderung der Quartiersentwicklung auch unter demografischen Gesichtspunkten ist eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung. Die Umfrage von TNS Emnid zeigt klar, dass das Wohnumfeld eine zentrale Rolle für das selbstbestimmte Wohnen im Alter spielt. Ein Rotstift an dieser Stelle bei den Stadtentwicklungsprogrammen ist kontraproduktiv.
4. Keine Überreglementierung:
 - a. Mit der Föderalismusreform ist die Heimgesetzgebung auf die Länder übergegangen. Einige Bundesländer haben restriktive Regelungen bezüglich der Verknüpfung von Miet- und Serviceangeboten. Für die Wohnungswirtschaft ist eine klare Abgrenzung zwischen Heimen und Betreutem Wohnen bzw. Service-Wohnen wichtig.
 - b. Die neue DIN-Norm zum barrierefreien Bau von Wohnungen soll im Frühjahr 2011 veröffentlicht werden. Diese Norm soll sinngemäß für den Bestand gelten. Wir gehen davon aus, dass im Bestand eine Barrierereduzierung ausreicht, so wie es das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ vorsieht
5. Die Befragung von TNS Emnid hat gezeigt, dass rund 85 % der Befragten technische Unterstützung im Wohnumfeld als wichtig ansehen. Telemedizinische Anwendungen sollten daher in den Leistungskatalog der Krankenkassen aufgenommen werden.