



# BFW-Studie Wohnen im Alter

Eine Zukunftsaufgabe  
der europäischen Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft

## BFW-Study: Housing for Senior Citizens

A future task for the European Developers

## Étude BFW: Le logement et le troisième âge

Une mission pour les promoteurs-constructeurs de l'Europe

EUROPÄISCHE UNION DER FREIEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN (IVoG)  
EUROPEAN UNION OF DEVELOPERS AND HOUSE BUILDERS (INPA)  
UNION EUROPEENNE DES PROMOTEURS-CONSTRUCTEURS (AISBL)



BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-  
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



# Inhalt

<b>Zusammenfassung</b>	3
<b>Einleitung</b>	4
Seniorengerechte Anpassung des Wohnungsbestandes	
<b>Ursachen für Handlungsbedarf – der demografische Wandel und seine Auswirkungen</b>	5
Europaweite Alterung der Bevölkerung	
<b>Wohnungsbestand im Vordergrund</b>	7
Hohe Wohneigentumsquote der Zielgruppe 65 +	
Versorgungsgrad mit barrierefreien Wohnungen stark unterschiedlich	
Mehr alternative Wohnformen statt vollstationärer Pflege	
Trend zum selbstständigen Wohnen	
Haushaltsnahe Dienstleistungen in Europa im Vordergrund	
Neue Schwerpunkte in der Förderpolitik notwendig	
<b>Beispiele für seniorengerechtes Wohnen und Bauen in Europa</b>	10
Großbritannien – Sheltered Housing	
Niederlande – Wonen in een beschermde omgeving	
<b>Wachstumsmarkt Seniorenimmobilien</b>	12
Lokal und national geprägte Märkte für Seniorenimmobilien	
Investitionsrisiko durchschnittlich	
<b>Fazit</b>	15
Zukunftsaufgabe Wohnraumanpassung	
<b>BFW-Study: Housing for Senior Citizens</b>	17
<b>Étude BFW: Les logement et le troisième âge</b>	33

# Zusammenfassung

- Europaweit wird der Anteil der über 65-jährigen von derzeit rund 17 auf 28 Prozent in 2020 ansteigen.
- Die starke Zunahme der pflegebedürftigen Bevölkerungsgruppe und das abnehmende häusliche Pflegepotenzial begründen den erhöhten Bedarf an altersgerechten Wohnungen.
- Durchschnittlich ein Prozent aller Wohnungen in Europa sind altersgerecht angepasst – Belgien und die Niederlande dominieren mit Anteilen von zwei bzw. fünf Prozent.
- Bis 2020 müssen unter derzeitigen Voraussetzungen zusätzlich rund 800.000 Wohnungen in Deutschland altersgerecht modernisiert werden, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden.
- Die individuelle Wohnraumanpassung in Großbritannien und den Niederlanden ist ein wegweisender Ansatz für Deutschland auf Grund der niedrigen Regelungsdichte und des günstigen Förderumfelds.
- Haushaltsnahe Dienstleistungen für die Versorgung der Senioren im häuslichen Umfeld werden in fast allen befragten Ländern angeboten. Lediglich in Osteuropa ist ein bislang nur eingeschränktes Versorgungsangebot vorhanden.
- Der Markt für Seniorenimmobilien wird in allen analysierten europäischen Ländern als Zukunftsmarkt mit einem erheblichen Wachstumspotenzial für die kommenden Jahre bewertet. Auf Grund der bislang weitgehend lokal bzw. national geprägten Marktstruktur sind bislang nur wenige grenzüberschreitende Investments in Seniorenimmobilien zu verzeichnen.
- Nutzungs- und Betreuungskonzepte für das Wohnen im Alter müssen in Europa weiter ausgebaut und durch Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand gefördert werden.

# Einleitung

## Seniorengerechte Anpassung des Wohnungsbestandes

Die Bundesrepublik Deutschland wird älter. Nach Untersuchungen des Statistischen Bundesamtes werden im Jahr 2020 rund 25 Prozent der Deutschen älter als 65 Jahre sein. Im Jahre 2050 wird bereits ein Drittel der Bundesbevölkerung das 65. Lebensjahr überschritten haben. Elf Prozent der Deutschen werden dann 80 Jahre und älter sein und somit zur Gruppe der hochaltrigen Menschen gehören, bei denen das Risiko einer Pflegebedürftigkeit bereits bei 30 Prozent liegt.

Noch werden mehr als drei Viertel aller pflegebedürftigen Bundesbürger im häuslichen Umfeld und zu etwa 90 Prozent durch familiäre Netzwerke betreut. Sinkende Geburtenraten, die fortschreitende Auflösung traditioneller Familienstrukturen sowie die rückläufige Bereitschaft vor allem von Frauen, für pflegerische Tätigkeiten berufliche Perspektiven zurückzustellen, reduzieren dieses häusliche Pflegepotenzial jedoch zunehmend.

Aus Sicht der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kehren sich die Zielgruppen für Mietwohnungen und Wohneigentum zunehmend um. Bei den Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland hat sich daher die Erkenntnis durchgesetzt, dass ältere Konsumenten zu einer immer bedeutenderen Zielgruppe werden, auf deren individuelle Bedürfnisse und Markterwartungen sich die Branche in Deutschland, aber auch in Europa zwingend einstellen muss.

Vor diesen Hintergrund hat die Bundesrepublik Deutschland auf die demografischen Veränderungen und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienmärkte reagiert. Die Wohnungspolitik der Bundesregierung sowie der deutschen Länder orientiert sich in zunehmendem Maße an den Bedürfnissen älterer und pflegebedürftiger Menschen. Die Folge sind eine veränderte Förderpolitik, aber auch stärkere gesetzliche Reglementierungen innerhalb dieses Marktbereichs.

Angesichts des demografischen Wandels und der damit verbundenen Veränderungen, die nicht nur auf Deutschland begrenzt sind, sondern vielmehr auch weite Teile Europas betreffen, hat der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) als Mitglied der Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs (UEPC) eine Studie über den Marktbereich altersgerechter Wohn- und Betreuungsformen erarbeitet. Die 13 Mitgliedsverbände\* der UEPC vertreten rund 30.000 Wohnungs- und Bauunternehmen in Europa, deren Anteil am europäischen Brutto sozialprodukt mehr als zehn Prozent ausmacht. Insgesamt bauen und entwickeln sie 1.000.000 neue Wohnungen und mehrere Millionen m<sup>2</sup> Gewerbeflächen und Einkaufszentren im Jahr.

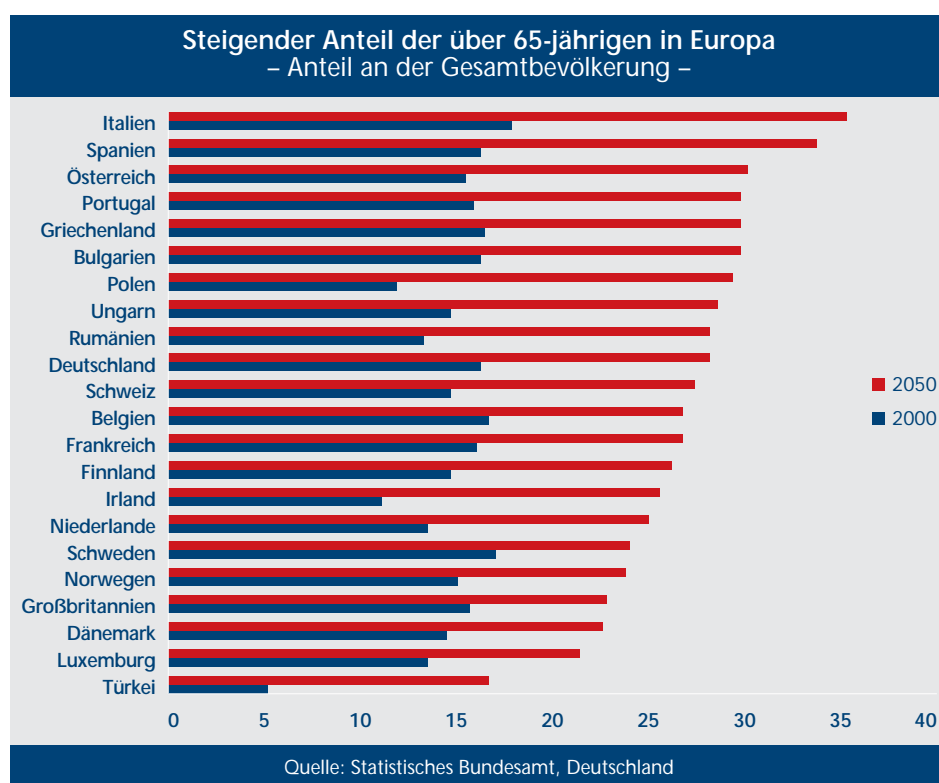
\* Dieser Studie liegen Befragungsergebnisse der UEPC-Mitglieder Belgien, Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Spanien und der Türkei sowie zusätzlich Finnland, Lettland und Schweden zugrunde. In der zweiten Stufe werden die vorliegenden Auswertungsergebnisse um weitere Länder Ost- und Mitteleuropas ergänzt.

In den Ländern Europas liegt der Anteil der an den Bedürfnissen älterer Menschen ausgerichteten Wohnungsbestände durchschnittlich nur bei rund einem Prozent aller Wohnungen. In den Niederlanden sind es bereits rund fünf Prozent. Zudem werden 50 Prozent des niederländischen Wohnungsneubaus so entworfen, dass dieser zu einem späteren Zeitpunkt mit minimalem Aufwand an die Bedürfnisse behinderter oder pflegebedürftiger Menschen angepasst werden kann. Für die Übertragung auf Deutschland müssen jedoch strenge gesetzliche Regelungen, die mit hohem finanziellem Aufwand verbunden sind, vermieden werden. Um die Kosten in Grenzen zu halten, sind hierfür vor allem barrierearme Baustandards notwendig. Auf Grund hoher Markteintrittsbarrieren sind bislang länderübergreifende Investments in Seniorenimmobilien vor allem angesichts des komplexen Informationsbedarfs über die lokalen Märkte kaum zu verzeichnen. Der europäische Vergleich zeigt zudem, dass in osteuropäischen Staaten bislang erst in geringem Umfang alternative Wohnformen für Senioren angeboten werden und Serviceangebote für die Versorgung älterer Menschen im häuslichen Umfeld oftmals nur sehr schwach ausgeprägt sind.

## Ursachen für Handlungsbedarf – der demografische Wandel und seine Auswirkungen

### Europaweite Alterung der Bevölkerung

In allen europäischen Staaten verlaufen der demografische Wandel und die damit verbundenen Auswirkungen für Staat, Wirtschaft und Gesellschaft in einem relativ engen Korridor. Gleichwohl sind zwischen den einzelnen Staaten Europas Schwankungen zu be-

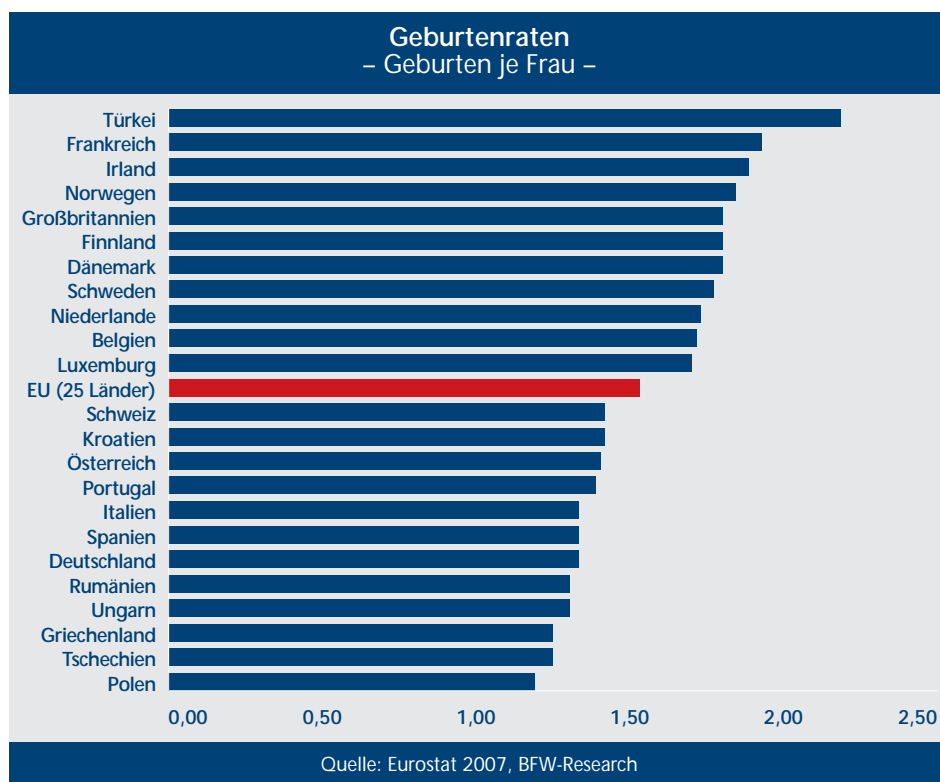


obachten, die je nach Ausrichtung Auswirkungen auf die Notwendigkeit und Intensität einer Auseinandersetzung mit dieser Problematik haben. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass der demografische Wandel sowie insbesondere die damit verbundenen notwendigen Veränderungen im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft je nach Ausgangsland unterschiedlich bewertet werden bzw. bereits mit konkreten Maßnahmen unterlegt sind.

Die Ergebnisse der Erhebung bestätigen, dass sich die Alterstruktur in allen Ländern Europas verschiebt. Insbesondere der Anteil der über 65-jährigen wird auf Grund der höheren Lebenserwartung ansteigen. Nicht nur die verbesserte medizinische Grundversorgung, sondern auch der gestiegene Lebensstandard sind Indizien dafür. Insbesondere in Spanien und Italien werden die Anteile auf rund 35 Prozent ansteigen. Europaweit wird der Anteil der über 65-jährigen von derzeit rund 17 auf 28 Prozent in 2020 anwachsen. In der Türkei ist das derzeitige Niveau mit rund 5 Prozent das geringste, jedoch wird der relative Anstieg bis 2050 der stärkste auf dann rund 18 Prozent sein.

Dem wachsenden Anteil älterer Menschen stehen zu niedrige Geburtenraten gegenüber. Die Fertilität, als Einflussfaktor des natürlichen Bevölkerungswachstums, unterschreitet in den meisten Industrieländern bereits seit den 70er Jahren das notwendige Ersatzniveau. Unterhalb dieses Niveaus nimmt die Bevölkerung langfristig ab. Derzeit erreicht nur die Türkei das erstrebenswerte Niveau von rund 2,1 Geburten je Frau. Frankreich und Irland kommen diesem Grenzwert mit Geburtenraten von rund 1,9 ebenfalls sehr nah.

Die Regierungen aller Länder haben das Problem sinkender Geburtenzahlen und der steigenden Lebenserwartung erkannt und ergreifen Maßnahmen, um den aus diesen Entwicklungen resultierenden Aufgaben entgegenzutreten. Vor allem jungen Familien werden Anreize geboten, um die Geburtenrate anzuheben. Neben Kindergeldzahlungen und



zusätzlichen Kindergartenplätzen werden steuerliche Erleichterungen gewährt, oftmals abhängig von der Kinderzahl. Zudem werden Maßnahmen ergriffen, um Senioren finanziell abzusichern. Dazu zählen Wohnraumförderprogramme, Arbeitsinitiativen für Senioren, die Stabilisierung der Rentensysteme sowie die Sicherung sozialer Sicherheit. Insbesondere die Vorsorge mit Immobilien stellt eine wichtige Säule der Altersvorsorge dar, da nicht nur die Mietzahlungen durch eine abgezahlte Immobilie im Alter entfallen, sondern auch die Sozialsysteme durch besser abgesicherte Senioren entlastet werden. Das „Opportunity Age“-Programm in Großbritannien bietet seit März 2005 integrierte Lösungen zur Altersproblematik. Neben Fördermaßnahmen, um die Beschäftigung unter älteren Menschen (50+) zu erhöhen und ihr Einkommen zu steigern, wird das aktive Altern angestrebt mit dem Ziel, Senioren verstärkt in die Gesellschaft zu integrieren. Angeboten werden Services, die es den Senioren erlauben, auch im hohen Alter ein selbstbestimmtes Leben zu führen.

## Wohnungsbestand im Vordergrund

Nicht nur die rückläufige Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau, sondern auch die starke Zunahme der pflegebedürftigen Bevölkerungsgruppen stellt für die nächsten Jahrzehnte ein zentrales Aufgabenfeld für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dar. Zu berücksichtigen ist, dass die Bereitschaft, den vertrauten Wohn- und Lebensraum zu verlassen, im Alter deutlich abnimmt. Dies begründet einen erhöhten Bedarf an die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes innerhalb der vorhandenen Wohn- und Stadtquartiere und macht den Ausbau einer ergänzenden Infrastruktur für die gesundheitliche und soziale Betreuung der Senioren erforderlich.

Die Stärkung des selbstständigen Wohnens mit niederschweligen Betreuungsangeboten bietet daher im Verhältnis zur Unterbringung älterer Bevölkerungsgruppen in Wohn- und Pflegeheimen nicht nur erhebliche Vorteile bei der Wohn- und Lebensqualität, sondern entlastet auch deutlich die nationalen Pflegekassen und Sozialhaushalte.

## Hohe Wohneigentumsquote der Zielgruppe 65 +

78 bzw. 76 Prozent aller Senioren in Belgien und Großbritannien verfügen über Wohneigentum. Ansonsten bewegt sich der Anteil europaweit bei durchschnittlich knapp unter 65 Prozent. Deutschland bildet mit einem Wohneigentumsanteil von rund 55 Prozent eines der Schlusslichter. In allen Ländern Europas ist die Wohneigentumsquote der über 65-jährigen überdurchschnittlich. Verbunden mit der Präferenz älterer Menschen, in einer normalen Wohnung zu altern, wird die Notwendigkeit einer Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedürfnisse alter Menschen deutlich. Aber auch ergänzende Dienstleistungen, wie Betreuungs-, Pflege- oder sonstige Unterstützungsleistungen, abgestimmt auf die individuellen Bedürfnisse älterer Bewohner, müssen angeboten werden, um Senioren ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Die vorhandenen Wohnungsbestände weisen jedoch erhebliche innere sowie äußere Barrieren auf.

## Versorgungsgrad mit barrierefreien Wohnungen stark unterschiedlich

In zehn von 13 beobachteten Ländern existiert barrierefreies/barrierearmes und an die Bedürfnisse alter Menschen angepasstes Wohnen im Bestand. Insbesondere die Länder West- und Nordeuropas (Belgien, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Italien, Niederlande, Österreich, Polen oder auch Schweden) sind in diesem Punkt sehr fortschrittlich, wohingegen in Rumänien, Lettland, der Türkei oder auch anderen Ländern Osteuropas derartige Wohnformen noch nicht angeboten werden.

Das Segment barrierefreier oder an die Bedürfnisse von Senioren angepasster Wohnungen nimmt in den Ländern Europas einen durchschnittlichen Marktanteil von rund einem Prozent des gesamten Wohnungsbestandes ein, mit steigender Tendenz. In Deutschland liegt der Anteil altersgerechter Wohnungen bei rund einem Prozent, Belgien und die Niederlande hingegen dominieren mit Anteilen von zwei bzw. fünf Prozent. Insbesondere die ambitionierte Seniorenpolitik dieser Länder seit den 70er und 80er Jahren hat die Entwicklung altersgerecht angepasster Wohnungen stark vorangetrieben. Zudem weist die altersgerechte Bauweise in Belgien Kompromisse in Richtung einer barrierearmen und weniger intensiv reglementierten Wohnungsanpassung auf.

Der einprozentige Anteil in Deutschland muss daher mittelfristig deutlich erhöht werden, um den Herausforderungen, resultierend aus dem demografischen Wandel, gerecht zu werden. Unter den derzeitigen Voraussetzungen müssen nach Einschätzungen von Marktexperten bis 2020 für die ambulante Pflege mindestens weitere 800.000 Wohnungen altersgerecht angepasst bzw. neu errichtet werden. Nicht nur, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden, sondern auch, um die in absehbarer Zukunft defizitäre Pflegeversicherung zu entlasten.

## Mehr alternative Wohnformen statt vollstationärer Pflege

In ganz Europa gewinnen neue und innovative Wohnformen an Bedeutung, die in der Tendenz wegführen von der Unterbringung in vollstationären Pflegeeinrichtungen, da diese zunehmend als Ausgrenzung empfunden wird. Als Alternativen etablieren sich Wohnformen wie Mehr-Generationen-Häuser sowie insbesondere Wohngruppenmodelle. Letztere differenzieren sich zum einen in betreute Wohngemeinschaften mit Mieterstatus, die in einer großen Wohnung im Neubau oder im Wohnungsbestand einen Mietvertrag für ihre Wohnbereiche haben und deren Versorgung ausschließlich durch ambulante Pflegedienste erbracht wird.

Zum anderen existieren stationär betreute Wohngruppen als integriertes Betreuungskonzept in vorstationären Pflegeeinrichtungen oder heimverbundene Hausgemeinschaften, ausgegliedert in ein normales Wohnumfeld unter besonderer gesetzlicher Regelung.

In elf der 13 untersuchten Länder existieren alternative Wohnformen für Senioren. Hier dominieren Wohngruppenmodelle, die jedoch in den meisten Ländern keinen gesetzlichen oder sonstigen Regelungen unterliegen und nicht gefördert werden.

## Trend zum selbstständigen Wohnen

Ältere Menschen mit einem erhöhten Betreuungs-, Unterstützungs- oder Pflegebedarf benötigen besondere Wohn- und Betreuungsangebote, um lange selbstbestimmt leben zu können. Dafür sind Gebäude, die in besonderer baulicher Ausführung an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst wurden, notwendig. Die Voraussetzungen für die baulichen Ausführungen sind je nach Wohn- und Betreuungsform unterschiedlich gesetzlich oder in sonstiger Weise geregelt. Auch die jeweiligen Betreuungs-, Unterstützungs- sowie Pflegeangebote unterliegen einer unterschiedlich intensiven gesetzlichen oder sonstigen Regelungsdichte. Differenziert wird zwischen Wohnformen mit haushaltsnahen und niederschweligen Dienstleistungen in baulich geringfügig an die Bedürfnisse älterer Menschen angepassten Wohnformen wie Betreutes Wohnen oder Wohnen mit Service sowie speziellen Wohn- und Betreuungsformen (vollstationäre Pflegeeinrichtungen), in denen in einer an die Bedürfnisse älterer Menschen besonders anspruchsvollen baulichen Ausführung einfache bis umfangreiche Pflege- und Betreuungsleistungen erbracht werden.

In fast allen untersuchten Ländern werden besondere Wohnformen für Senioren angeboten, wobei das Betreute Wohnen und das Wohnen mit Service sowie vollstationäre Pflegeeinrichtungen dominieren. Die Betreiber dieser altersgerechten Wohn- und Betreuungsformen sind privatwirtschaftliche, öffentlich-rechtliche und gemeinnützige Träger. Herausgestellt hat sich, dass es europaweit eine Präferenz für selbstständiges Wohnen zu bezahlbaren Preisen gibt.

## Haushaltsnahe Dienstleistungen in Europa im Vordergrund

Serviceangebote für Senioren werden in allen befragten Ländern, außer in der Türkei, angeboten. Insbesondere in Deutschland, Belgien, Österreich, Finnland, Schweden, Frankreich, den Niederlanden oder auch Großbritannien werden nahezu alle bekannten Dienstleistungen für die Versorgung der Senioren im häuslichen Umfeld angeboten. Die Dienste reichen von haushaltsnahen Dienstleistungen wie Wohnungsreinigung, Einkaufsservice, kleineren Reparaturarbeiten bis hin zu Botengängen. Weiterführende Dienstleistungen wie Essen auf Rädern, Beratungs- und Informationsleistungen, Organisation von Gemeinschafts- und Freizeitveranstaltungen, Fahrservice oder auch Pflegeleistungen liegen ebenfalls im Trend. In ost- und südeuropäischen Ländern wie Italien, Polen, Lettland oder auch Rumänien wird nur die Grundversorgung mit Transport-, Reinigungs- und Pflegediensten gewährleistet. Die Notwendigkeit einer umfassenden Serviceorientierung und das damit verbundene Dienstleistungspotenzial wurden dort noch nicht erkannt bzw. die Nachfrage ist in diesen Ländern schwächer ausgeprägt, da ältere Menschen in viel größerem Umfang durch familiäre Netzwerke betreut werden. Die Leistungen werden von professionellen Anbietern, aber auch teilweise durch ehrenamtliche Strukturen erbracht.

## Neue Schwerpunkte in der Förderpolitik notwendig

In fast allen befragten Ländern wird von den nationalen Regierungen der altersgerechte Umbau der vorhandenen Wohnungsbestände finanziell bzw. steuerrechtlich gefördert. Steuernachlässe, Investitionszuschüsse bzw. auch Beihilfen für die barrierearme Anpas-

sung der Wohnungsbestände werden gewährt. In Belgien, Rumänien oder auch in der Türkei sind derartige Förderungen bislang nicht vorgesehen. In Finnland werden beispielsweise beim Einbau von Fahrstühlen in mehrgeschossigen Häusern 40 Prozent der Kosten vom Staat und ggf. zehn Prozent von der Stadtverwaltung übernommen. Der Bau neuer Häuser wird mit 5 bis 35 Prozent staatlich gefördert, wenn diese für ältere Personen geplant, durch eine gemeinnützige Organisation betrieben und von älteren Menschen gemietet werden. In Frankreich wird Unterstützung in Form direkter Subventionen für die Finanzierung von Arbeiten zur Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse älterer Menschen gewährt. Die Höhe der Zuschüsse ist vom Einkommen der entsprechenden Person, von den weiteren Hilfen sowie den Gesamtkosten der Maßnahmen abhängig. Die Beihilfen werden jedoch von mehreren Bedingungen abhängig gemacht. So muss der Antragsteller älter als 65 Jahre bzw. älter als 60 Jahre und arbeitsunfähig sein, seit mindestens drei Jahren am selben Ort leben, Steuern zahlen und sich regulär in Frankreich aufhalten.

Vorschriften für den altersgerechten Umbau des Wohnungsbestandes im Bereich des Baurechts, Baunormen oder sonstige verbindliche Standards existieren in fast allen befragten Ländern. Diese sind jedoch weniger restriktiv als in Deutschland und in der Intensität oftmals abhängig vom entsprechenden Förderinstrument. In Großbritannien, Rumänien und der Türkei existieren keine zwingenden Vorschriften, sondern ausschließlich freiwillige Maßnahmen. Jedoch sind in Großbritannien derzeit Vorschriften in Planung. Auf der anderen Seite werden in Belgien Auflagen davon abhängig gemacht, ob der Betreiber einer Seniorenimmobilie für den Umbau eine Förderung erhält. Wird keine Förderung gewährt, muss der altersgerechte Umbau des Wohnungsbestandes lediglich Sicherheitsvorschriften entsprechen, hauptsächlich im Bereich des Brandschutzes.

## Beispiele für seniorenrechtliches Wohnen und Bauen in Europa

### Großbritannien – sheltered housing

In Großbritannien ist das Betreute Wohnen im Alter eine etablierte Institution, die in relativ standardisierter Form im ganzen Land flächendeckend existiert. Sheltered Housing ist ein auf dem unterschiedlichen Grad der Pflegebedürftigkeit von Senioren basierendes mehrstufiges Konzept, das in rein organisatorischer Hinsicht Vorbildcharakter besitzt und eine spezifische, bedarfsgerechte Wohnform für alte Menschen zwischen „Zuhause und Heim“ darstellt. Diese barrierefreien und selbstständigen Wohneinheiten mit Notruf, Hausbetreuung in der Wohnanlage, Gemeinschaftseinrichtungen sowie begleitenden Aktivitäten existieren seit dem Beginn der 60er Jahre. Die Bewohner leben unabhängig innerhalb der Anlage. Je nach Betreuungsintensität werden vier bis neun Betreuer für 100 Senioren abgestellt.

Very sheltered housing ist die weiterentwickelte Form und zwischen Betreutem Wohnen und Pflegeheim einzuordnen. Ein Großteil der Senioren ist mittelgradig bis stark pflege-

bedürftig und erhält zusätzliche Pflegemöglichkeiten und eine Mahlzeiten-Vollversorgung. Sheltered housing wird von privaten Anbietern, kommunalen Wohnungsämtern, Wohnungsgesellschaften und gemeinnützigen Trägern zur Verfügung gestellt. Mit dieser Wohnform bewahren alte Menschen ihre Privatsphäre und Unabhängigkeit. Gleichzeitig werden die aus altersspezifischen Gründen benötigten Leistungen und Dienste angeboten.

## Niederlande – Wonen in een beschermde omgeving

Die niederländische Variante des betreuten Wohnens, das sogenannte Wonen in een beschermde omgeving, wird seit Anfang der 70er Jahre gefördert. Der Grund für diese Trendwende in der Altenpolitik war der wachsende Kostendruck des Wohlfahrtsstaates. Ziel ist die Begrenzung der Aufnahme von Senioren in Alten- und Pflegeheime. Langfristig sollen Alten- und Pflegeheime weitgehend überflüssig gemacht werden.

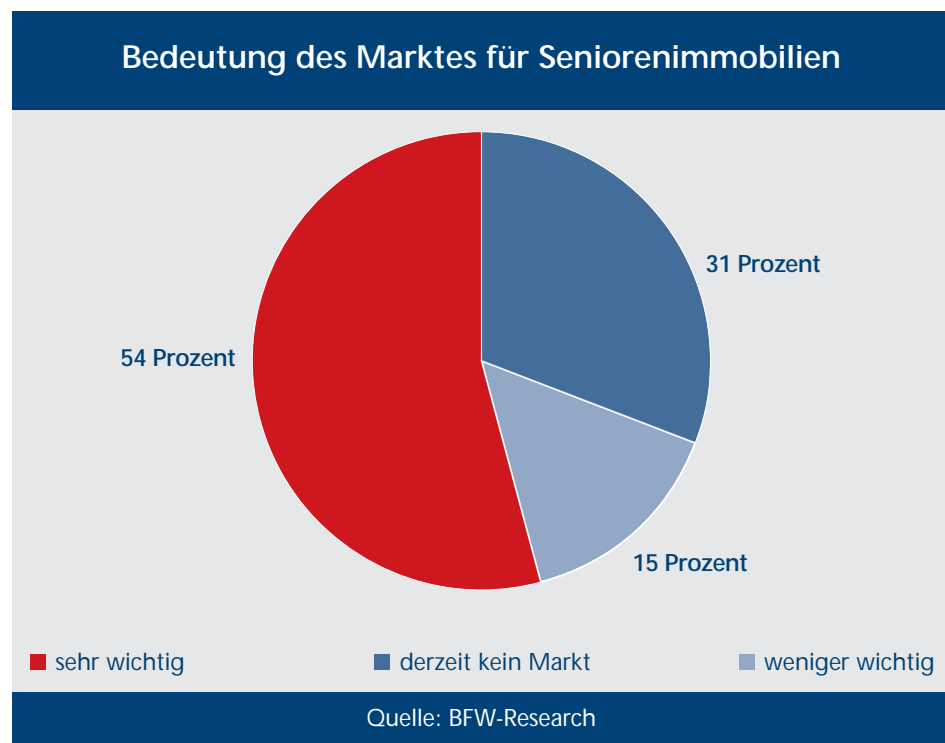
Diese Form des betreuten Wohnens umfasst mindestens zehn barrierefreie Wohnungen mit einem Versorgungs- und Betreuungsstützpunkt in maximal 250 m Entfernung. Die Wohneinheiten haben eine Größe von zwei bis drei Zimmern zwischen 55 und 70 Quadratmetern. Die Kosten für Haushaltshilfe und häusliche Krankenpflege werden zu ca. 85 Prozent von der Sozialversicherung übernommen, der Rest muss selbst zugezahlt werden. Das Angebot an ambulanten Pflegedienstleistungen wird überwiegend durch gemeinnützige Träger erbracht. Der Marktanteil dieser Wohnform liegt mittlerweile bei rund 25 Prozent der Zielgruppe 75plus.

Angesichts der fortschreitenden Überalterung der niederländischen Bevölkerung werden in heutiger Zeit dank weitsichtiger Bauverordnungen ca. 50 Prozent der neu errichteten Wohnungen „anpassbar“ gebaut, d.h. bei Planung und Bau werden die Anforderungen an körperbehindertengerechtes Wohnen bzw. eine relativ einfache Umwandlung berücksichtigt. Da der komplette Umbau bestehender Wohnungen aus Kostengründen aufwendig ist, wurde das Konzept „Opplussen“ bzw. „Aufplussen“ entwickelt, bei dem Wohnungen barrierefrei umgestaltet werden. Das durch staatliche Prämien geförderte „Aufplussen“ stellt eine recht günstige Maßnahme zur Bereitstellung altersgerechten Wohnraums dar. Das niederländische Modell nimmt in Sachen Weitsichtigkeit eine Vorreiterrolle in Europa ein. Gerade Bauverordnungen, die den Wohnungsneubau antizipativ auf dessen günstigen altersgerechten Umbau in Zukunft abstellen, wären auch für Deutschland von Vorteil.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die individuelle Wohnraumanpassung in Großbritannien und den Niederlanden weit entwickelt ist. Auch die Anpassung von Wohnkomplexen an die Bedürfnisse älterer Menschen, wie beispielsweise in den Niederlanden praktiziert, ist ein wegweisender Ansatz auch für Deutschland. Jedoch muss hier auf strenge gesetzliche Regelungen, die übermäßig kostenintensive bauliche Veränderungen notwendig machen, verzichtet werden. Zudem kann Deutschland vor allem von dem klaren Trend hin zu Verbundkonzepten, wie in Großbritannien angeboten, lernen. Weichen Faktoren wie dem Ambiente, sozialen Kontakten, Freizeit und Wellness sowie der gegenseitigen Betreuung wird ebenfalls ein hoher Stellenwert beigemessen.

# Wachstumsmarkt Seniorenimmobilien

Nicht nur aus Sicht der deutschen Immobilien- und Wohnungswirtschaft, sondern auch seitens der Banken und Investoren wird der Markt für Seniorenimmobilien als einer der relevanten Zukunftsmärkte mit einem erheblichen Wachstumspotenzial für die kommenden Jahre bewertet. Auch wenn seit Ende der 90er Jahre in Deutschland bereits in erheblichem Umfang in Seniorenimmobilien investiert wurde, liegt das derzeitige Angebot unterschiedlicher Wohn- und Betreuungsformen nach wie vor deutlich unter der weiter zunehmenden Nachfrage. Insbesondere Marktexperten aus den west- und nordeuropäischen Ländern beurteilen den Markt für Seniorenimmobilien grundsätzlich positiv mit deutlichem Wachstumspotenzial, wohingegen in vielen Ländern Osteuropas noch keine Tendenz ablesbar ist bzw. bisher kein entsprechender Markt existiert. In Rumänien oder auch in der Türkei beschränkt sich das Angebot nur auf Pflegeheime. Mehr als die Hälfte der befragten Experten schätzt die Bedeutung des Marktes für Seniorenimmobilien als äußerst wichtig ein, wohingegen ein Drittel noch keinen relevanten Markt für Seniorenimmobilien im eigenen Land sieht. 17 Prozent beurteilen diesen als weniger wichtig, jedoch mit dem deutlichen Hinweis, dass dieser in Zukunft an Bedeutung gewinnen werde.



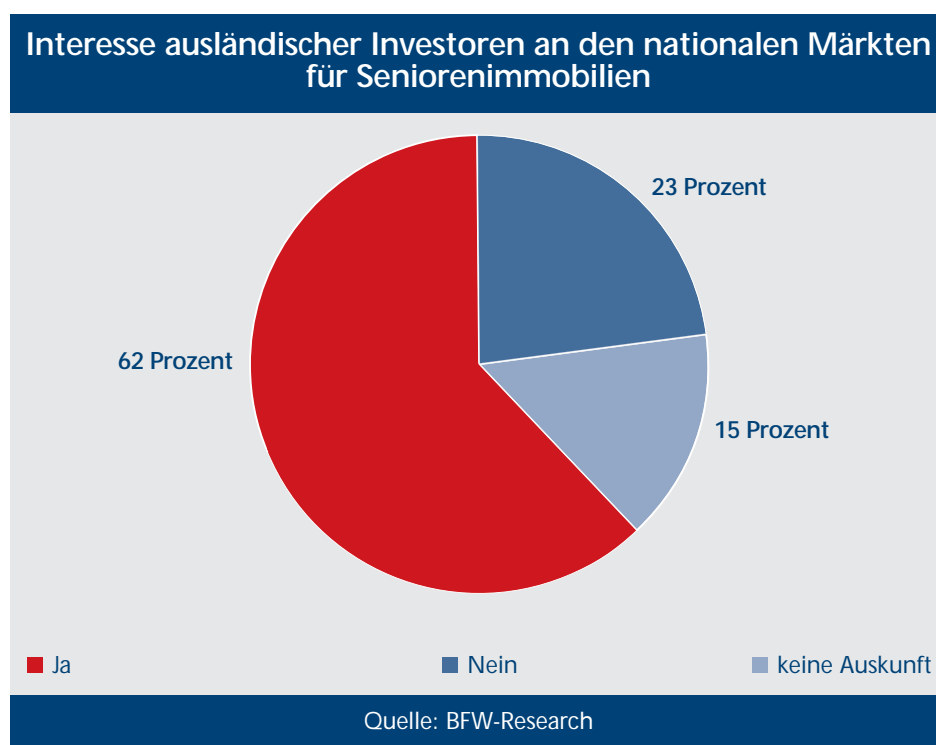
## Lokal und national geprägte Märkte für Seniorenimmobilien

Auf dem Markt für Seniorenimmobilien sind oftmals nur wenige Unternehmen aktiv, die vorrangig auf lokaler und nationaler Ebene agieren. Ein grenzüberschreitender Markt existiert auf Grund der national geprägten Strukturen, die eine oftmals sehr gute Marktkennntnis (Baurecht, Förderpolitik, Anforderungen an das Unternehmen etc.) erfordern,

nicht. Daher sind die Markteintrittsbarrieren für ausländische Unternehmen sehr hoch. Im Rahmen von Kooperationen wird hier die Möglichkeit einer grenzüberschreitenden Zusammenarbeit gesehen. Vor allem auch die Angst vor den wirtschaftlichen Risiken, die Betreiberimmobilien bergen können, und die sehr eingeschränkte Zweitverwertung von Seniorenimmobilien halten viele Investoren und potenzielle Betreiber von internationalen Aktivitäten, beispielsweise in Deutschland, ab.

Zudem ist der Markt für Seniorenimmobilien unflexibel, da sich die Umnutzung der Immobilie als äußerst schwierig darstellt. Auf dem deutschen Markt sind nur rund ein Dutzend ausländische Unternehmen im Bereich der Seniorenimmobilien tätig. In Großbritannien sind ausländische Akteure ebenfalls nur in geringem Umfang aktiv.

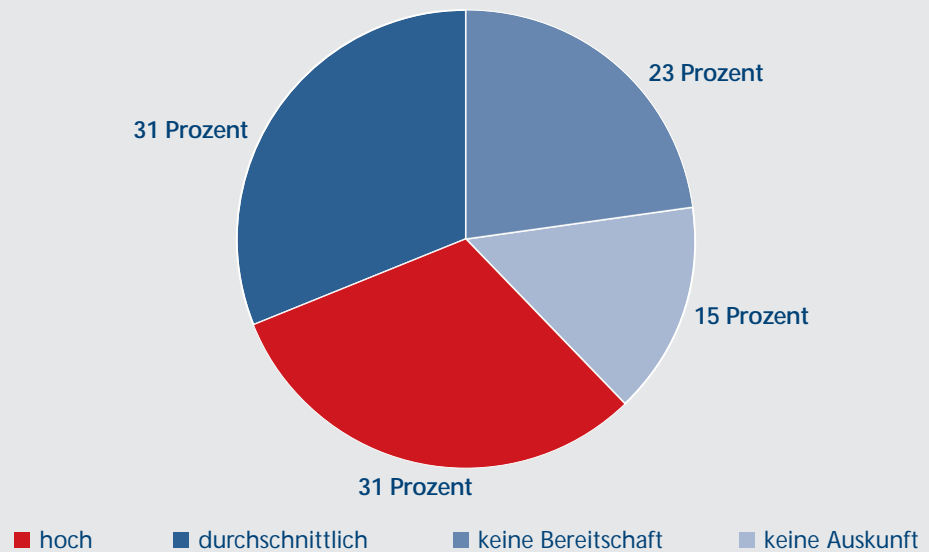
Die Ergebnisse der Umfrage reflektieren diese Tendenz. Rund 62 Prozent der Experten sehen kein Interesse ausländischer Investoren an den nationalen Märkten für Seniorenimmobilien. Dem gegenüber stehen 23 Prozent, die ein steigendes Interesse ausländischer Investoren im eigenen Land erwarten.



## Investitionsrisiko durchschnittlich

Die Bereitschaft, in Seniorenimmobilien zu investieren ist unter anderem in Österreich, Finnland, Deutschland oder auch den Niederlanden hoch. In Ländern wie Belgien, Frankreich, Großbritannien und Italien wird diese Bereitschaft mit durchschnittlich bis moderat beurteilt. In Polen, Lettland oder auch der Türkei gibt es nach Einschätzung der Experten derzeit keine Intentionen, in derartige Immobilien zu investieren. Erneut wird deutlich, dass sich der osteuropäische Raum noch abgegrenzt vom übrigen Europa entwickelt. Impulse für seniorengerechtes Bauen kommen bisher hauptsächlich aus den west- und nordeuropäischen Ländern.

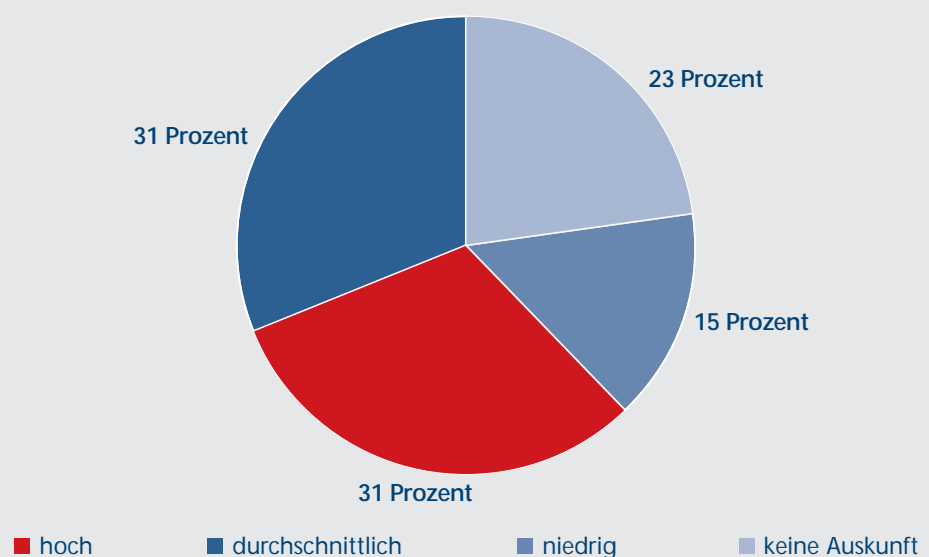
## Bereitschaft, in Seniorenimmobilien zu investieren



Quelle: BFW-Research

Das Risiko einer Investition in Seniorenimmobilien wird von rund 62 Prozent der Experten mit niedrig bis durchschnittlich beurteilt. In den Ländern Belgien, Polen, Großbritannien oder auch den Niederlanden wird das Risiko mit hoch eingeschätzt. Gründe für diese Einschätzung liegen oftmals in den hohen Investitionen oder auch in den hohen Standards, denen Seniorenimmobilien genügen müssen. Auf Seniorenimmobilien spezialisierte Unternehmen, die auf den nationalen Märkten agieren, haben jedoch eine umfangreiche Marktkennntnis und nutzen diese als Alleinstellungsmerkmal, um erfolgreich zu arbeiten und die Risiken richtig einschätzen und abwehren zu können.

## Risiko einer Investition in Seniorenimmobilien



Quelle: BFW-Research

# Fazit

## Zukunftsaufgabe Wohnraumanpassung

Die Zahl alter und pflegebedürftiger Menschen in Europa wächst permanent. Ein hoher altersgerechter Wohnbedarf, die spezifischen Bedürfnisse von Senioren, die teilweise Hilfsbedürftigkeit, der Bedarf an ambulanter Hilfe im Notfall sowie das Streben nach Erhalt der Unabhängigkeit machen seniorengerechtes Wohnen, vor allem in einer normalen Wohn- und Lebenswelt, zur Zukunftsaufgabe der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Pflege und Unterbringung älterer Menschen in Heimen und Pflegeeinrichtungen wird in naher Zukunft kaum noch von der öffentlichen Hand und den Sozialkassen zu schultern sein. Auf der einen Seite steigt der Kostendruck, auf der anderen Seite wächst der Anteil der Senioren in Europa überproportional. Da nicht alle Hilfebedürftigen in Heimen untergebracht werden können, wird insbesondere den Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Europa, als potenziellem Anbieter barrierearmer und an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasster Wohnungen, eine überaus wichtige Rolle zukommen. Nicht nur seitens der Regierungen werden erste Programme für den Umbau und die Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen angestrebt, auch seitens der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden Initiativen vorangetrieben, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Die Wohnungen müssen den Bedürfnissen der Senioren entsprechen sowie Risiken und potenziellen Einschränkungen im Alter gerecht werden. Hinzu kommt die Notwendigkeit des Angebotes begleitender Serviceleistungen, die flexibel an die Bedürfnisse der Senioren angepasst werden können. Vor allem die west- und nordeuropäischen Länder nehmen hier eine Führungsposition ein. Das Bewusstsein für die Notwendigkeit einer altersgerechten Anpassung des Wohnungsbestandes wächst. Da jedoch nur rund ein Prozent aller Wohnungen in Deutschland einem alters- bzw. behindertengerechten Standard entsprechen, bis 2020 jedoch zusätzlich rund 800.000 dieser Wohnungen benötigt werden, ist insbesondere die finanzielle Förderung seitens der Regierung notwendig, um dieser Herausforderung gerecht zu werden. Mit Blick auch auf andere Länder Europas kann Deutschland vor allem von der individuellen Wohnraumanpassung in Großbritannien und den Niederlanden lernen. Durch die staatliche Förderung des selbstständigen Wohnens im Alter mit niederschweligen Betreuungsangeboten kann diese Zukunftsaufgabe zu finanzierbaren Konditionen für das soziale Sicherungssystem gemeistert werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Nutzungs- und Betreuungskonzepte für das Wohnen im Alter und für die vorstationäre Betreuung in Europa weiter ausgebaut werden müssen, um dieser Zukunftsaufgabe gerecht zu werden. Neben Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand müssen auch verstärkt Initiativen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen erfolgen, um die Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedürfnisse der Senioren vorzunehmen.



# BFW-Study Housing for Senior Citizens

A future task for the European  
Developers

EUROPEAN UNION OF DEVELOPERS  
AND HOUSE BUILDERS (INPA)



BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-  
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



# Table of contents

<b>Summary</b>	19
<b>Introduction</b>	20
Adaptation of the housing stock to suit senior citizens	
<b>Reasons for the need of action – demographic change and its effects</b>	21
Pan-European population ageing	
<b>The housing stock in perspective</b>	23
High home ownership rate among the 65+ target group	
Level of supply of barrier-free homes differs sharply	
More alternative forms of housing instead of full in-patient nursing care	
Trend towards independent living	
Services to be close to the household	
New focus in subsidy policy needed	
<b>Examples of accommodation and construction that are suited to senior citizens in Europe</b>	26
Great Britain – sheltered housing	
The Netherlands – living in a protected environment	
<b>Housing for senior citizens: a growth market</b>	27
Locally and nationally characterised markets for housing for senior citizens	
Average investment risk	
<b>Conclusion</b>	31
Adaptation of living space as a task for the future	
<b>Étude BFW: Les logement et le troisième âge</b>	33

# Summary

- Across Europe the proportion of people aged over 65 will rise from the current approximate 17 percent to 28 percent in 2020.
- The sharp increase in the group of the population requiring nursing care and the decreasing domestic nursing potential justify the increased need for homes to meet the needs of the elderly.
- On average one percent of all homes in Europe meet the needs of the elderly – Belgium and the Netherlands dominate with proportions of two and five percent.
- Given current assumptions an additional 800,000 homes in Germany must be modernised to meet the needs of the elderly by 2020 to cope with growing demand.
- The individual housing adaptation in Great Britain and the Netherlands should be a guiding approach for Germany due to the low density of regulations and the favourable subsidy environment.
- Household-related services and the catering for senior citizens in the domestic environment are offered in almost all of the surveyed countries. But only a restricted range of supply has been available in Eastern Europe up to now.
- The market for housing for senior citizens is assessed as a future market with a significant growth potential for the coming years in all of the analysed European countries. To date only a few cross-border investments in housing for senior citizens have been recorded due to the largely local or national characteristics of the market structure to date.
- Accommodation and care concepts for living in old age must be developed further in Europe and promoted through financial assistance from the public sector.

# Introduction

## Adaptation of the housing stock to suit senior citizens

The Federal Republic of Germany is getting older. According to research by the Federal Statistics Office around 25 percent of Germans will be older than 65 in 2020. In 2050 a third of the German population will be over 65. Eleven percent of Germans will then be 80 or older and thus belong to the very elderly category, for whom there is a 30 percent risk of requiring nursing care.

More than three quarters of citizens requiring nursing care are still cared for in their domestic surroundings and approximately 90 percent are cared for by family networks. Decreasing birth rates, traditional family structures increasingly breaking up as well as a declining willingness by people, especially women, to defer professional prospects for nursing activities, are reducing this domestic nursing potential more and more.

From the viewpoint of the German development business the target groups for rented accommodation and home ownership are increasingly changing around. Development companies in Germany have thus realised that older consumers are becoming an ever more important target group, to whose individual needs and market expectations the German and also the Pan-European sector must adjust.

Against this background the Federal Republic of Germany has reacted to the demographic changes and associated impact on the property markets. The housing policy adopted by the German Federal Government as well as German States is increasingly becoming oriented to the needs of the elderly and people requiring nursing care. The consequences are an altered subsidy policy, and also stronger legal regulations within this market sector.

In view of the demographic change and the associated alterations, which are not only restricted to Germany, but also affect broad sections of Europe, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen [German Federation of Independent Property and Housing Companies] (BFW) as a member of the European Union of Developers and House Builders (UEPC) has compiled a study on the housing and care models catering for the elderly market sector. The 13 member federations\* of the UEPC represent approximately 30,000 housing and building companies in Europe, which account for more than ten percent of the European gross national product. In total they build and develop 1,000,000 new homes and several million m<sup>2</sup> of commercial space and shopping centres per year.

The proportion of the housing stock catering to the needs of the elderly in European countries is only one percent of all homes on average. This figure is already around

\* This study presents survey results from UEPC [European Union of Developers and House Builders] members Austria, Belgium, France, Germany, Great Britain, Ireland, Italy, the Netherlands, Poland, Portugal, Romania, Spain and Turkey as well as from Finland, Latvia and Sweden. The evaluation results are supplemented by those from other Eastern and Central European countries in the second stage.

five percent in the Netherlands. Moreover, 50 percent of the Dutch housing stock is designed so that it can be adapted to the needs of the disabled or people requiring nursing care at a later stage at minimum expense.

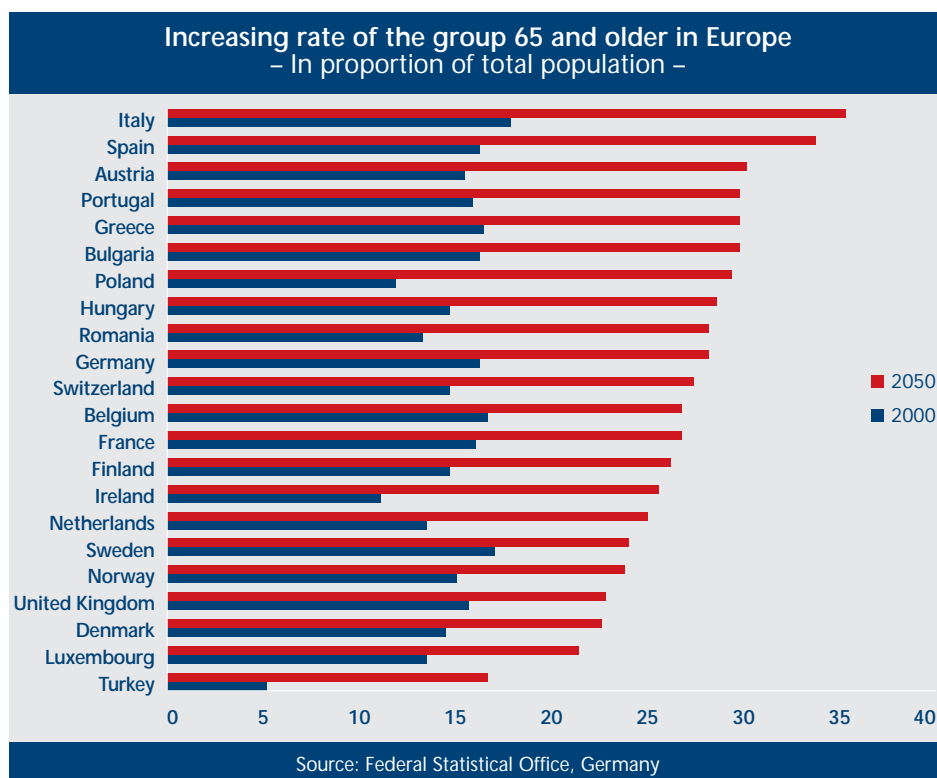
However, strict legal regulations with associated high financial cost must be avoided for any transfer to Germany. Low-barrier building standards are mainly needed to keep costs within limits to achieve this.

Cross-border investments in housing for senior citizens have barely been observed to date due to high market entry barriers, particularly given the complex requirement for information about local markets. The European comparison also shows that alternative living models for senior citizens have been offered on a modest scale so far and services to cater for the elderly in a domestic environment are often only very weakly evident.

## Reasons for the need of action – demographic change and its effects

### Pan-European population ageing

Demographic change and the associated effects for the state, economy and society are advancing within a relatively narrow corridor in all European states. Nevertheless fluctuations can be observed among individual European state, which depending on their orientation, have an impact on the need to grapple with this problem and the effort involved.

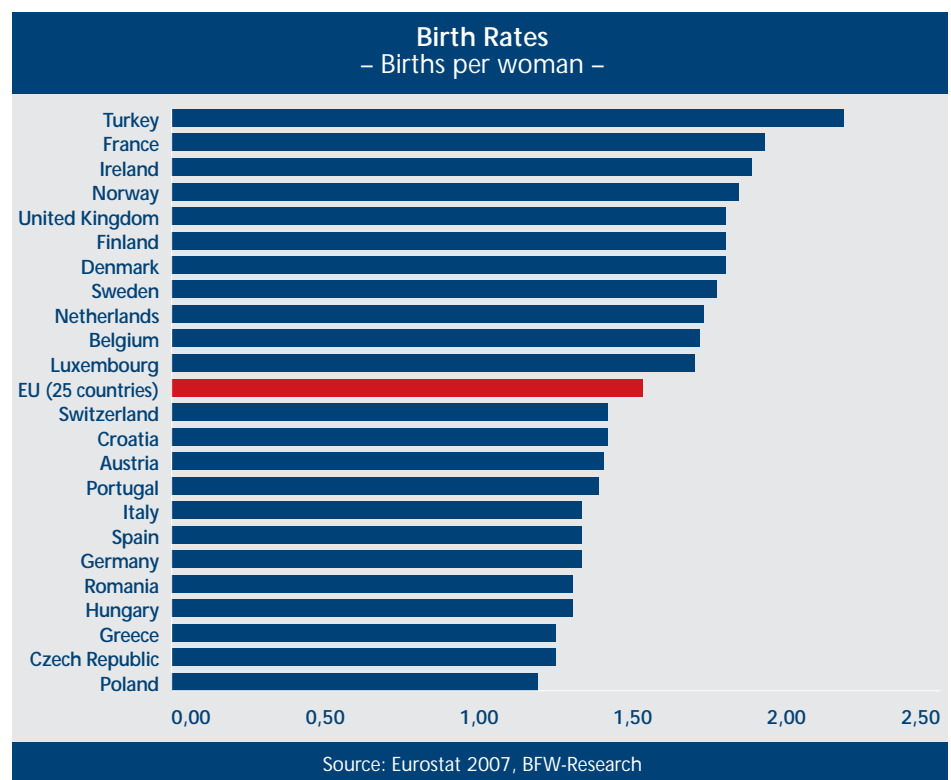


At the same time it can be seen that demographic change as well as associated modifications in the area of the development business in particular are rated differently depending on the country concerned or are already supported by practical measures.

The results of the survey confirm that the age structure is shifting in all European countries. In particular the proportion of people aged over 65 will rise due to higher life expectancy. Both improved basic medical care and increased living standards are indicators for this. The proportions will rise to approximately 35 percent in Spain and Italy in particular. Across Europe the share of over 65ers will move up from the current approx 17 to 28 percent in 2020. In Turkey the current level of around 5 percent is the lowest, but the relative rise to approx 18 percent will be the highest by 2050.

The growing proportion of older people is the counterpoint to low birth rates. Fertility, as an influencing factor of natural population growth, has fallen below the required replacement level in most industrialised countries since the 1970s. The population is declining over the long term below this level. At present, only Turkey reaches the desirable level of approximately 2.1 births per woman. France and Ireland also approach this limit very closely with birth rates of approximately 1.9.

The governments of all countries have recognised the problem of decreasing birth rates and rising life expectancy and are adopting measures to cope with the tasks arising out of these developments. In particular incentives are being offered to young families to increase birth rates. In addition to child allowances and extra kindergarten places, tax relief is being granted, frequently depending on the number of children born. Measures are also being adopted to secure senior citizens financially. These include housing subsidy programmes, work initiatives for senior citizens, the stabilisation of pension systems as well as assured social security. In particular, the supply of buildings represents an important



factor in making provisions for old age, as not only rents are eliminated through fully owned property in old age; social systems are relieved thanks to better secured senior citizens. The 'Age Opportunity' programme in Great Britain has offered an integrated solution to the problem of ageing since March 2005. In addition to subsidies to increase employment among older people (50+) and to raise their income, active ageing is pursued with the goal of integrating senior citizens more effectively into society. Services are offered which enable senior citizens to lead a self-determined life even at an advanced age.

## The housing stock in perspective

Both falling building rates in the rental property construction sector and the sharp rise in population groups requiring nursing create a central set of tasks for the development business for the next decades. The fact that the readiness to move from the family home falls sharply in old age must be taken into account. This justifies an increased need to adapt the housing stock to cater for the elderly inside the available residential and city districts and makes the development of supplementary infrastructure for health and social care of senior citizens necessary.

The reinforcement of independent living with low-threshold care facilities therefore not only offers substantial advantages in terms of quality of living and life compared with accommodating older population groups in residential and nursing homes, but also significantly takes pressure off national nursing and social assistance funds.

### High home ownership rate among the 65+ target group

78 or 76 percent of all senior citizens in Belgium and Great Britain own their homes. Otherwise, the proportion across Europe is just under 65 percent on average. With home ownership of approximately 55 percent, Germany is at the back of the queue. The housing ownership rate of the over 65ers is above average in all European countries. As part of older people's preference to grow old in a normal home, the need to adapt the housing stock to the needs of the elderly is clear. But supplementary services, such as care, nursing or other support services, catering to the individual needs of older residents, must also be offered to let senior citizens live a self-determined life in their own four walls. The housing stocks available nonetheless reveal significant internal as well as external barriers to this.

### Level of supply of barrierfree homes differs sharply

Barrier-free/low barrier accommodation catering to the needs of the elderly exists in the housing stock in 10 of the 13 surveyed countries. The countries in Western and Northern Europe (Austria, Belgium, Finland, France, Germany, Great Britain, Italy, the Netherlands,

Poland and Sweden) are particularly progressive in this area, whereas such housing models are not offered yet in Romania, Latvia, Turkey or in other Eastern European countries.

The segment of barrier-free housing or housing adapted to the needs of senior citizens accounts for an average market share of approximately one percent of the entire housing stock in European countries and the trend is growing. In Germany the proportion of homes suitable for the elderly is approximately one percent, whereas Belgium and the Netherlands dominate with shares of two and five percent.

The highly ambitious policy on the elderly in these countries since the 1970s and 1980s in particular has sharply advanced the development of homes catering for the elderly. Moreover, construction for the elderly in Belgium also makes compromises in favour of low-barrier adaptations to homes and involves fewer regulations.

The one percent share in Germany must therefore be significantly raised in the medium term to cope with the challenges resulting from demographic change. Given current assumptions and according to the estimates of market experts, at least a further 800,000 homes must be adapted to cater for the elderly or newly built for out-patient care by 2020. This is both to cope with increasing demand and to take pressure off healthcare insurance which will record a deficit in the foreseeable future.

## More alternative forms of housing instead of full in-patient nursing care

New and innovative forms of housing are gaining in importance throughout Europe, and are leading to a trend away from accommodation in full inpatient nursing homes, as these are increasingly being viewed as a type of exclusion. Housing models such as multi-generation houses as well as residential group models in particular are establishing themselves as alternatives. The latter differentiate themselves in one respect as sheltered housing communities enjoying tenant status, with a rental contract for their living space in a large new building or the housing stock and where care is provided exclusively through out-patient nursing services.

On the other hand, in-patient sheltered residential groups exist as an integrated care concept in pre-in-patient nursing institutions or housing communities linked to nursing homes, set up separately in a normal residential environment with special legal regulations. Alternative forms of accommodation for senior citizens exist in 11 of the 13 countries surveyed. Residential group models dominate here, but these are not subject to any legal or other regulations in most countries and are not subsidised.

## Trend towards independent living

Elderly people with increased care, support, or nursing requirement need special residential and care facilities so that they can live a self determined life for a long time. To allow this, buildings catering to the needs of the elderly via special building features are

BFW-Study 2007 Housing for senior citizens needed. The prerequisites for construction are regulated by law or otherwise depending on the housing and care model. The individual care, support or nursing facilities are subject to different legal or other sets of regulations of varying intensity. A distinction is made between 'housing models' with household-related and low threshold services. In housing models that have been slightly adapted to the needs of the elderly such as sheltered housing or housing with service and special housing and 'care models' (full in-patient nursing units), where simple to comprehensive care services are provided in a particularly sophisticated building catering to the needs of the elderly.

Special housing models for senior citizens are offered in almost all of the surveyed countries, with sheltered housing and housing with services as well as full in-patient nursing institutions dominating. The operators of these residential and care models catering for the elderly are private sector, public sector and non-profit providers. It was determined that a preference for independent living at affordable prices exists across Europe.

## Services to be close to the household

Services for senior citizens are offered in all of the surveyed countries, apart from in Turkey. In particular, nearly all of the well known services tailored to senior citizens in a domestic environment are offered in Germany, Belgium, Austria, Finland, Sweden, France, the Netherlands and Great Britain. The services range from household-related services such as home cleaning, purchasing and small repairs up to errands. Further services such as meals on wheels, advice and information services, the organisation of community and leisure events, a driving service or care services are also seen in the trend. In Eastern and Southern European countries such as Italy, Poland, Latvia or Romania, only basic care with transport, cleaning and care services are provided. The need for a focus on comprehensive service and the associated service potential have not been recognised there yet, or demand in these countries is weaker, as the elderly are still cared for by family networks to a much greater extent. Services are supplied by professional providers, but also partially by voluntary structures.

## New focuses in subsidy policy needed

In almost all of the surveyed countries the conversion of available housing stock to cater for the needs of the elderly is subsidised by national governments directly or under tax law. Tax allowances, investment premiums or also grants for the low-barrier adaptation of housing stock are granted. Such subsidies have not yet been provided in Belgium, Romania or Turkey. In Finland, for example, 40 percent of the costs are borne by the state and, where applicable, ten percent by the city council when lifts are being built into multi-storey buildings. The building of new houses is subsidised by the state by 5–35 percent, if these are planned for the elderly, are operated by a non-profit organisation and rented by older people. In France support is given as direct subsidies for the financing of work to adapt homes to the needs of the elderly. The scale of the grants depend on the relevant person's income, additional assistance as well as the overall costs of the measures.

However, the grants are subject to several conditions. The applicant must be aged over 65 or 60, unable to work, have resided at the same location for at least three years, pay taxes and reside regularly in France.

Provisions in construction law, construction standards or other binding standards for the conversion of the housing stock to cater for the elderly exist in almost all of the surveyed countries. However, these are less restrictive than in Germany and are often determined by the corresponding subsidy measure in terms of level of intensity. No compulsory provisions exist in Great Britain, Romania or Turkey, just exclusively voluntary measures. However, regulations are currently being planned in Great Britain. On the other hand, stipulations depend on whether the operator of a property for senior citizens obtains a subsidy for conversion. If no subsidy is granted, the conversion of the housing stock to cater for the elderly only has to fulfil safety regulations, mainly in the area of fire protection.

## Examples of living and construction that are suited to senior citizens in Europe

### Great Britain – sheltered housing

In Great Britain sheltered housing in old age is an established institution which exists on a widespread basis in a relatively standardised form throughout the country. Sheltered housing is a multiple-level concept based on the differing level of need to provide the needs of the elderly. From a purely organisational viewpoint, it is exemplary in nature and represents a specific, needs-fulfilling housing model for the elderly between 'home and the nursing home'. These barrier-free independent housing units with emergency alarms, home care in the residential unit, common facilities and support activities have existed since the start of the 1960s. Residents live independently inside the unit. Four to nine carertakers per 100 senior citizens are allocated depending on the intensity of care.

Very sheltered housing is the next form of development which should be classified between sheltered housing and a nursing home. A large proportion of occupants require medium to intense nursing and obtain additional nursing facilities and full meal services. Sheltered housing is offered by private providers, local authorities, housing associations and charitable providers. The elderly retain their private life and independence with this accommodation model. The facilities and services needed due to ageing are also provided.

### The Netherlands – living in a protected environment

The Dutch variant of sheltered housing, so-called living in a protected environment, has been promoted since the start of the 1970s. The reason for this change in trend in the

policy on the elderly was the growing cost pressure on the welfare state. The goal is to limit the entry of senior citizens into homes for the elderly and nursing homes. Old-age and nursing homes should largely be rendered superfluous in the long term.

This form of sheltered accommodation comprises at least ten barrier-free homes with their own supply and care support unit at a maximum distance of 250 m. The accommodation units are two to three rooms in size (between 55 and 70 square metres). Approximately 85 percent of the costs for household help and home nursing care are paid for by social insurance, while the remainder must be paid by the resident. Outpatient nursing services are predominantly provided by non-profit bodies. The market share of this housing model is by now approximately 25 percent of the 75+ target group.

Given the continuing disproportionate ageing of the Dutch population, approximately 50 percent of newly built homes are being built on an 'adaptable' basis thanks to farsighted construction regulations, i.e. requirements for disabled-friendly accommodation or a relatively easy conversion are taken into account during planning and construction.

As the complete conversion of existing homes is expensive for cost reasons, an 'Opplusen' (home upgrading) concept has been developed where homes are modified to become barrier-free units. The 'home upgrading' subsidised by state grants is a quite inexpensive measure for preparing housing space suitable for the elderly. The Dutch model is a pioneer in Europe in terms of farsightedness. Construction regulations which orient home construction towards this inexpensive conversion to cater for the elderly in the future would also be an advantage in Germany.

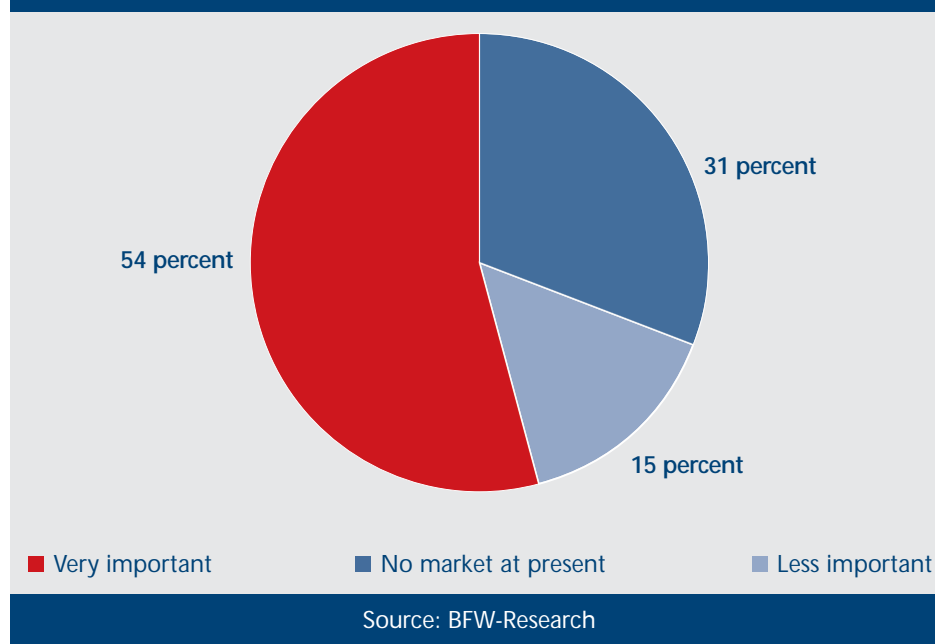
To summarise, it can be said that individual housing adaptation in Great Britain and the Netherlands is well developed. The adaptation of housing complexes to the needs of older people, as implemented in the Netherlands for example, should be a guiding approach for Germany as well. However, strict legal regulations, which make excessively cost intensive construction changes necessary, must be dispensed with. Moreover, Germany can learn from the clear trend towards grouping concepts, as offered in Great Britain. Soft factors such as the ambience, social contacts, leisure and wellness as well as reciprocal care should also be assigned high importance.

## Housing for senior citizens: a growth market

The market for housing for the elderly is viewed as one of the important future markets with substantial growth potential for the coming years, both from the viewpoint of the German development sector and the viewpoint of banks and investors. Even though substantial investment in property for the elderly has been made in Germany since the end of the 1990s, the current offering of different housing and care forms is significantly below continuing growing demand, as in the past. In particular, market experts from Western and Northern European countries assess the market for property for the elderly as positive in principle, with clear growth potential, whereas no trend is evident yet in

many countries in Eastern Europe or no corresponding market exists yet. Supply is restricted to nursing homes in both Romania and Turkey. More than half of the surveyed experts estimate the importance of the market for senior citizens' housing as extremely important, whereas a third do not see a relevant market for property for the elderly in their own country. 17 percent evaluate it as less important, albeit with the clear indication that it will gain in importance in the future.

### Importance of the market for housing for the senior citizens

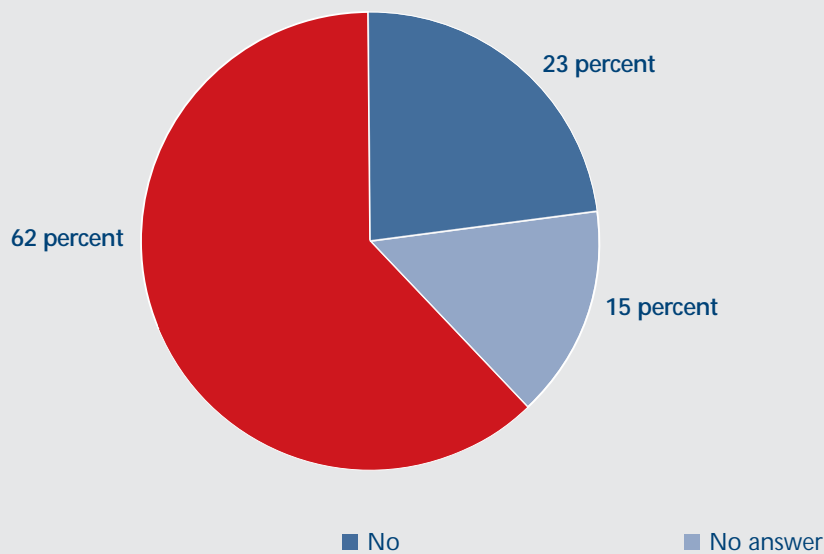


### Locally and nationally characterised markets for housing for senior citizens

There are often only a few companies operating in the market for housing for the elderly, with these primarily acting on a local and national level. A cross-border market does not exist because of nationally determined structures, which often demand very good market knowledge (construction law, subsidy policy, requirements placed on the company, etc.). As a result the market entry barriers for foreign companies are very high. A possibility of cross-border collaboration is seen in the context of cooperation agreements. The fear of economic risks, which may be hidden in operated property, and the very restricted second use of property for the elderly is dissuading many investors and potential international business operators, e.g. in Germany. Moreover, the market for property for the elderly is inflexible, as alternative exploitation of the property appears extremely difficult. Only around one dozen foreign companies operate in the property for the elderly sector in the German market. Foreign players also only operate on a small scale in Great Britain.

The results of the survey reflect this trend. Approximately 62 percent of experts see no interest among foreign investors in national markets for housing for senior citizens. In contrast, 23 percent expect growing interest from foreign investors in their own country.

### Interest by foreign investors in national markets for housing for senior citizens

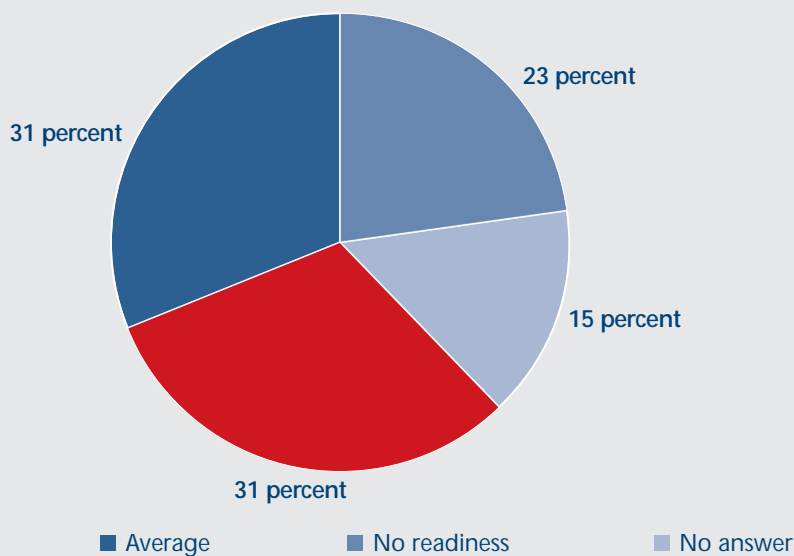


Source: BFW-Research

### Average investment risk

The readiness to invest in senior citizens' housing is high in Austria, Finland, Germany and also in the Netherlands. In countries such as Belgium, France, Great Britain and Italy this readiness is evaluated as average to moderate. According to the experts' assessment, there are at present no intentions to invest in such property in Poland, Latvia or Turkey. Once again it becomes clear that the Eastern European region is still developing

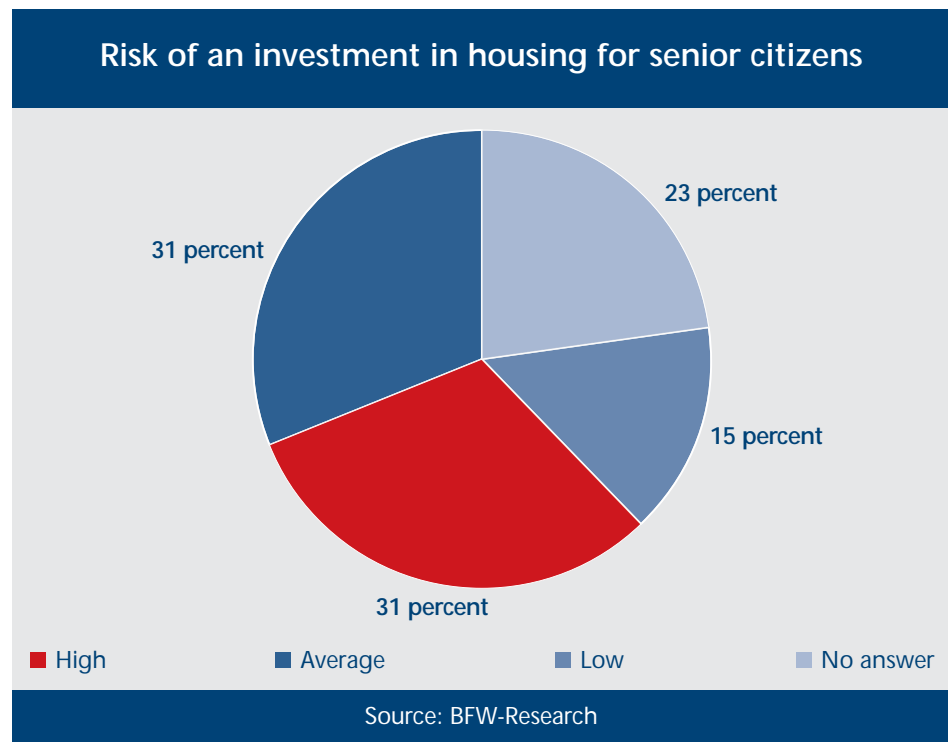
### Readiness to invest in housing for senior citizens



Source: BFW-Research

on a separate basis from the remainder of Europe. The impetus to build to cater for the needs of senior citizens has, so far, come mainly from Western and Northern European countries.

The risk of an investment in housing for the elderly is assessed as low to average by approximately 62 percent of experts. The risk is evaluated as high in the countries of Belgium, Poland, Great Britain and also the Netherlands. The reasons for this evaluation are frequently the high investments or also the high standards which housing for senior citizens must meet. Companies specialising in housing for the elderly, operating in national markets, nevertheless have extensive market knowledge and use this as a unique sales argument so that they work successfully and assess risks correctly as well as protect against these.



# Conclusion

## Adaptation of living space as a task for the future

The number of elderly people and people requiring nursing care in Europe is growing permanently. A high demand for housing suitable for senior citizens, the specific needs of senior citizens, the partial requirement for assistance, the need for outpatient help in the case of emergencies, as well as the pursuit of continuing independence make accommodation suitable for the elderly, especially in a normal residential and living context, a major task of the developers. The public sector and social insurance funds will not be able to bear the burden of nursing and accommodating the elderly in homes and nursing institutions for long. The cost pressure is rising on the one hand, while the share of senior citizens in Europe is growing disproportionately in Europe on the other.

As not all people requiring assistance can be accommodated in nursing homes, an extremely important role will be entrusted to developers in Europe as potential providers of low-barrier homes which cater to the needs of the elderly. Programmes to convert and adapt living space to the needs of the elderly will not only first be undertaken by governments; initiatives will also be launched by developers to cope with rising demand.

The homes must meet the needs of senior citizens as well as take into account the risks and potential restrictions in old age. This is compounded by the need for support services, which can be adapted flexibly to the needs of the elderly. The Western and Northern European countries in particular are taking a leadership position here.

The awareness of the need for an adaptation of the housing stock to cater for the elderly is growing. However, as only approximately one percent of all homes in Germany meet the standard set for suitability for the elderly or the disabled, while an additional 800,000 of these homes will nonetheless be needed by 2020, financial support is specifically needed from the government so that this challenge can be met.

Looking at the other countries in Europe, Germany can particularly learn from the adaptation of individual living space in Great Britain and the Netherlands. This future task can be met in affordable conditions for the social security system through state support for independent living in old age with low threshold care offers.

To summarise, it can be said that accommodation and care concepts for living in old age and for pre-in-patient care in Europe must be developed to cope with this future task. In addition to public sector financing assistance, there must be further initiatives by developers to adapt the housing stock to the needs of senior citizens.



# Étude BFW

## Le logement et le troisième âge

Une mission pour les promoteurs-constructeurs de l'Europe

UNION EUROPEENNE DES  
PROMOTEURS-CONSTRUCTEURS (AISBL)



BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-  
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



# Table des matières

<b>Résumé</b>	35
<b>Introduction</b>	36
Adaptation du parc immobilier aux besoins des seniors	
<b>Agir au plus vite – le développement démographique et ses conséquences</b>	37
Le vieillissement de la population à l'échelon européen	
<b>Le parc immobilier à l'avant-plan</b>	39
Pourcentage élevé de propriétaires parmi le groupe cible des plus de 65 ans	
Très grandes variations dans le niveau de soin pour les logements accessibles „barrierefrei“	
Davantage de formes d'habitat alternatives au lieu d'une assistance totale	
Tendance à l'habitat indépendant	
Services de proximité en Europe à l'avant-plan	
Recadrage nécessaire de la politique de financement	
<b>Exemples de logements et de constructions adaptés en Europe</b>	42
Grande-Bretagne – 'Sheltered Housing'	
Pays-Bas – Wonen in een beschermdde omgeving	
«vivre dans un environnement protégé»	
<b>Le logement pour le troisième âge, un marché en pleine croissance</b>	44
Marchés du logement pour le troisième âge à structure locale et nationale	
Risque d'investissement «moyen»	
<b>Bilan</b>	47
Mission à l'avenir: adapter les logements	

# Résumé

- La proportion des plus de 65 ans à l'échelle européenne, actuellement de 17 % environ, passera à 28 % en 2020.
- L'augmentation considérable du groupe de population nécessitant des soins et la réduction de l'offre de soins à domicile entraînent le besoin accru en logements adaptés aux besoins des personnes âgées.
- En moyenne, un pour cent du parc de logements en Europe est adapté aux besoins des personnes âgées, avec en tête la Belgique et les Pays-Bas, avec des parts de 2 et 5 % respectivement.
- D'ici 2020, à conditions inchangées, quelque 800 000 logements en Allemagne devraient être modernisés de manière à pouvoir accueillir des personnes âgées et répondre à la demande croissante.
- L'adaptation individuelle des logements qu'ont privilégiée la Grande-Bretagne et les Pays-Bas constitue une approche d'avenir pour l'Allemagne parce que la réglementation y est moins contraignante et que des subventions intéressantes sont accordées.
- Des services de proximité aux seniors sont proposés dans pratiquement tous les pays qui ont fait l'objet de l'enquête. Ce n'est qu'en Europe de l'Est que l'offre de services est restreinte à l'heure actuelle.
- Dans tous les pays européens analysés, le marché du logement pour le troisième âge est considéré comme un marché d'avenir doté d'un potentiel de croissance considérable dans les années à venir. En raison de la structure du marché, essentiellement locale ou nationale à ce jour, on observe actuellement très peu d'investissements transfrontaliers dans le domaine du logement pour le troisième âge.
- Des concepts d'utilisation et d'assistance pour le logement des personnes âgées en Europe doivent être perfectionnés et financièrement encouragés par les pouvoirs publics

# Introduction

## Adaptation du parc immobilier aux besoins des seniors

La République fédérale d'Allemagne vieillit. D'après des études réalisées par l'Office fédéral de la statistique, quelque 25 pour cent des Allemands auront plus de 65 ans en 2020. En 2050, pas moins d'un tiers de la population allemande aura franchi le cap des 65 ans. Onze pour cent des Allemands seront âgés de minimum 80 ans et appartiendront ainsi au groupe des personnes très âgées, dont le risque de dépendance se situe déjà à 30 pour cent.

En outre, plus de 75 % de tous les citoyens dépendants bénéficient de services à domicile, et quelque 90 % de l'aide de leur entourage familial. Taux de natalité en baisse, délitement progressif des structures familiales traditionnelles ainsi que réticence accrue en particulier des femmes à renoncer à leurs perspectives professionnelles pour soigner leurs proches, autant de facteurs qui réduisent encore plus le potentiel d'encadrement à domicile.

Du point de vue des promoteurs-constructeurs allemands, les groupes cibles optent de plus en plus pour des appartements en location et des logements en propriété. D'où l'évidence qui s'est imposée aux sociétés de logement et entreprises immobilières allemandes: les consommateurs plus âgés deviennent un groupe cible de plus en plus important, dont les besoins individuels et les attentes vis-à-vis du marché doivent être pris en considération par le secteur non seulement en Allemagne, mais également en Europe.

C'est dans ce contexte que la République fédérale d'Allemagne a réagi aux changements démographiques et aux répercussions qu'ils engendrent sur les marchés du logement et de l'immobilier. La politique du logement mise en place par le gouvernement fédéral allemand ainsi que les entités fédérées est axée, de façon croissante, sur les besoins des personnes âgées et dépendantes, avec à la clé une politique de financement différente, mais également des dispositions législatives renforcées sur ce segment du marché.

Étant donné l'évolution démographique et les modifications qui en résultent, lesquelles ne sont pas seulement circonscrites au territoire allemand, mais concernent également de vastes pans de l'Europe, le Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), en sa qualité de membre de l'Union Européenne des Promoteurs- Constructeurs (UEPC), a réalisé une étude sur le segment du marché des modes de logement et d'accompagnement adaptés aux personnes âgées. Les 13 associations affiliées\* à l'UEPC représentent quelque 30.000 sociétés de promotion-construction en Europe, dont la part au produit national brut dépasse les 10%. Elles développent et construisent au total un million de nouveaux logements et plusieurs millions de m<sup>2</sup> de surfaces industrielles et centres commerciaux par an.

Le parc immobilier des pays européens n'abrite en moyenne qu'un pour cent de logements adaptés aux besoins des personnes plus âgées. Proportion qui monte déjà à 5 %

\* Cette étude repose sur les résultats de l'enquête des membres de l'UEPC Belgique, Allemagne, France, Grande-Bretagne, Irlande, Italie, Pays-Bas, Autriche, Pologne, Portugal, Roumanie, Espagne et Turquie, ainsi que Finlande, Lettonie et Suède. Dans un deuxième temps, les résultats du dépouillement sont complétés par des données sur d'autres pays d'Europe centrale et orientale.

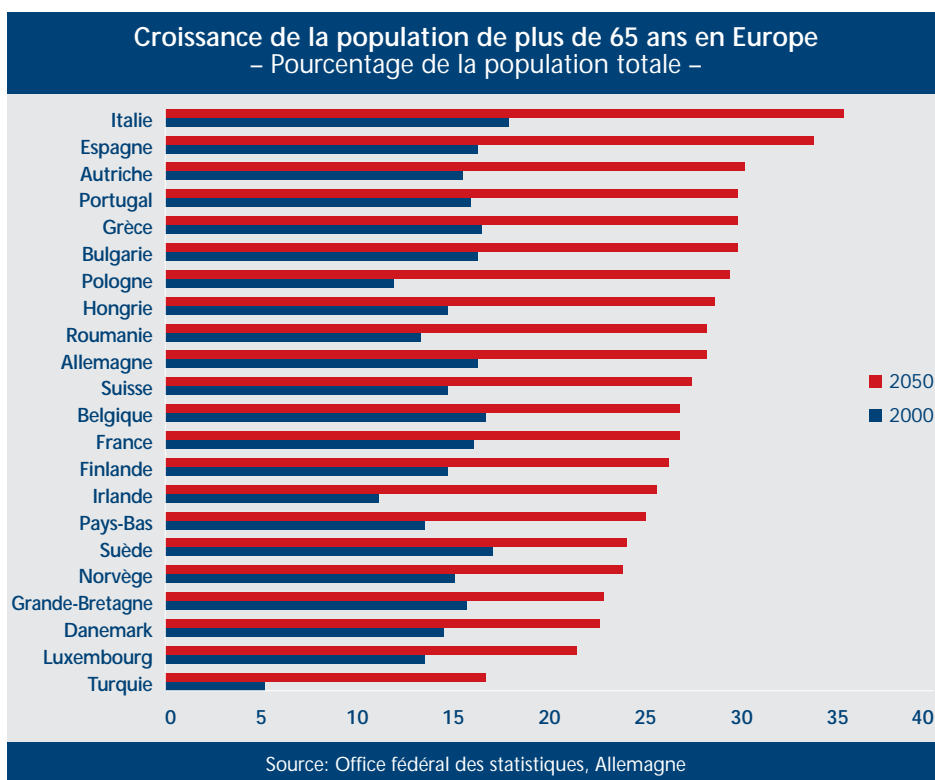
environ aux Pays-Bas. En outre, les nouvelles constructions aux Pays-Bas sont, pour 50 % d'entre elles, conçues de manière à pouvoir être adaptées ultérieurement, sans dépenses trop onéreuses, aux besoins des personnes handicapées ou dépendantes. Dans le cas d'une transposition du modèle néerlandais au contexte allemand, il convient cependant d'éviter d'imposer des dispositions législatives strictes, associées à des frais élevés. La maîtrise des coûts passe surtout par l'établissement de normes de construction souples.

La quasi-absence d'investissements transfrontaliers dans les biens immobiliers pour seniors s'explique par les obstacles considérables pour accéder aux marchés, en particulier compte tenu du besoin complexe d'informations sur les marchés locaux. À l'échelle européenne, on constate que, à ce jour, les pays d'Europe de l'Est proposent très peu de modes de logement alternatifs, tandis que les services de soins aux personnes âgées à domicile sont eux aussi plutôt rares.

## Agir au plus vite: le développement démographique et ses conséquences

### Le vieillissement de la population à l'échelon européen

Dans tous les États européens, le développement démographique et ses conséquences au niveau de l'État, de l'économie et de la société demeurent confinés à un cadre relativement étroit. En revanche, on observe entre les différents pays européens quelques variations, qui, suivant l'orientation choisie, ont des répercussions sur la nécessité et l'intensité

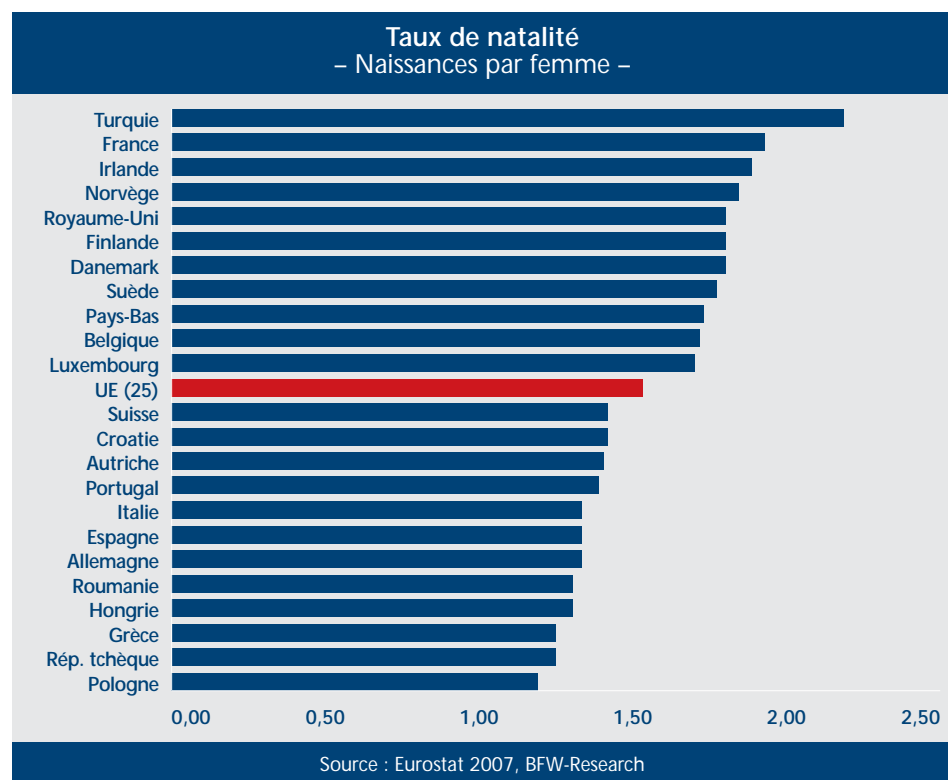


de l'approche par rapport à cette problématique. On constate parallèlement que l'évolution démographique, et en particulier, les modifications nécessaires qu'elle implique dans le domaine du secteur de la promotion-construction, sont évaluées différemment suivant le pays concerné et ont déjà donné naissance à des mesures concrètes.

Les résultats de l'enquête confirment la modification de la pyramide des âges dans tous les pays européens. En particulier, le pourcentage des plus de 65 ans est amené à augmenter en raison de l'allongement de l'espérance de vie. Cause de cette évolution : l'amélioration des soins médicaux fournis, mais également la hausse du niveau de vie. Cette proportion atteindra environ 35 % en Espagne et en Italie en particulier. La proportion des plus de 65 ans à l'échelle européenne, actuellement de 17 % environ, passera à 28 % en 2020. C'est la Turquie qui affiche actuellement le pourcentage le plus bas, avec quelque 5 %. En revanche, c'est elle qui affichera la hausse relative la plus prononcée d'ici 2050 avec 18 % environ.

Face à l'augmentation de la proportion de personnes âgées, nous avons la baisse du taux de natalité. Dans la majorité des pays industrialisés, la fécondité, facteur décisif pour la croissance naturelle de la population, est inférieure au taux de remplacement nécessaire, et ce depuis les années 1970 déjà. Sous ce niveau, la population ne cesse de diminuer à long terme. À l'heure actuelle, seule la Turquie atteint le niveau enviable d'environ 2,1 naissances par femme. La France et l'Irlande, qui affichent des taux de natalité d'environ 1,9, se rapprochent elles aussi de ce seuil.

Les gouvernements de tous les pays ont reconnu être confrontés au problème que constituent la baisse du taux de natalité et l'allongement de l'espérance de vie et prennent des mesures pour s'attaquer aux missions qui résultent de ces développements. Des incitants sont proposés aux jeunes familles en particulier afin de relever le taux de natalité. Outre les allo-



cations familiales et la création de places supplémentaires en crèche, des allègements fiscaux sont prévus, souvent en fonction du nombre d'enfants. En outre, des mesures sont prises afin de soutenir financièrement les seniors. Ces mesures incluent notamment des programmes de soutien dans le domaine du logement, des initiatives de travail pour les seniors, la stabilisation des systèmes de retraite ainsi que la protection du système de sécurité sociale. En particulier, la prévoyance au travers de l'immobilier représente l'un des piliers fondamentaux de la prévoyance vieillesse, étant donné que les personnes âgées ont fini de payer leur logement, d'une part, et soulagent également les systèmes de sécurité sociale puisqu'ils sont mieux assurés. Le programme «Opportunity Age» lancé par la Grande-Bretagne offre, depuis mars 2005, des solutions intégrées pour ce qui est de la problématique vieillesse. Outre les mesures de soutien visant à accroître le taux d'emploi des seniors (plus de 50 ans), de même que leurs revenus, le vieillissement actif des seniors est encouragé, dans le but de les intégrer davantage dans la société. Y sont aussi proposés des services qui permettent aux seniors de mener une vie indépendante même à un âge très avancé.

## Le parc immobilier à l'avant-plan

La baisse des nouvelles constructions dans le secteur du logement à usage locatif, d'une part, et la forte augmentation des groupes de population dépendante, d'autre part, représentent pour la prochaine décennie une mission centrale pour le secteur de la promotion-construction. Il convient de ne pas négliger les réticences des personnes plus âgées à quitter leur habitation et leur cadre de vie familiers. D'où la nécessité absolue d'adapter le parc immobilier aux besoins des personnes âgées au niveau des quartiers résidentiels et urbains existants et de compléter les infrastructures de soins et d'assistance sociale aux seniors.

L'habitat autonome renforcé au moyen d'offres de services «à bas seuil» présente dès lors, par rapport au logement des groupes de population plus âgés dans des homes et dans des établissements de soins, non seulement des avantages considérables en termes de qualité de logement et de vie, mais soulage sensiblement aussi les caisses d'assurance assistance et les budgets sociaux.

### Pourcentage élevé de propriétaires parmi le groupe cible des plus de 65 ans

Ce sont 78 % et respectivement 76 % des seniors belges et anglais qui sont propriétaires de leur logement. Par ailleurs, la moyenne européenne est tout juste inférieure à 65 pour cent. Avec un taux de quelque 55 pour cent, l'Allemagne arrive en queue de peloton. Chez les plus de 65 ans, ce taux est supérieur à la moyenne dans tous les pays européens. Vu que les personnes plus âgées préfèrent vieillir dans un logement standard, la nécessité d'adapter le parc immobilier à leurs besoins s'impose comme une évidence. Mais d'autres services complémentaires, tels que des prestations d'assistance, de soins ou de soutien, adaptés aux besoins des habitants plus âgés, doivent être proposés afin de permettre aux seniors de vivre de manière autonome entre leurs quatre murs. Les effectifs de logements disponibles présentent cependant des obstacles considérables, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

## Très grandes variations dans le niveau de soin pour les logements accessibles „barrierefrei“

Dix des treize pays observés disposent de logements à 100% accessibles ou partiellement adaptés aux besoins des personnes âgées. Les pays d'Europe occidentale et d'Europe du Nord (Belgique, Allemagne, Finlande, France, Grande-Bretagne, Italie, Pays-Bas, Autriche, Pologne et Suède), en particulier, ont une nette longueur d'avance à cet égard, alors que la Roumanie, la Lettonie, la Turquie ou d'autres pays d'Europe de l'Est ne proposent pas encore de tels modes de logement.

En moyenne, le segment des logements accessibles ou adaptés aux besoins des seniors présente une part de marché d'environ un pour cent sur l'ensemble du parc immobilier dans les pays européens, cette tendance se renforçant de plus en plus. En Allemagne, la proportion de logements adaptés se situe aux alentours d'un pour cent, contre deux et cinq pour cent pour la Belgique et les Pays-Bas, les premiers de classe. C'est, en particulier, la politique ambitieuse des seniors mise en place dans ces pays, dans les années 1970 et 1980, qui a favorisé dans de grandes proportions le développement de logements adaptés. En outre, les constructions adaptées en Belgique présentent des compromis en faveur d'une adaptation de logements accessibles, dans un cadre réglementaire moins contraignant.

La proportion allemande – 1 % – doit dès lors connaître une hausse significative à moyen terme afin que le pays puisse relever les défis résultant de l'évolution démographique. D'après les prévisions des spécialistes du secteur, à conditions inchangées, 800 000 logements supplémentaires devront être adaptés aux besoins des personnes âgées ou construits dans le respect de ces besoins à l'horizon 2020 pour les soins ambulatoires. Non seulement pour répondre aux besoins en hausse, mais également pour soulager rapidement l'assurance dépendance déficitaire.

## Davantage de formes d'habitation alternatives au lieu d'une assistance totale

À travers l'Europe, de nouvelles formes d'habitation innovantes ne cessent de gagner en importance, à l'encontre de la tendance consistant à fournir aux personnes âgées une assistance totale dans des établissements de soins, une politique de plus en plus considérée comme une démarche d'exclusion. De nouvelles formes d'habitation alternatives apparaissent, tels que les maisons multi-générationnelles, ainsi que des modèles communautaires en particulier. Ces derniers se divisent, d'une part, en communautés résidentielles encadrées en location, qui ont conclu un bail pour les pièces d'habitation qu'elles occupent dans des nouveaux logements spacieux ou des logements déjà existants, et dont les soins sont exclusivement assurés par des services de soins ambulatoires et d'autre part des communautés encadrées bénéficiant d'une assistance totale, un concept d'encadrement intégré dans des établissements de soins préhospitaliers ou des communautés domestiques liés à un centre, isolées dans un milieu normal et soumises à une réglementation spécifique.

Onze des treize pays passés à la loupe présentent des formes d'habitat alternatives pour les seniors. Ces formes sont dominées par les modèles communautaires, qui, dans la plupart des pays, ne sont pourtant pas soumis à des dispositions législatives ou autres ni ne bénéficient de programmes d'aide.

## Tendance à l'habitation indépendante

Les personnes âgées qui ont besoin d'une assistance, de soutien et de soins considérables doivent disposer d'offres particulières de logement et d'assistance afin de pouvoir mener longtemps une vie autonome. C'est la raison pour laquelle des bâtiments dont la conception particulière répond aux besoins des personnes âgées s'imposent. Les conditions préalables à la conception sont soumises à des dispositions réglementaires différentes suivant la forme de logement ou d'assistance. Les offres respectives d'assistance, de soutien et de soin sont soumises également à des dispositions législatives ou autres plus ou moins invasives suivant les cas. Une différence est établie entre les formes d'habitation dotées de services de proximité à bas seuil qui sont facilement adaptables aux besoins des personnes âgées, telles que le logement-foyer ou le logement avec services, et les formes de logement et d'accompagnement spécifiques (établissements de soins proposant une assistance totale), dans lesquelles des prestations de soin et d'accompagnement allant de simples à globales sont proposées dans des bâtiments particulièrement exigeants adaptés aux besoins des personnes âgées.

Presque tous les pays examinés ont mis au point des modes d'habitation particuliers pour les seniors, le logement-foyer accompagné et le logement avec services ainsi que les établissements de soins qui proposent une assistance totale occupant les premières places. Les exploitants de formes de logement et d'encadrement adaptées sont des organismes du secteur privé, de droit public ou d'utilité publique. Il s'est avéré que le logement indépendant à un prix abordable arrivait en tête des choix à l'échelle européenne.

## Services de proximité en Europe à l'avant-plan

Des offres de services aux seniors sont proposées dans tous les pays qui ont fait l'objet de l'enquête, sauf en Turquie. L'Allemagne, la Belgique, l'Autriche, la Finlande, la Suède, la France, les Pays-Bas, ainsi que la Grande-Bretagne, en particulier, proposent quasiment tous les services connus en matière de soins aux seniors à domicile. Parmi ces services figurent notamment les services de proximité tels que le nettoyage des logements, les services d'achat, les menus travaux de réparation et les courses. Des services plus élaborés, tels que la livraison de repas à domicile, les services de conseil et d'information, l'organisation de fêtes communautaires et d'événements divertissants, les services de transport ou encore de soins sont également courants. Dans les pays d'Europe du Sud et de l'Est, tels que l'Italie, la Pologne, la Lettonie ou la Roumanie, seuls les services de base sont proposés, comme le transport, le nettoyage et les soins. Ces pays n'ont pas encore pris toute la mesure de la nécessité de proposer une offre de services globale ni du potentiel à exploiter à ce niveau. De plus, la demande est moins prononcée dans ces pays, étant donné que les personnes âgées sont généralement encadrées par la famille. Les services sont fournis par des professionnels, mais également, en partie, par des structures bénévoles.

## Recadrage nécessaire de la politique de financement

Dans presque tous les pays examinés, les autorités nationales contribuent financièrement ou fiscalement à la transformation des logements existants en logements adaptés aux personnes âgées. Des abattements fiscaux, contributions aux investissements ou subven-

tions d'État sont accordés pour la suppression des entraves dans les logements du parc immobilier. La Belgique, la Roumanie et la Turquie ne prévoient pas encore de telles mesures d'aide à ce jour. En Finlande par exemple, lors de la mise en place d'ascenseurs dans des bâtiments de plusieurs étages, 40 pour cent des coûts sont supportés par l'État et, le cas échéant, 10 pour cent par la municipalité. La construction de nouvelles maisons est subventionnée par l'État à hauteur de 5 – 35 pour cent lorsque celles-ci sont destinées à des personnes âgées, exploitées par une organisation d'utilité publique et louées à des personnes âgées. En France, l'aide prend la forme de subventions directes pour le financement de travaux visant à adapter les logements aux besoins des seniors. Le montant des subventions est fonction des revenus de la personne concernée, des autres aides octroyées, ainsi que du coût global des mesures. Les subventions publiques sont cependant rattachées à la réunion de plusieurs conditions. Ainsi, le demandeur doit avoir plus de 65 ans, ou plus de 60 ans et être en incapacité de travail, vivre depuis minimum trois ans au même endroit, payer ses impôts et séjourner régulièrement en France.

On trouve dans le droit de la construction, les normes de construction ou les autres normes obligatoires de quasiment tous les pays analysés des dispositions relatives à la transformation du parc immobilier suivant les besoins des personnes âgées. Toutefois, elles sont moins restrictives qu'en Allemagne et leur intensité dépend souvent de l'instrument d'aide concerné. La Grande-Bretagne, la Roumanie et la Turquie n'ont pas opté pour des dispositions contraignantes, mais exclusivement pour des mesures facultatives. Pour autant, de telles dispositions sont à l'étude en Grande-Bretagne. Par ailleurs, la Belgique conditionne ses subventions à la réception, ou non, par l'exploitant d'un immeuble pour seniors d'une subvention en vue de la transformation de l'édifice. En l'absence de toute subvention, la transformation des logements suivant les besoins des personnes âgées doit uniquement respecter les dispositions prévues en matière de sécurité, principalement dans le domaine de la protection contre les incendies.

## Exemples de logements et de constructions adaptés en Europe

### Grande-Bretagne – 'Sheltered Housing'

Le sheltered housing pour les personnes âgées en Grande-Bretagne est une institution établie, généralisée sur l'ensemble du pays sous une forme relativement uniforme. Le sheltered housing est un concept à plusieurs étapes reposant sur le besoin d'assistance, à des degrés divers, des seniors, exemplaire du point de vue purement organisationnel, qui représente une forme de logement spécifique, adaptée aux besoins des personnes âgées, à mi-chemin entre «le chez-soi et un foyer». Ces unités de logement accessibles et indépendantes dotées d'un numéro d'appel d'urgence, d'une assistance à domicile organisé à l'échelle du complexe, d'installations communautaires ainsi que d'activités d'encadrement ont été créées au début des années 1960. Les résidents vivent de manière autonome au sein du complexe. Suivant l'intensité de l'assistance, de quatre à neuf personnes sont affectées à l'encadrement de 100 seniors. Le «Very sheltered housing» est la forme la plus élaborée de

ce concept et se situe à mi-chemin entre le sheltered housing et la maison de soins. La plupart des seniors, dont le besoin d'assistance va de «moyen» à «important», bénéficient de possibilités de soins supplémentaires et de la livraison de tous les repas à domicile. Le sheltered housing est assuré par des prestataires privés, des services de logement municipaux, des sociétés de logement et des organismes d'utilité publique. Grâce à cette forme de logement, les personnes âgées conservent leur sphère privée et leur indépendance, tout en bénéficiant des services et prestations dont ils ont besoin en raison de leur âge avancé.

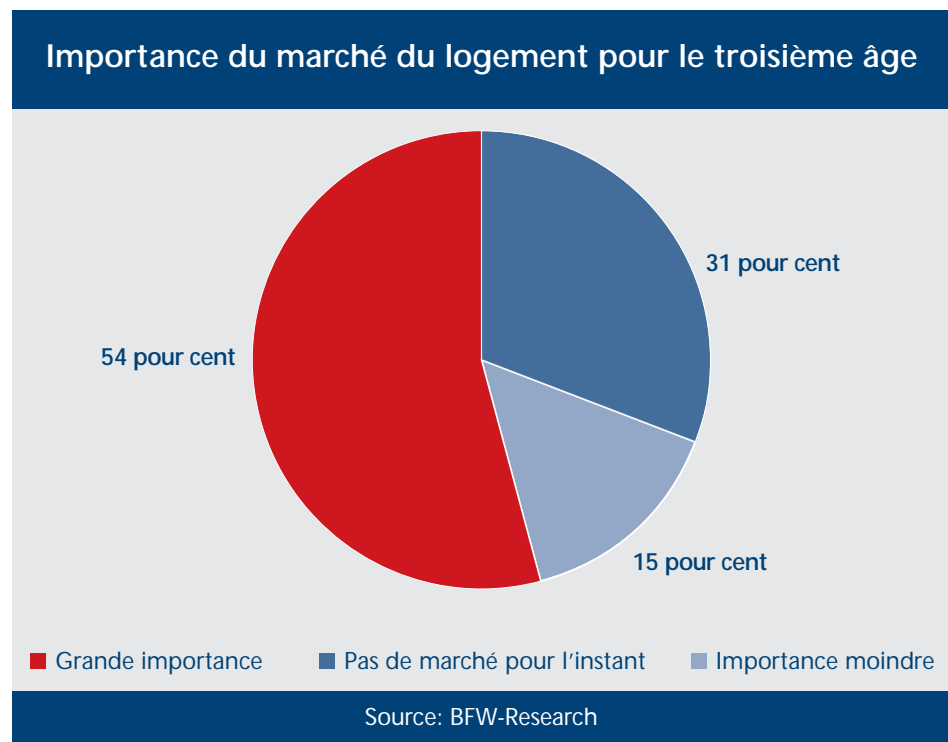
## **Pays-Bas – Wonen in een beschermd omgeving «vivre dans un environnement protégé»**

La variante néerlandaise du logement assisté, ce que l'on appelle «Wonen in een beschermd omgeving», est soutenue depuis le début des années 1970. Ce virage dans la politique pour les personnes âgées s'explique par le coût de plus en plus élevé de l'État-providence. L'objectif est de limiter la prise en charge des personnes âgées dans les homes et établissements de soins et, à long terme, de faire en sorte que ces établissements deviennent en grande partie superflus. Cette forme de logement assisté englobe au moins dix logements accessibles dotés d'un poste de soin et d'encadrement à 250 mètres maximum. Les unités de logement contiennent de deux à trois pièces d'une surface comprise entre 55 et 70 mètres carrés. Le coût de l'aide ménagère et des soins médicaux à domicile est pris en charge à hauteur d'environ 85 pour cent par l'assurance sociale, le reste devant être réglé par les résidents eux-mêmes. L'offre de services de soins ambulatoires est principalement proposée par des organismes d'utilité publique. La part de cette forme de logement au marché se chiffre aujourd'hui à environ 25 % du groupe cible des plus de 75 ans.

Compte tenu du vieillissement en marche de la population néerlandaise, quelque 50 % des nouveaux logements sont aujourd'hui construits, grâce aux dispositions visionnaires en matière de construction, suivant le principe de la «modularité», principe qui tient compte, au moment de la planification et de la construction, des exigences que doivent remplir les logements adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite, ainsi que de leur transformation relativement facile. Étant donné que la transformation complète des logements existants est très onéreuse, le concept «Opplussen» a été conçu, lequel prévoit la construction de logements accessibles. Ce type de projet, financé par des primes de l'État, constitue une mesure très favorable qui permet la fourniture de logements adaptés aux besoins des personnes âgées. Pouvant être qualifié de clairvoyant, le modèle néerlandais joue un rôle de pionnier en Europe. Des ordonnances architecturales qui ajustent par anticipation les nouveaux logements en vue de leur transformation future adaptée aux personnes âgées seraient justement intéressantes pour l'Allemagne. En bref, l'adaptation individuelle des logements en Grande-Bretagne et aux Pays-Bas en est déjà à un stade avancé. L'ajustement de complexes immobiliers aux besoins des personnes âgées, comme dans le cas des Pays-Bas, constitue lui aussi une approche prometteuse pour l'Allemagne. Néanmoins, il conviendrait dans ce cas de renoncer aux réglementations trop strictes, sources de modifications excessivement onéreuses au niveau de la construction. En outre, l'Allemagne peut tirer les enseignements, en particulier, de la nette tendance qui se dessine en faveur de concepts globaux, comme en Grande-Bretagne. Une grande importance est également accordée à d'autres facteurs moins visibles, tels que l'ambiance, les contacts sociaux, les temps libres, le bien-être, ainsi que la surveillance réciproque.

## Le logement pour le troisième âge, un marché en pleine croissance

Le marché du logement pour le troisième âge est considéré, non seulement par les promoteursconstructeurs allemands, mais également par les banques et les investisseurs, comme l'un des marchés les plus prometteurs, doté d'un potentiel de croissance considérable pour les années à venir. Même si, depuis la fin des années 1990, l'Allemagne investit déjà considérablement dans le logement pour le troisième âge, l'offre actuelle de différentes formes de logement et d'assistance demeure clairement en dessous de la demande sans cesse croissante. En particulier, les experts du marché des pays d'Europe de l'Ouest et du Nord portent un regard globalement positif sur le marché du logement pour le troisième âge, doté d'un potentiel de croissance considérable, tandis qu'aucune tendance clairement définie ne se dégage dans nombre de pays d'Europe de l'Est, certains d'entre eux ne possédant même pas à ce jour de marché de ce type. En Roumanie et en Turquie, l'offre se limite exclusivement aux établissements de soins. Plus de 50 % des spécialistes interrogés estiment que ce marché est crucial, tandis que 33 % ne voient pas encore un marché important de l'immobilier pour seniors dans leur propre pays. 17 % attribuent peu d'importance à cet élément, en ajoutant toutefois que ce marché gagnera en importance à l'avenir.

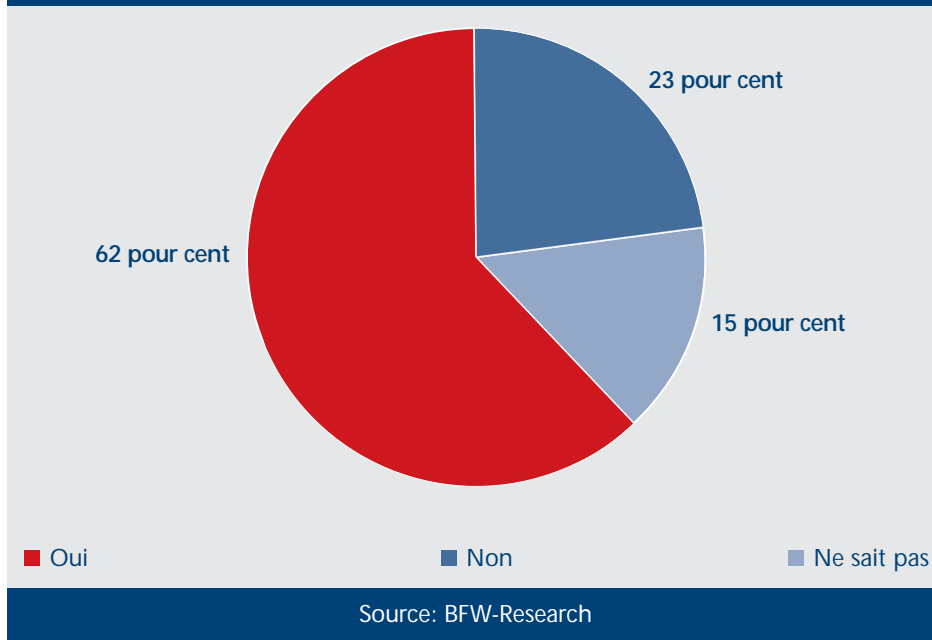


### Marchés du logement pour le troisième âge à structure locale et nationale

Bien souvent, très peu d'entreprises sont actives sur le marché du logement pour le troisième âge. Ces dernières agissent prioritairement aux niveaux local et national. Compte tenu des structures propres au pays concerné, qui exigent très souvent des connaissances poin-

tues du marché (droit de la construction, politique de subvention, exigences imposées aux entreprises, etc.), aucun marché transfrontalier n'a encore vu le jour. En effet, les obstacles que doivent surmonter les entreprises étrangères pour accéder au marché sont élevés. Or, la coopération laisse entrevoir la possibilité de remédier à cet état de fait. C'est surtout par peur des risques économiques que peuvent dissimuler les sociétés exploitantes et en raison de la réutilisation très limitée des logements pour le troisième âge que de nombreux investisseurs et exploitants potentiels hésitent à s'engager en dehors de leurs frontières, en Allemagne par exemple. De plus, le marché du logement pour le troisième âge manque de souplesse, la reconversion des immeubles étant des plus difficiles. Seule une dizaine d'entreprises étrangères sont actives dans le secteur allemand du logement pour le troisième âge. Il en va de même pour la Grande-Bretagne, où les acteurs étrangers sont également faiblement représentés. Tendance que reproduisent les résultats de l'enquête. Pour quelque 62 pour cent des experts, les investisseurs étrangers ne manifestent pas d'intérêt pour les marchés nationaux du logement pour le troisième âge, 23 pour cent d'entre eux tablent sur un intérêt croissant des investisseurs étrangers dans leur propre pays.

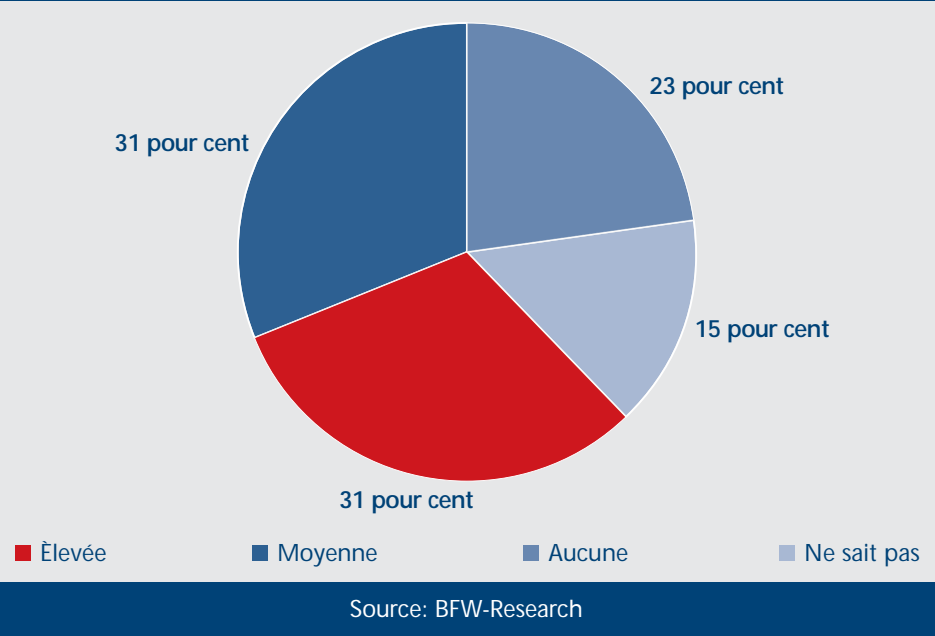
### Intérêt des investisseurs étrangers pour les marchés nationaux du logement pour le troisième âge



### Risque d'investissement «moyen»

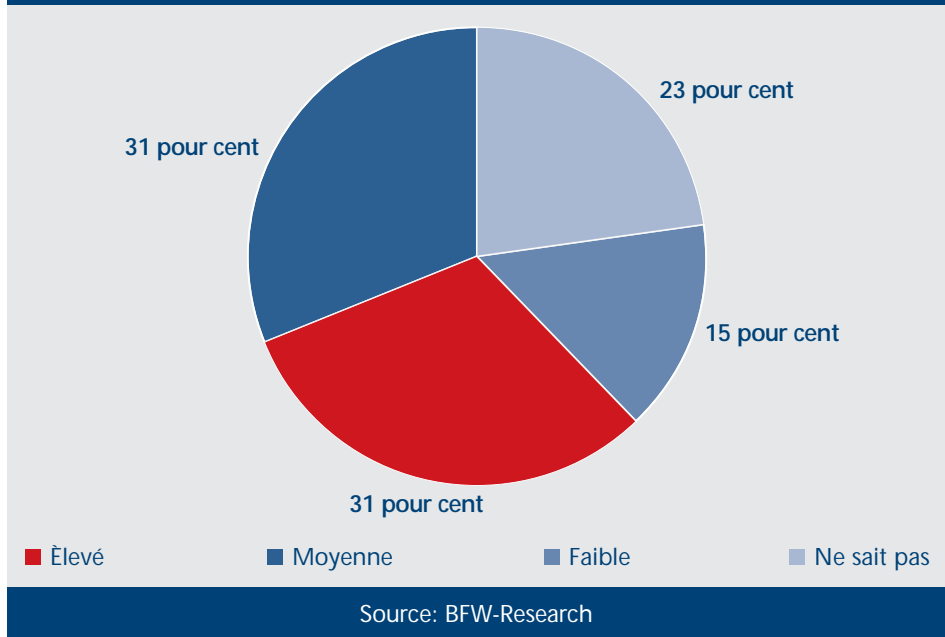
La propension à investir dans le logement pour le troisième âge est considérable en Autriche, en Finlande, en Allemagne et aux Pays-Bas, entre autres. Dans des pays comme la Belgique, la France, la Grande-Bretagne et l'Italie, cette propension est normale à modérée. Les experts ne constatent à l'heure actuelle aucune intention d'investir dans de tels biens immobiliers en Pologne, Lettonie et Turquie. Il apparaît clairement, une fois de plus, que les pays d'Europe de l'Est connaissent une évolution distincte du reste de l'Europe. À l'heure actuelle, ce sont essentiellement les pays d'Europe de l'Ouest et du Nord qui encouragent la construction d'immeubles adaptés aux besoins des personnes âgées. Pour environ 62 % des experts, le risque lié à un investissement dans le logement pour le troi-

### Propension à investir dans le logement pour le troisième âge



sième âge est de faible à normal. Dans des pays comme la Belgique, la Pologne, la Grande-Bretagne et les Pays-Bas, ce risque est jugé élevé. Les raisons de cette appréciation résident souvent dans le volume important des investissements ou dans les normes strictes auxquelles doivent satisfaire les logements pour le troisième âge. Les entreprises spécialisées dans le logement pour le troisième âge qui sont actives sur les marchés nationaux possèdent cependant des connaissances pointues du marché, qu’elles exploitent pour se différencier, afin de travailler efficacement et de pouvoir évaluer correctement les risques et de s’en prémunir.

### Risque d’un investissement dans le logement pour le troisième âge



# Bilan

## Mission à l'avenir: adapter les logements

Le nombre de personnes âgées et dépendantes en Europe ne cesse d'augmenter. Compte tenu du besoin élevé en logements adaptés, des besoins spécifiques des seniors, de leur dépendance partielle, de leur besoin en soins ambulatoires en cas d'urgence ainsi que de la volonté de préserver leur autonomie, il est absolument primordial que le secteur de la promotion-construction s'attelle dès à présent à la construction de logements adaptés au troisième âge, en particulier dans un cadre d'habitation et de vie normal.

Les pouvoirs publics et les caisses sociales peineront dans un avenir proche à financer les soins et le logement des personnes âgées dans des homes et établissements de soins. D'une part, la pression des coûts s'accroît, d'autre part, la proportion de seniors en Europe augmente de façon exponentielle.

Étant donné que toutes les personnes dépendantes ne peuvent être hébergées dans des homes, un rôle de tout premier plan reviendra en particulier aux entreprises de promotion-construction en Europe, en leur qualité de fournisseurs potentiels de logements sans entrave adaptés aux besoins du troisième âge. Ce n'est pas seulement du côté des gouvernements que l'on tend à la mise en place de programmes pilotes pour la conversion et l'adaptation de logements aux besoins des seniors. En effet, des initiatives progressent également du côté du secteur du logement et de l'immobilier afin de répondre à la demande croissante. Les logements doivent correspondre aux besoins des seniors et atténuer les risques et limites potentielles qui apparaissent avec l'âge. À cela s'ajoute la nécessité de proposer des services d'accompagnement pouvant être ajustés facilement aux besoins du troisième âge.

À cet égard, ce sont principalement les pays d'Europe de l'Ouest et du Nord qui montrent la voie à suivre. Ils sont de plus en plus nombreux à prendre conscience de la nécessité d'adapter le parc immobilier aux besoins du troisième âge. Cependant, vu que seulement un pour cent de tous les logements en Allemagne répond aux besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite et que quelque 800 000 logements supplémentaires de ce type seront nécessaires d'ici 2020, il est crucial que le gouvernement apporte sa contribution financière afin de relever ce défi. En considérant les autres pays européens, l'Allemagne peut s'inspirer des mesures mises en œuvre en Grande-Bretagne et aux Pays-bas en particulier en matière d'adaptation individuelle des logements. Si l'État finance ce type de logement pour que le troisième âge puissent mener une vie autonome, tout en bénéficiant d'offres d'assistance de base, cette mission pourra être accomplie à des conditions financièrement acceptables pour le système de sécurité sociale. En résumé, il convient de consolider les concepts d'utilisation et d'encadrement pour les logements des seniors et pour l'accompagnement préhospitalier en Europe afin d'être à la hauteur de cette mission cruciale à l'avenir. Outre les mesures de financement mises en place par les pouvoirs publics, les sociétés de logement et d'immobilier doivent elles aussi prendre davantage d'initiatives afin de parvenir à ajuster les effectifs de logements aux besoins du troisième âge.



UEPC  
Rue de la Violette 43  
B-1000 Brussels  
Telefon: +3225112526  
Telefax: +3222197199  
E-Mail: [info@uepc.org](mailto:info@uepc.org)  
[www.uepc.org](http://www.uepc.org)

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-  
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.



Kurfürstendamm 57  
10707 Berlin  
Telefon: 030 32781-0  
Telefax: 030 32781-299  
E-Mail: [office@bfw-bund.de](mailto:office@bfw-bund.de)  
[www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)

Translation – Original language: German  
Traduction – Lange source: allemand

©BFW e.V., Berlin 2007 · Alle Rechte vorbehalten, Schutzgebühr 15,- Euro