



## VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Interessenvertretung  
der Pfandbriefemittenten

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Bremer Landesbank ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank ... Deutsche Bank ... Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Pfandbriefbank ... Deutsche Postbank ... Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorf Hypothekenbank ... DVB Bank ... Hamburger Sparkasse ... Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... Hypothekenbank Frankfurt ... ING-DiBa ... Kreissparkasse Köln ... Landesbank Berlin ... LBBW ... Münchener Hyp ... NATIXIS Pfandbriefbank ... NORD/LB ... SaarLB ... Santander Consumer Bank ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... UniCreditBank ... VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... WestImmo ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

# Betreutes Wohnen – großer Bedarf, kaum Angebot

Deutschland (über)altert. Der Anteil der über Sechzigjährigen wird bis 2030 auf über 36 Prozent steigen. Dieser Alterungsprozess wird auch die Immobilienwirtschaft vor zahlreiche Herausforderungen stellen. So wird die Bedeutung des betreuten Wohnens absehbar deutlich zunehmen (müssen). Yves Ulrich von der LBBW beleuchtet dieses Marktsegment und die Herausforderungen, vor denen die Immobilienwirtschaft steht.

**D**ie demografische Entwicklung bedeutet nicht nur immer mehr „Alte“, sondern auch immer weniger Familienangehörige (meist Töchter oder Schwiegertöchter), die die „familiäre Pflege“ übernehmen könnten. Hinzu tritt ein gesellschaftlicher Trend: „Moderne“ Senioren lehnen zunehmend ein Leben im Pflegeheim strikt ab. Auch ein Umzug zu den erwachsenen Kindern

kommt für sie nicht in Frage. Die so entstehende „Wohn- und Betreuungslücke“ zwischen der Selbstständigkeit eines Privathaushaltes und den Versorgungsleistungen eines Pflegeheimes will das betreute Wohnen schließen. Es gibt viel-

fältige Bezeichnungen für betreutes Wohnen, keine von ihnen ist gesetzlich geschützt.

### Uneinheitliche Begriffe

Dies führt dazu, dass eine Vielzahl unterschiedlich ausgestatteter Immobilien unter dieser Bezeichnung vermarktet wird. Einzelne Bundesländer und größere Städte haben Qualitätssiegel eingeführt. Diese sind allerdings häufig sehr unterschiedlich, was die Orientierung nicht unbedingt erleichtert. Eine bundesweit einheitliche Definition für die mit dieser Wohnform verbundenen Dienstleistungen hat das Deutsche Institut für

Normung (DIN) im September 2006 mit der DIN 77800 geschaffen. Allerdings normiert sie keine baulichen Ausführungen, etwa die Größe der Zimmer.

### Unverzichtbare Dienstleistungen

In der Regel wird betreutes Wohnen in einer barrierefrei errichteten, jedoch nicht immer den Anforderungen der DIN-Norm an barrierefreies Bauen genügenden, Wohnung angeboten. Dazu gehören Grundleistungen, für die eine monatliche Pauschale zu zahlen ist.

Als für erfolgreiche Einrichtungen unverzichtbare Grundleistungen gelten

- ▶ ein Tag und Nacht besetzter Hausnotrufdienst, der auch in den Abendstunden „vor Ort“ erreichbar ist (keine entfernte Notrufzentrale),
- ▶ feste Sprechstunden zur Beratung der Bewohner,
- ▶ die Organisation und/oder ein zeitlich begrenztes Angebot von unterschiedlichen Dienstleistungen wie Hausmeisterdienste, hauswirtschaftliche, soziale, pflegerische Dienste,
- ▶ die Bereitstellung von Gemeinschafts- und Versorgungsräumen,
- ▶ die Bereitstellung von haushaltstypischem Gerät, etwa Leitern oder Rollwagen.

So genannte „harte Dienstleistungen“ wie Mahlzeitservice, Wohnungsreinigung, Wäschedienst oder ambulante Pflege gehören dagegen zu den Leistungen, die optional in Anspruch genom-

men werden können. Zwar steht die Inanspruchnahme solcher Wahlleistungen im Ermessen der Bewohner, de facto ist sie aber ab einem bestimmten körperlichen Zustand notwendig, um in der Einrichtung verbleiben zu können. Serviceleistungen (Hauswirtschaft, Betreuung) werden von den Einrichtungen meist selbst erbracht, während Pflegeleistungen in der Regel von angeschlossenen Pflegeheimen oder ambulanten Pflegediensten erbracht werden.

Inzwischen hält mehr als jede zweite Anlage mit betreutem Wohnen eigenes Personal für Dienstleistungen vor. Daraus resultiert oft ein erheblicher Druck, Wahlleistungen zu verkaufen, um mit den Erlösen die vorhandene Arbeitskraft zu bezahlen.

## Konkurrenz zum Pflegeheim

Über 70 Prozent der Anlagen mit betreutem Wohnen bieten Pflegeleistungen bei Pflegebedürftigkeit an, im Falle nur vorübergehender Pflegebedürftigkeit (Kurzzeitpflege) sogar über 90 Prozent. Tatsächlich wird das betreute Wohnen immer mehr zur Konkurrenz des vollstationären Pflegeheimes. Bewohner, die betreut wohnen, ziehen heute in der Regel nur noch aus einer solchen Einrichtung aus, wenn sie die Pflegestufe III erreichen oder zunehmend unter einer demenziellen Erkrankung leiden. Dies liegt mit Sicherheit auch daran, dass es im Rahmen des Wohnraum-Mietrechtes einen gesetzlich definierten Kündigungskatalog gibt. Eintretende Pflegebedürftigkeit oder zunehmende Demenz stellen hiernach keinen Kündigungsgrund dar.

## Pflegeimmobilien nicht austauschbar

Mit der Einführung der Pflegepflichtversicherung in Deutschland erfolgte ab der Mitte der 1990er Jahre eine Differenzierung des Marktes für Seniorenwohnen. Im heutigen betreuten Wohnen ist das eigenständige Lebens- und Wohnkonzept klassischer Altenwohnheime mit einem umfassenden Versorgungskonzept zusammengeführt. Betreutes Wohnen nimmt damit eine Zwitterstellung ein: seine Wohnkonzepte beruhen auf Individualität und der Abgrenzung von Anderen, die Pflegekonzepte bringen jedoch Nähe und somit Verlust der Privatsphäre mit sich.



Die Nach- oder Umnutzung einer Anlage des betreuten Wohnens als Pflegeeinrichtung oder umgekehrt ist schwierig: Sie scheitert im Regelfall bereits an den nicht miteinander kompatiblen Raumkonzepten. Funktionsabläufe, die die Betriebsorganisation eines Pflegeheimes erfordern, können in Raumstrukturen, die auf selbstständiges Wohnen ausgerichtet sind, nur mit Reibungsverlusten funktionieren. Selbst wenn nachträglich Pflegearbeitsräume, Dienstzimmer, Pflegebäder, Lagerflächen, Küche etc. in eine Einrichtung des betreuten Wohnens eingebaut werden, genügt die Raumstruktur im heutigen betreuten Wohnen, die auf Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohneinheiten als zeitgemäßen Standard abstellt, nicht den konträren Ansprüchen an Pflegeheime, die einen sehr hohen Einzelzimmeranteil aufweisen müssen.

## Immobilienwirtschaft vor enormen Herausforderungen

Immobilien mit wirklich altersgerechter Ausstattung sind in Deutschland immer noch sehr selten. Eine Untersuchung ergab, dass in Dresden 2007 nur zwei Prozent des Wohnungsbestandes wirklich „altengerecht“ ausgestattet waren. Bundesweit leben fast 40 Prozent der Älteren in Gebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren, weitere 30 Prozent in Gebäuden, die nach 1971 errichtet wurden. Im Rahmen eines Forschungsvorhabens des Bundesbauministeriums zur Wohnsituation älterer Menschen in Deutschland befragte das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) 2009 etwa 1.000 Seni-

orenhaushalte. Von diesen gaben lediglich 5,2 Prozent an, in einer barrierefreien Wohnung mit einem barrierefreien Zugang zu leben. Insgesamt 83,2 Prozent der befragten Haushalte beklagten mittlere Barrieren im Bereich der Wohnung beziehungsweise der Zugangsmöglichkeit zu dieser. Laut dem KDA müssen drei Viertel der älteren Menschen Stufen überwinden, um in ihr Haus beziehungsweise ihre Wohnung zu gelangen, bei rund einem Drittel sind die Zugänge zu Terrassen und Balkonen nicht barrierefrei. Nur 15 Prozent der Wohnungen verfügen über bodengleiche Duschen, zwischen 20 und 30 Prozent der Haushalte gaben an, nach eigener Einschätzung zu geringe Bewegungsflächen im Bad zu haben beziehungsweise schätzten die Türbreiten ihrer Wohnungen als zu gering ein, um sich bei Mobilitätseinschränkungen etwa mit einem Rollator problemlos in der Wohnung bewegen zu können. Dies alles verdeutlicht den großen Handlungsbedarf der Immobilienwirtschaft.

Nur im Zusammenspiel von Politik, Wohnungs- und Finanzwirtschaft kann es gelingen, diese Herausforderung zu meistern und die derzeitige Wohngebäudesubstanz für künftige (ältere) Generationen „fit zu machen“.

Die Studie „Bewertung von Objekten des Betreuten Wohnens sowie Bewertung von Pflegeheimen“ widmet sich dem Thema aus kreditwirtschaftlicher Sicht. Sie kann im HypZert Shop (unter [www.hypzert.de](http://www.hypzert.de)) erworben werden.

vdp

VERBAND DEUTSCHER  
PFANDBRIEFBANKEN