

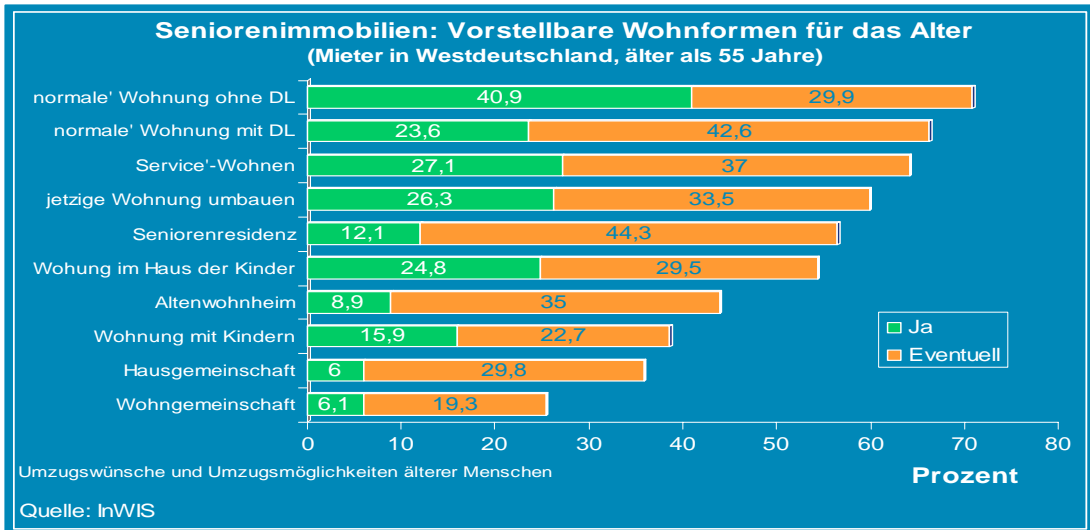
Positionspapier der im Rahmen der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zusammengeschlossenen Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der IG B A U zum seniorenrechtlichen Bauen

Januar 2007

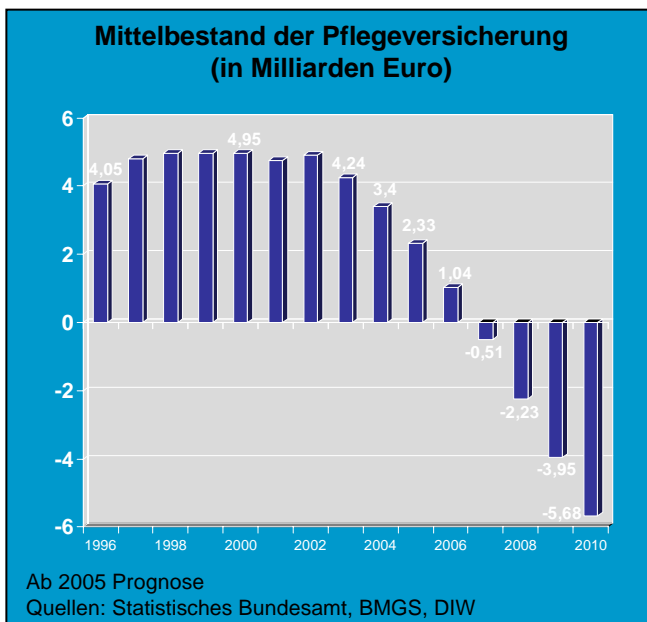
Seniorenrechtliches Bauen als Herausforderung für die Wohnungs- und Sozialpolitik in der Bundesrepublik Deutschland

1. Entlastung der sozialen Sicherungssysteme durch eine Stärkung des selbständigen Wohnens im Alter mit Betreuungsangeboten

- Die Bundesrepublik Deutschland muss sich bis zum Jahre 2050 mit tiefgreifenden Veränderungen in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur ihrer Bewohner auseinandersetzen. Nach den Prognosen des Statistischen Bundesamtes wird die Bevölkerung von gegenwärtig 82,5 Mio. Einwohner auf etwa 75 Mio. Einwohner sinken. Dieser Schrumpfungsprozess wird durch deutliche Verschiebungen im Altersaufbau der Bevölkerung überlagert. Im Jahre 2050 wird jeder Dritte in Deutschland 60 Jahre oder älter sein. Außerdem wird bis dorthin die Lebenserwartung beachtlich zunehmen und der Anteil der pflegebedürftigen Bevölkerungsgruppen von gegenwärtig 2,2 Mio. Einwohner auf 4,8 bis 5 Mio. Einwohnern steigen.
- Von den 39 Mio. Wohnungen in der Bundesrepublik sind lediglich etwa 250.000 mit einem altersgerechten Standard ausgestattet. Aufgrund der dramatischen Überalterung unserer Gesellschaft benötigen wir mittelfristig 12 bis 13 Mio. altersgerechte Wohnungen im Neubau und Bestand. Eine deutliche Ausweitung dieses Marktsegmentes ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass das selbständige Wohnen im Alter mit niederschweligen, d.h. unterhalb der Pflegestufen liegenden Betreuungsangeboten möglich ist und nicht an den baulichen Voraussetzungen des Wohnungsbestandes scheitert. Das entspricht auch dem in mehreren Umfragen immer wieder erklärten Wunsch nach selbstbestimmtem Wohnen im Alter.



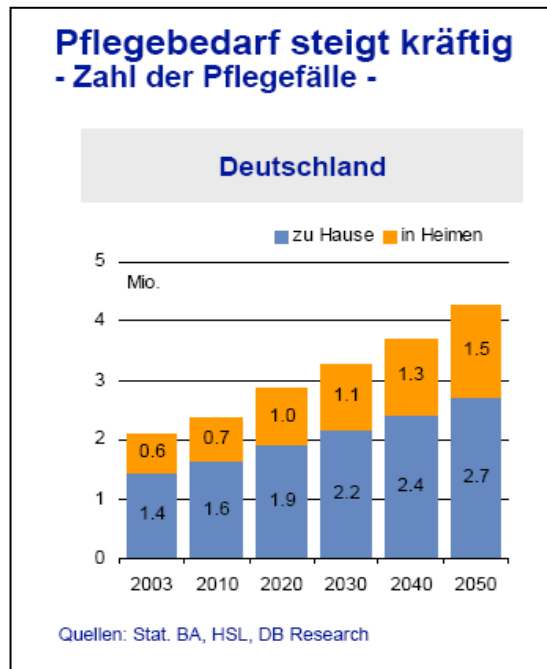
- Die Stärkung des selbständigen Wohnens mit niederschweligen Betreuungsangeboten bietet im Verhältnis zu der Unterbringung älterer Bevölkerungsgruppen in Wohn- und Pflegeheime nicht nur erhebliche Vorteile bei der Wohn- und Lebensqualität, sondern entlastet auch deutlich die Pflegekassen und Sozialhaushalte. Das Einsparpotenzial liegt bei 1.900 bis 1.948 EUR pro Monat, wenn statt einer stationären Pflege die Unterbringung in einer Kombination vom selbständigen Wohnen mit einer ambulanten/häuslichen Pflege zu einer sozialverträglichen Miete von 5,00 EUR/qm Wohnfläche inklusive Nebenkosten erfolgt. In Fällen, in denen diese Kombination auf den angespannten Wohnungsmärkten statt einer Heimunterbringung verwirklicht werden kann, deren Mietniveau bei etwa 10,00 EUR/qm Wohnfläche inklusive Nebenkosten beträgt, ergeben sich Einsparungen zwischen 1.650 bis 1.698 EUR pro Monat (siehe hierzu Belastungsvergleich im Anhang 1).



2. Umstrukturierung des Wohnungsbestandes für eine alternde Gesellschaft

- Aufgrund der rückläufigen Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau und der dramatischen Zunahme von pflegebedürftigen Bevölkerungsgruppen stellt die Umstrukturierung des Wohnungsbestandes das zentrale Arbeitsfeld für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der nächsten 10 bis 15 Jahre dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die soziale Mobilität und die Bereitschaft, den vertrauten Wohn- und Lebensraum zu wechseln, mit zunehmendem Alter deutlich abnehmen. Aus diesem Grund ergibt sich ein erhöhter Bedarf an die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes innerhalb der vorhandenen Wohn- und Stadtquartiere. In diesen müssen etwa 30 bis 50 % des Wohnungsbestandes grundlegend verändert werden. Das erfordert den An- oder Ausbau von neuen Erschließungssystemen mit Aufzugsanlagen, Grundrissveränderungen und den Einbau einer altersgerechten Sanitärausstattung. In der Regel müssen diese Maßnahmepakete für eine Verbesserung der Nutzungsqualität mit der notwendigen Nachrüstung des Wohnungsbestandes zur Senkung des Energieverbrauches verbunden werden und kommen natürlich nicht nur den Senioren, sondern auch Familien mit Kindern und behinderten Personen zugute. Anpassungsmaßnahmen im Gebäudebestand sind aber auch durch Ersatzneubau zu ergänzen, wenn unter Kosten-/Nutzenabwägungen die Anpassung im Bestand unwirtschaftlich wäre.
- Für die staatliche Förderpolitik ergibt sich daher die Forderung, dass sie künftig den Ersatzneubau als ein gleichwertiges Element der Wohnungspolitik anerkennt und diesen nicht durch die ausschließliche Fixierung auf die energetische Aufwertung älterer Wohnungsbestände über Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen aus der Förderung ausgrenzt. Nur durch eine gleichgewichtige Behandlung der notwendigen Investitionsmaßnahmen im Neubau und Bestand lässt sich die künftige Bedarfsentwicklung abdecken.
- Da mit dem steigenden Alter der Bevölkerung das Risiko der Pflegebedürftigkeit und Pflegeintensität erheblich zunehmen wird, ist nicht nur eine grundlegende Umstrukturierung des Wohnungsbestandes, sondern auch der Ausbau einer ergänzenden Infrastruktur für die gesundheitliche und soziale Betreuung in den vorhandenen Wohn- und Stadtquartieren erforderlich.

Diese reicht von dem notwendigen Raumangebot für ambulante Pflegedienste, dem hauswirtschaftlichen Service, der Kurzzeit- und Tagespflege, Nachbarschaftstreffs mit Mahlzeitservice bis hin zu Gäste-Appartements für nahe Angehörige, die die Wohngemeinschaften /Gruppenwohnungen lebenden Bewohner zeitweilig begleiten.



Nur mit deren zeitgleicher Bereitstellung lässt sich das selbständige Wohnen im Alter mit niederschweligen Betreuungsangeboten in den gewachsenen Stadtstrukturen zu finanzierbaren Konditionen für die sozialen Sicherungssysteme erreichen.

3. Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zur altersgerechten Umstrukturierung des Wohnungsbestandes

Eine Entlastung der sozialen Sicherungssysteme durch die Stärkung des selbständigen Wohnens mit niederschweligen Betreuungsangeboten im Neubau und Bestand dürfte nur dann erreichbar sein, wenn für die notwendigen Investitionen

- die **erforderlichen steuerlichen Anreize** für die Vermietung und Verpachtung und
- zusätzliche Finanzierungshilfen durch ein neues **Förderprogramm der KfW**

bereitgestellt werden.

- Da sich die Nutzungs- und Betreuungskonzepte für das Wohnen im Alter und die vorstationäre/vollstationäre Betreuung nach den bisherigen Erfahrungen und wissenschaftlichen Untersuchungen in einem Zeitraum von 20 Jahren grundlegend verändern, müssen die Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand auf diesen Zeitraum ausgerichtet werden.
- Aus diesem Grunde sollten steuerliche Anreize für Investitionen geschaffen werden. Es wird vorgeschlagen, für dieses Segment der Seniorenwohnungen und generationenübergreifende Wohnformen aus sozialer und gesellschaftlicher Sicht im Neubau und Bestand eine Abschreibungsmöglichkeit mit linear 5 % über einen Zeitraum von 20 Jahren und alternativ eine steuerliche Investitionszulagenregelung vorzusehen. Die Laufzeit von 20 Jahren sollte auch die Grundlage für zusätzliche Finanzierungsangebote der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bilden, die sich mit einem Förderprogramm von zinsverbilligten Krediten mit einer Laufzeit von 20 Jahren den veränderten Herausforderungen im Wohnungsbau stellen müsste. Dabei sollte für die erforderlichen Maßnahmenpakete im Neubau und Bestand die gleichen Förderkonditionen gewährt werden. Dadurch werden Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet, die die bisher auf den Wohnungsbestand ausgerichteten Förderprogramme der Altbaumodernisierung und Energieeinsparung deutlich erweitern.
- Die Förderung der Baukosten nach den Kostengruppen 3, 4 und 7 der DIN 276 sollte mit zinsverbilligten Krediten von 1 % für eine Laufzeit von 20 Jahren mit einer jährlichen Tilgung von 3 % und einem noch festzulegenden förderungsfähigen Höchstbetrag pro qm Wohn- und Nutzfläche gewährt werden. Erst mit diesen Konditionen für die steuerliche Abschreibung und den Finanzierungshilfen der KfW sind nach den Berechnungen des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. die notwendigen Investitionsanreize für die Schaffung der dringend benötigten Seniorenimmobilien im Neubau und Bestand gegeben (siehe hierzu beispielhafte Investitionsrechnung mit einem förderungsfähigen Betrag von 1.250 EUR pro qm Wohn- und Nutzfläche im Anhang 2).
- Für das vorgeschlagene neue KfW-Programm zur Entlastung der sozialen Sicherungssysteme ist für eine wirkungsvolle Anschubfinanzierung mit zinsverbilligten Darlehen in den nächsten 10 Jahren ein Mittelvolumen von mindestens 10 Mrd.EUR/Jahr notwendig.

4. Begleiteffekte des neuen Förderprogramms der KfW für das Wohnen im Alter

- Durch ein verstärktes Engagement des Bundes bei der Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen und der Auflegung eines KfW-Programms für das Wohnen im Alter lassen sich beachtliche Einsparungen bei der Sozialversicherung erzielen. Diese dürften sich in einer Größenordnung von 15.000 bis 20.000 EUR/Jahr und Person bei den pflegebedürftigen Personengruppen bewegen. Bei der Schaffung von etwa 1 Mio. barrierefreien und barrierearmen Wohnungen /Gruppenwohnungen/ Wohngemeinschaften im Neubau und Bestand dürfte die Entlastung bei 15 bis 20 Mrd. EUR/Jahr liegen.
- Durch ein auf etwa 1 Mio. Wohnungen/Jahr ausgerichtetes Investitionsprogramm würde sich auch die Beschäftigungssituation in der mittelständischen Bau- und Wohnungswirtschaft sowie bei den freien Berufen deutlich verbessern und die Steuereinnahmen der öffentlichen Haushalte beachtlich erhöht werden. Mit der Wiedereingliederung eines erheblichen Teiles der gegenwärtigen weit über 100.000 arbeitslosen Bauhandwerker in den Arbeitsmarkt würden nicht nur die Ausgaben der Bundesagentur für Arbeit verringert, sondern auch die Einnahmeseite der Renten-, Krankenkassen- und Arbeitslosenversicherung beachtlich verbessert.
- Gleichzeitig würde eine städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und soziale Aufwertung von einer Vielzahl von Wohn- und Stadtquartieren angeregt und auf diese Weise ein wirkungsvoller Beitrag zur Weiterentwicklung unserer Städte und Gemeinden geleistet werden. Ein derartiger Aufwertungsprozess bietet außerdem erhebliche Vorteile für die Verbesserung der Standortsituation in einem Lande, in dem der Wohnungsbestand aufgrund der Kriegszerstörung und des Wiederaufbaus der Städte in einer damals schwierigen wirtschaftlichen Situation erhebliche Defizite aufweist.
- Mit der Verwirklichung von neuen Qualitäten im Wohnungsneubau und Bestand zugunsten des demographischen Wandels wird nicht nur der Bedarfssituation der Gruppe der Senioren Rechnung getragen, sondern auch die Energiebilanz unseres Gebäudebestandes nachhaltig beeinflusst, weil die notwendigen Neubauten mit dem Niedrigenergiehausstandard errichtet und die baulichen Veränderungen bei der Modernisierung/Umstrukturierung des Wohnungsbestandes mit einer hohen Energieeffizienz durchgeführt werden. Bei diesem werden nicht nur die Nutzungsqualitäten nachhaltig verbessert, sondern auch neue Heizsysteme eingebaut und die Außenhüllen gedämmt. Auf diese Weise erfolgt die dringend notwendige **Kombination von bedarfsgerechtem und energieeffizientem Bauen.**

Folgende Teilnehmer zeichnen verantwortlich:

Träger der Aktion
„Impulse für den Wohnungsbau“



Träger der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“:

Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel e. V.
Schaumburg-Lippe-Straße 4 • 53113 Bonn

BAKA • Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e. V.
Elisabethweg 10 • 13187 Berlin

Bundesarchitektenkammer e. V.
Askanischer Platz 4 • 10963 Berlin

Bundesingenieurkammer
Kochstraße 22 • 10969 Berlin

BDA • Bund Deutscher Architekten
Köpenicker Straße 48/49 • 10179 Berlin

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V.
Willdenowstraße 6 • 12203 Berlin

BBS • Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e. V.
Kochstraße 6 - 7 • 10969 Berlin

Kalk • Bundesverband der Deutschen Kalkindustrie e. V.
Annastraße 67-71 • 50968 Köln

BTB • Bundesverband der Deutschen Transportbetonindustrie e.V.
Düsseldorfer Straße 50 • 47051 Duisburg

BDZ • Bundesverband der Deutschen Zementindustrie e. V.
Luisenstraße 44 • 10117 Berlin

ZIEGEL • Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e. V.
Schaumburg-Lippe-Straße 4 • 53113 Bonn

BGA • Bundesverband des Deutschen Groß- und Außenhandels e. V.
Am Weidendamm 1 A • 10115 Berlin

BDB • Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V.
Edelsbergstraße 8 • 80686 München

BDB • Bundesverband Deutsche Beton- und Fertigteilindustrie e.V.
Schlossallee 10 • 53179 Bonn

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Str. 57 • 14197 Berlin

BFW • Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Kurfürstendamm 57 • 10707 Berlin

Bundesverband Kalksandsteinindustrie e. V.
Entenfangweg 15 • 30419 Hannover

Bundesverband Porenbetonindustrie e. V.
Entenfangweg 15 • 30419 Hannover

DGfM • Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V.
Kochstraße 6-7 • 10969 Berlin

Bundesverband Leichtbeton e. V.
Postfach 27 55 • 56517Neuwied

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V.
Kurfürstenstraße 129 • 10875 Berlin

IG BAU • Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
Olof-Palme-Strasse 19 • 60439 Frankfurt am Main

IWM • Industrieverband WerkMörtel e. V.
Düsseldorfer Straße 50 • 47051 Duisburg

ZDB • Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e. V.
Kronenstraße 55 – 58 • 10117 Berlin

In Koordination der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.
Kochstr. 6-7
10969 Berlin

Berlin, den 04.01.2007

**Belastungsvergleich
von Wohnen mit ambulanter/häuslicher Pflege im Verhältnis zur Unterbringung in einem
Pflegeheim**

**1) Fallgruppe 1
– Sozialverträgliche Miete in Kombination mit ambulanter/häuslicher Pflege**

Pflegestufe	I	II	III
● Kaltmiete 50 qm Wohnfläche x 5,00 €/qm	250,-- €	250,-- €	250,-- €
● Wohnnebenkosten mit Heizung 50 qm Wohnfläche x 3,00 €/qm	150,-- €	150,-- €	150,-- €
● Sachleistungen der Pflegeversicherung als Höchstbetrag auch in Kombination mit Pflegegeld	384,-- €	921,-- €	1.432,-- €
Gesamtbelastung im Monat	784,-- €	1.321,-- €	1.832,-- €

Heutige Pflegekosten

Die Kosten für die Unterbringung dieses Personenkreises in einem typischen Pflegeheim liegen gegenwärtig bei
 2.684 € in der Pflegestufe I
 3.223 € in der Pflegestufe II
 3.780 € in der Pflegestufe III.

Einsparpotential

Bei einer Unterbringung im Rahmen des selbständigen Wohnens in Kombination mit ambulanter/häuslicher Pflege könnten in diesem Fall folgende Beträge eingespart werden:

Pflegestufe I	2.684 €	-	784 €	=	1.900 € pro Monat
Pflegestufe II	3.222 €	-	1.321 €	=	1.901 € pro Monat
Pflegestufe III	3.780 €	-	1.832 €	=	1.948 € pro Monat

2) **Fallgruppe 2**
– **Freifinanzierte Marktmiete in Kombination mit ambulanter/häuslicher Pflege**

Pflegestufe	I	II	III
● Kaltmiete 50 qm Wohnfläche x 10,00 €/qm	500,-- €	500,-- €	500,-- €
● Wohnnebenkosten mit Heizung 50 qm Wohnfläche x 3,00 €/qm	150,-- €	150,-- €	150,-- €
● Sachleistungen der Pflegeversicherung als Höchstbetrag auch in Kombination mit Pflegegeld	384,-- €	921,-- €	1.432,-- €
Gesamtbelastung im Monat	1.034,-- €	1.571,-- €	2.082,-- €

Heutige Pflegekosten

Die Kosten für die Unterbringung dieses Personenkreises in einem typischen Pflegeheim liegen gegenwärtig bei

2.684 € in der Pflegestufe I
3.223 € in der Pflegestufe II
3.780 € in der Pflegestufe III.

Einsparpotential

Bei einer Unterbringung im Rahmen des selbständigen Wohnens in Kombination mit ambulanter/häuslicher Pflege könnten in diesem Fall folgende Beträge eingespart werden:

Pflegestufe I	2.684 €	-	1.034 €	=	1.650 € pro Monat
Pflegestufe II	3.222 €	-	1.571 €	=	1.651 € pro Monat
Pflegestufe III	3.780 €	-	2.082 €	=	1.698 € pro Monat

Berechnungsmodell für den seniorenrechtlichen Mietwohnungsbau mit KfW-Förderung für den Neubau und die Umrüstung des Bestandes

(Bitte beachten: dies ist keine betriebswirtschaftliche Kalkulation, sondern eine reine Liquiditätsbetrachtung ohne Einbeziehung der steuerlichen Effekte)

1. Grunddaten

- Wohnfläche Einpersonenhaushalt 50 qm
- Kaltmiete: Euro 5,-/qm Wohnfläche
- Mietsteigerung: 1,5 % pro Jahr
- Verwaltungskosten: Euro 300,-/Jahr
Inflationszuschlag 2,5 %/Jahr
- Instandhaltungskosten: Euro 250,-/Jahr
Inflationszuschlag 2,5 %/Jahr
- Mietausfall: 1 %
- Baukosten Kostengruppe 3,4 und 7: Euro 1.250,-/qm Wohnfläche*
- Kosten pro Wohnung: Euro 62.500,-
- KfW-Darlehen: Euro 62.500,- Darlehen
1 % Zinsen
3 % Tilgung
- Laufzeit und Zinsbindung des KfW-Darlehens: 20 Jahre
- Förderungsfähige Kosten bis zu Euro 1.250,-/qm

2. Einnahmen und Ausgaben für 20 Jahre

2.1 Mieteinnahmen Euro 63.326,03

2.2 Ausgaben:

- Zinsen KfW-Darlehen Euro 8.457,16
- Tilgung KfW-Darlehen Euro 41.285,62
- Verwaltungskosten Euro 7.663,42
- Instandhaltungskosten Euro 6.336,14
- Mietausfall Euro 693,56
- ./. Euro 64.435,70

Unterdeckung Euro 1.109,87

=====

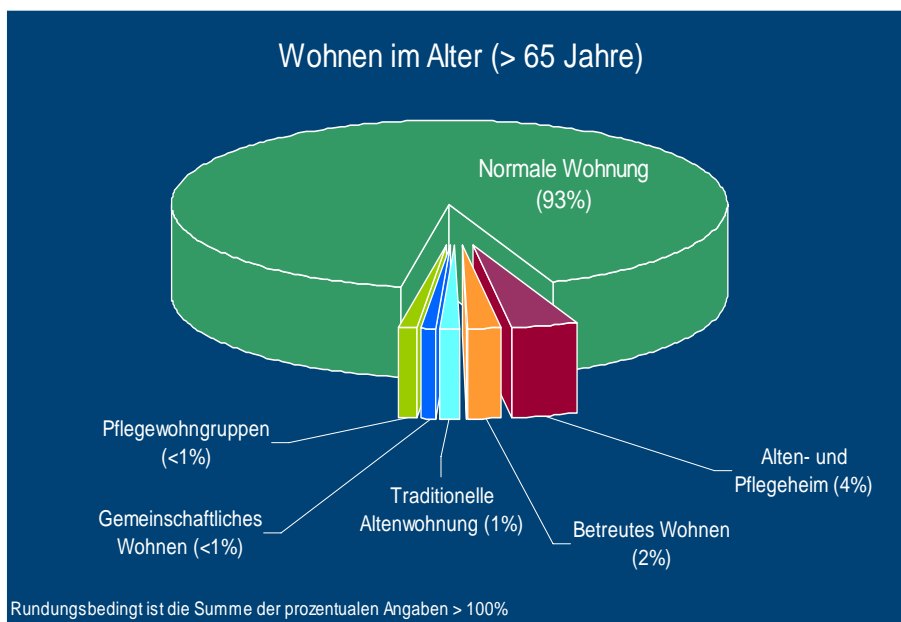
* Hierbei handelt es sich um die reinen Baukosten nach Kostengruppe 3 und 4 der DIN 276. Bei der Gesamtfinanzierung fallen zusätzliche Kosten für das Baugrundstück, die Erschließung und die Außenanlagen an.

Fazit aus dem Berechnungsmodell:

Bei einer 20-jährigen Zinsbindung von 1 % und einer 3 %-igen Tilgung der KfW-Mittel beliefen sich die Einnahmen bei einer sozial verträglichen Miete von 5 EUR/m² fast in der Größenordnung der anfallenden Ausgaben. Die liquiditätsbezogene Unterdeckung liegt bei EUR 1.109,89 (bei Vernachlässigung der Steuereffekte).

In 20 Jahren werden Euro 41.285,62 vom Ursprungskapital getilgt. Die Restschuld des KfW-Darlehns liegt dann noch bei EUR 21.214,38. Eine höhere Tilgungsquote des KfW-Darlehns ist nicht möglich, weil diese die Liquidität des Wohnungsunternehmens beachtlich belasten würde.

Eine KfW-Förderung mit diesen Konditionen würde nur dann akzeptiert, wenn die Seniorenimmobilien zusätzlich gefördert werden. Dies kann alternativ in Form einer linearen Abschreibung von 5 % pro Jahr oder durch eine steuerliche Investitionszulagenregelung erfolgen.



Quelle: BFW-Research
2005

Die Grafik zeigt die Aufteilung der verschiedenen Wohnformen in Deutschland. Der Anteil der barrierearmen Wohnungen an den „Normalen Wohnungen“ liegt unter 1 Prozent.