

# Wohin mit all unseren Alten?

Von **Robin Göckes** (<mailto:goeckes@iz.de>) aus Ausgabe **IZ 24/2022**

(<https://www.iz.de/service/epaper/2022-06-16/immobilienzeitung>)

Freitag, 17. Juni 2022



Quelle: Imago, Urheber: Hans Lucas

Viele Senioren werden sich in Zukunft keinen für sie passenden Wohnraum mehr leisten können. (</news/media/39/Viel-Seni-werd-sich-in-Zuku-kein-fr-sie-passe-Wohn-381130.jpeg>)

Der seit Jahren bestehende Mangel an seniorentauglichem Wohnraum wird in den nächsten Jahrzehnten zum gesamtgesellschaftlichen Problem. Auch, weil neue wirtschaftliche Realitäten die Chancen auf einen Ausbau weiter schmälern. Die Branche fordert daher vehement zusätzliche Fördermöglichkeiten ein.

Claudia Moll (SPD) schaut in den Koalitionsvertrag der Bundesregierung und findet an vielen Stellen "Maßnahmen zur Förderung der Barrierefreiheit". Nach ihrem Eindruck werde das Thema "inzwischen zunehmend mitgedacht", sagt sie. Moll ist seit Januar dieses Jahres Pflegebevollmächtigte der Bundesregierung. Damit ist sie zumindest laut Funktionsbeschreibung "Ansprechpartnerin für alle in der Pflege Beteiligten" und wird in den kommenden Wochen und Monaten vermutlich verstärkt mit einer Position konfrontiert werden, die nicht so recht zu ihrem Eindruck passt. Denn aus dem Pflege- und Seniorenwohnsegment der Immobilienbranche werden vermehrt Stimmen laut, die mehr Unterstützung von der Politik fordern und nicht nur im Koalitionsvertrag wirklich konkrete Passagen zur Förderung des altersgerechten Wohnens vermissen.

"Wir kommen im Grunde aus einem perfekten Kapitalmarktumfeld"

Eine davon gehört Jan-Hendrik Jessen. Der ist Vorsitzender des Ausschusses für Gesundheitsimmobilien beim Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) und skizziert das Problem. "Es ist nach wie vor so: Das Angebot limitiert den Markt. Hinzu kommt, dass im Bestand viele Immobilien nicht mehr zukunftsfähig sind." Die Angebotsknappheit, längst bestimmender Faktor auf dem Transaktionsmarkt, werde also weiter wachsen. "Das ist besonders deshalb ärgerlich, weil wir im Grunde aus einem perfekten Kapitalmarktumfeld kommen und die Chance, wirklich etwas auf der Angebotsseite zu bewegen, da gewesen wäre", sagt er.

Damit fasst Jessen zusammen, was weite Teile der Branche umtreibt und verstärkt nach staatlicher oder kommunaler Unterstützung rufen lässt. Steigende Zinsen, vorsichtige Banken und untätige Verwaltungen lassen die Einnahmen der Betreiber schrumpfen und die Pachten von Bestandshaltern wackeln. Nicht zuletzt sind in der Folge die Margen der Projektentwickler unter Druck geraten. Das Problem dabei ist die ohnehin schon bestehende Lücke zwischen dem, was der Markt an seniorentauglichem Wohnraum bereit hält, und den Anforderungen, die mit einer älter werdenden Gesellschaft wachsen werden.

Jessens Forderung ist daher: Pflege- und Seniorenimmobilien müssen attraktiver für Entwickler werden. "Solange die Investitionskostensätze aber im Grunde wie ein Mietendeckel wirken und sich das Delta zwischen den Investitionskostensätzen und der Entwicklung am normalen Mietmarkt immer weiter vergrößert, wird das nicht passieren", bemängelt er. Jessen mahnt zudem eine dringende Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten von Immobilien in Innenstädten an. "Wir müssen die starren Strukturen der vergangenen Jahre aufbrechen. Das bedeutet auch, neue Nutzungen einfacher zuzulassen und durch Bürokratieabbau Nutzungsänderungen zu ermöglichen. Senioren können Teil der Vielfalt sein, die wir in Zukunft brauchen werden, um unsere Innenstädte zu beleben", erklärt er.

Mit seinen Forderungen trifft Jessen alle politischen Ebenen vom Bund bis hin zur Kommune. Letztere müsse es als Teil der kommunalen Daseinsvorsorge verstehen, Senioren und Seniorinnen ein selbstbestimmtes Leben und soziale Teilhabe zu ermöglichen. Diese Forderung unterstützt auch Christopher Kunze, Geschäftsführer des auf Seniorenimmobilien spezialisierten Entwicklers Bayern Care. Er ordnet die derzeitige Situation ein und sagt: "Natürlich wird gebaut. Aber es wird nicht reichen." Hinzu kommt, dass er soziale Probleme am Horizont heraufziehen sieht. "Vieles, was jetzt gebaut wird, ist eher im Premiumsegment verortet."

Es sei aber wichtig darauf zu achten, "für die Zukunft auch ein Angebot parat zu haben, das in der Breite finanziell leistbar ist", erklärt er. Wie Jessen sieht Kunze in den Investitionskosten eine der größten Herausforderungen, die mehr Neubau verhindern. "Die sind in jedem Gespräch über eine mögliche Pacht sehr früh der Dreh- und Angelpunkt. Die karitativen und kirchlichen Träger sind etwas vorsichtiger, privatwirtschaftliche Betreiber gehen offensiver in die Verhandlungen und ein bisschen eher ins Risiko." Verhandelt werden die sogenannten I-Kostensätze zwischen den Betreibern und den Kommunen. Über sie refinanzieren die Betreiber ihre Kosten etwa für Miete, Pacht, Erbbauzins sowie die Nutzung oder Mitbenutzung von Gebäuden. Bezahlt werden die Investitionskosten (I-Kosten) von den Bewohnern oder den Sozialhilfeträgern. Die Branche klagt seit langem darüber, dass die zur Berechnung der I-Kostensätze notwendigen Grundlagen seit Jahren unverändert blieben, während die Kosten an vielen Stellen gestiegen seien. Es sei dringend an der Zeit, dass sich an dieser Stelle mal etwas tue, doch in vielen Amtsstuben sei das Thema noch nicht in seiner

ganzen Tragweite angekommen, mahnt deshalb Kunze. "Aber bei steigenden Baukosten, steigenden Grundstückspreisen und dann auch noch steigenden Finanzierungskosten müssen die Investitionskostenätze mitwachsen. Sonst bekommen wir ein Problem."

## "Strukturelle Lösungen und passende Anreize"

Helfen, um mehr Schwung in die Entwicklung zu bekommen, würden nach seiner Ansicht abgesehen davon gesonderte Nutzungsgebiete für Seniorenwohnen. "Das würde uns im Wettbewerb mit anderen Wohnnutzungsarten einen Vorteil verschaffen. So etwas wie Sondergebiete für soziale Nutzungen könnte ich mir vorstellen. Und zwar nicht irgendwo am Rand der Städte, sondern in den Zentren." Kunze hält es zudem für denkbar, das Seniorenwohnen über eine Aufnahme in den sozialen Wohnungsbau zu stärken.

(/news/media/39/Vergleichsw-nobl-Unterk-wie-etwa-von-Kurs-in-Wiesb-381131.jpeg)



(/news/media/39/Vergleichsw-nobl-Unterk-wie-etwa-von-Kurs-in-Wiesb-381131.jpeg)

Vergleichsweise noble Unterkünfte wie etwa von Kursana in Wiesbaden haben zuletzt den Markt beherrscht.

(/news/media/39/Vergleichsw-nobl-Unterk-wie-etwa-von-Kurs-in-Wiesb-381131.jpeg) Andreas Lüllau, Geschäftsführer von Myco, einem Joint Venture von Meyer Bau und Convivo, schlägt in die gleiche Kerbe. "Was die Sozialbauförderung angeht, zieht sich der Bund aus der Verantwortung und zeigt auf die Länder. Wenn wir aber die demografische Entwicklung und den künftigen Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum für wirklich breite Schichten der Bevölkerung sehen, müssen wir uns Gedanken machen, wie wir das Thema Seniorenwohnen in die Sozialbauförderung bekommen", mahnt er. Hamburg könne als Beispiel dienen. "Da gibt es entsprechende Förderinstrumente. Es wäre aber wirklich Zeit, auf einer breiteren Ebene etwas aufzusetzen. Wenn wir irgendwann in die Situation kommen sollten, dass es sich nur noch der gehobene Mittelstand leisten kann, die Miete in einem Seniorenwohnkonzert zu bezahlen, wäre das wirklich tragisch", sagt er.

Auch Sebastiano Ferrante, stellvertretender Leiter Europa bei PGIM Real Estate, sieht darin eine durchaus reale Gefahr. "Viele Menschen werden sich die Angebote, die bislang in Deutschland entstanden sind, schlicht nicht leisten können. Wir müssen darauf achten, dass

Senioren nicht auf breiter Basis vom Wohnungsmarkt verdrängt werden. Dafür muss es strukturelle Lösungen und die passenden Anreize geben. Wir haben an dieser Stelle eindeutig einen großen Nachholbedarf", analysiert er.

## "Branche ist bequem und wenig innovativ"

Gänzlich frei sprechen davon, ihren Anteil an der bisherigen Entwicklung zu tragen, will Ferrante die Immobilienbranche aber nicht. "Ein Problem ist schlicht auch, dass die Branche bequem und wenig innovativ ist. Das hängt damit zusammen, dass der Markt in den vergangenen Jahren so gut lief", sagt er. Im Grunde habe man alles verkaufen können. "Da musste sich niemand Gedanken darum machen, sein Produkt etwa in Richtung Assisted Living oder Servicewohnen wirklich weiterzuentwickeln. In der Regel hat es schon gereicht, irgendwo in der Nähe eines Pflegeheims Wohnungen zu bauen und über die Pflege ein paar zusätzliche Services ins Gesamtpaket zu mischen."

Jetzt warnt Ferrante davor, zu viele Hoffnungen in den Neubau von Pflegeheimen zu setzen. Denn mit dem werde sich der Produktmangel nicht einfach so beheben lassen, da der Kreis der potenziellen Betreiber für die Einrichtungen begrenzt sei. "Und der lässt sich nicht beliebig erweitern. Schon alleine deshalb nicht, weil dafür die Pflegekräfte fehlen."

## Quartiere als neue und alte Wohnorte

Ferrante setzt daher auf Quartiersentwicklungen, über die sich bezahlbarer Wohnraum für ganz unterschiedliche Zielgruppen errichten ließe. "Man muss nur sehen, dass sich die Wohnbedürfnisse und Ansprüche von zum Beispiel Young Professionals und der älteren Generation gar nicht so sehr unterscheiden", meint er. Alle wollen und brauchen effizienten Wohnraum, eine gute Grundversorgung in unmittelbarer Nähe, eine gewisse soziale Infrastruktur und Dienstleistungen. "Das lässt sich gut kombinieren und innerhalb eines Quartiers für viele Zielgruppen passend abbilden. Die Themen Gesundheitsversorgung und Betreuung gehören da dann natürlich auch mit rein", erklärt er. Doch selbst dann müsse darauf geachtet werden, dass solche Modelle nicht unter einer zu hohen Mietbelastung, verursacht zum Beispiel durch Zusatzservices, zusammenbrechen. "Vielleicht würde auch ein Modell zur Bezuschussung helfen und wir müssen es hinbekommen, dass die Kosten für einzelne Annehmlichkeiten, wie zum Beispiel ein Fitnessstudio, auf viele Schultern verteilt werden. Dadurch werden Mehrkosten für alle leistbar."

Wie so etwas aussehen könnte, davon hat Ulf Walliczek eine gute Vorstellung. "Wir müssen die Themen Pflege und Seniorenimmobilien aus der Nische rausholen, in der sie immer noch sind. Unser Weg dafür ist es, das Seniorenwohnen betreiberfrei auf die Beine zu stellen", erklärt der Geschäftsführer des Unternehmens Team Zukunftsquartiere. Im Firmennamen steckt denn auch bereits der gewählte Ansatz, mit dem das Ziel erreicht werden soll: Das Quartier dient als Ausweg. "Wir müssen weg davon, die einzelne Immobilien als Insellösung zu begreifen und sie viel mehr im Quartierszusammenhang sehen. Die Vernetzung der verschiedenen Akteure kann dann über einen Quartiersmanager erfolgen, der über die Gemeinschaft finanziert wird. Das hilft auch dabei, den ambulanten Pflegesektor besser aufzustellen und die Wegezeiten des Pflegedienstes zu verkürzen. Auch das spart wieder Geld", sagt Walliczek.

Über das Quartiersmanagement ließen sich Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit überprüfen. Das wiederum spiele vielen Investoren in die Karten, die genau auf solche Kriterien vor dem ESG-Hintergrund verstärkt achten. "Und die Kommunen bekommen mit solchen Lösungen die Chance, ihrem Auftrag mit Blick auf die Daseinsfürsorge für ihre Bürger wirklich gerecht zu werden."

Alleine sind Walliczek und sein Team Zukunftsquartier mit einem solchen Ansatz nicht. Bayernheim verfolgt als Entwickler des Freistaats Bayern ein ähnliches Entwicklungskonzept und baut so zum Beispiel derzeit ein Stadtquartier in Ingolstadt. Entstehen sollen 433 geförderte, barrierefreie Mietwohnungen mit Tiefgarage, Kindertagesstätte, Tages-Café, Bewohnertreff sowie Gewerbe- und Verkaufsflächen. Das barrierefreie Wohnangebot reiche von Ein- bis Fünfstückerwohnungen. Zum Konzept gehören ein Quartiersmanagement und ein Platz für die erwarteten 1.300 Anwohner. Und auch andere Bundesländer haben es sich zumindest inzwischen auf ihre Fahnen geschrieben, Senioren als Zielgruppe für geförderte Wohnprojekte mitzudenken. Das Unternehmen Otto Wulff konnte so etwa in Hamburg-Eppendorf 123 geförderte Mietwohnungen speziell für Senioren ab einer Quadratmetermiete in Höhe von 6,60 Euro bauen.

Möglich wird das durch die Zielvorgaben der Hamburgischen Investitions- und Förderbank. In deren Selbstverständnis heißt es: "Wir fördern den Bau von preisgünstigen Mietwohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen. Davon sollen insbesondere Familien, Menschen ab 60 Jahren, Menschen mit Behinderung und Menschen, die als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind, profitieren." Laut Förderrichtlinie gibt es z.B. 7.090 Euro Förderung pro barrierefreier Wohnung oder 18.970 Euro pro rollstuhlgerechter Wohnung. Die Belegungsbindung bei barrierefreien Wohnungen greift entweder über das Einkommen oder über den Nachweis, dass die Barrierefreiheit benötigt wird. Andere Länder sind da weniger konsequent. In Hessen gibt es einen Zuschlag für die rollstuhlgerechte Ausgestaltung, darüber hinaus taucht in den Förderrichtlinien aber weder das Wort "Senioren" noch "barrierefrei" auf.

Die Pflegebevollmächtigte Claudia Moll verweist darauf, dass vereinbart worden sei, die Mittel des KfW-Programms für altersgerechtes Wohnen und Barriereabbau "auskömmlich" aufzustocken. Zudem setzt sie darauf, dass über die Pflegeversicherung quartiersnahe Wohnformen profitieren. "Das wird sicherlich ganz neue Perspektiven – vielleicht auch für das Servicewohnen – eröffnen", sagt sie. Und kleinere Wohnraumanpassungen seien ja ohnehin schon mit bis zu 4.000 Euro über die Pflegeversicherung bezuschusst.