

Welche Wohnmodelle zukünftig gebraucht werden

Interview mit Dr. Ralf-Peter Oepen, Leiter des Betriebswirtschaftlichen Instituts der Bauindustrie

DÜSSELDORF (SF). Der demographische Wandel wird eine der größten Herausforderungen in den kommenden Jahren für unsere Gesellschaft. Die Verschiebung der Alterspyramide bleibt nicht ohne Folgen für das Bauen und Wohnen. Welche Zukunftstrends zu erwarten sind, welche Wohnmodelle gebraucht werden und wie sich Bauunternehmen darauf einstellen können, zeigt Dr. Ralf-Peter Oepen, Leiter des Betriebswirtschaftlichen Instituts der Bauindustrie, Düsseldorf, in einem Gespräch mit der Redaktion Deutsches Baublatt auf.

Deutsches Baublatt: Unsere Gesellschaft wird immer älter. Gleichzeitig müssen wir einen Geburtenrückgang verzeichnen. Welche Zukunftstrends lassen sich daraus für das Bauen und Wohnen im 21. Jahrhundert ableiten?

Dr. Ralf-Peter Oepen: Sowohl die sich wandelnde Altersstruktur als auch die schrumpfende Bevölkerung werden die Baunachfrage in Deutschland in Zukunft nachhaltig mitbestimmen. Die nicht nur relativ, sondern auch absolut steigende Zahl älterer Menschen wird einen hohen Bedarf an altengerechten Wohnungen zur Folge haben. Die Qualitätsansprüche an solche Wohnungen sind sehr hoch. Kernelemente sind unter anderem der stufenlose Zugang von der Straße, Aufzüge, Wohnräume ohne Schwellen und Stufen in der Wohnung und zu Balkon und Terrasse, bodengleiche Dusche, ausreichend breite Türen und angemessene Bewegungsflächen. Weitere wichtige Ausstattungsmerkmale sind zudem Servicedienstleistungen wie Putz- und Hausmeisterdienste. Auch weiterhin wird darüber hinaus die Notwendigkeit bestehen, genügend altengerechte Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebote zu schaffen. Weil Hilfeleistungen aus dem Familien- und Bekanntenkreis zurückgehen, wird die Nachfrage nach professionellen Service- und Pflegeleistungen in starkem Maße zunehmen. Außerdem wird erwartet, dass die

tungen dämpfen und damit die Wohnungs- und Bauwirtschaft langfristig negativ beeinflussen. In manchen Gegenden sind konkrete Auswirkungen des Geburtenrückgangs schon heute spürbar: So sind beispielsweise die Schließungen und Zusammenlegung von Kindergärten und Schulen keine Seltenheit mehr.

Deutsches Baublatt: Welche Chancen und Herausforderungen für das Bauen und Wohnen liegen in der langfristigen Abnahme der Bevölkerungszahlen, und wie muss sich die Bau- und Immobilienwirtschaft auf den demographischen Wandel einstellen?

Dr. Ralf-Peter Oepen: Für die Bau- und Wohnungswirtschaft ergeben sich aus dem demographischen Wandel neue Perspektiven. Die Abnahme der Bevölkerungszahlen wird dazu führen, dass der Neubaubedarf sinken wird und dass Erhaltungsinvestitionen und Sanierungsinvestitionen zunehmend die Bautätigkeit bestimmen. Das gilt sowohl für den Wohnungsbau als auch für viele Infrastrukturbereiche, zum Beispiel im Schul- und Hochschulbereich, bei Ver- und Entsorgungsnetzen oder im Verkehrsbereich. Bei den Baumaßnahmen im Bestand liegen auch aus dieser Warte die Zukunftschancen der Bauunternehmen. Weiterhin wird die demographische Entwicklung dazu führen, dass es zu einer Erosion



Dr. Ralf-Peter Oepen, Leiter des Betriebswirtschaftlichen Instituts der Bauindustrie. Foto: BWI

den von Demographen gemachten Angaben, dass 2050 bald jeder dritte Bundesbürger 60 Jahre oder älter sein wird?

Dr. Ralf-Peter Oepen: Prognosen sind immer ein unsicheres Geschäft, insbesondere wenn heutige Entwicklungen einfach in die Zukunft fortgeschrieben werden. Alles, was an Prognosen über die nächsten zehn Jahre hinausgeht, ist im Prinzip sehr spekulativ. Es kann immer zu Entwicklungen und Verwerfungen kommen, die nicht vorhersehbar sind. Aber wenn man sich auf die Zukunft einstellen möchte, so muss man mit Prognosen arbeiten. Eignermaßen belastbar scheint die Vorhersage, dass die Zahl pflegebedürftiger Menschen deutlich ansteigen wird. Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung wird es im Jahr 2020 insgesamt rund drei Millionen Pflegebedürftige geben

weiter genutzt werden können und die mit Service- und Pflegeleistungen kombinierbar sind. Dazu zählen Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätze. Bei den Gruppenwohnungen werden Wohngruppen von bis zu acht älteren, pflegebedürftigen oder behinderten Menschen gebildet, die ihre Pflege oder Betreuung individuell mit Hilfe ambulanter Dienste organisieren. Hierzu werden die individuellen Wohnflächen für mehrere Personen zu einer großen Wohnung zusammengefasst, um Räumlichkeiten zu integrieren, die für das gemeinschaftliche Wohnen und die Versorgung in einer kleinen Gemeinschaft erforderlich sind. Die Gestaltung einer Gruppenwohnung mit 300 oder 400 Quadratmetern Wohnfläche erfordert dabei die Entwicklung neuer Grundriss- oder Gebäudetypen. Ergänzend werden auch Pflegewohnplätze für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens einer Gruppe von Pflegebedürftigen benötigt, um das Angebot von Wohnraum für Pflegebedürftige im Wohnquartier zu erweitern. In der Regel werden hier Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen oder Projektentwicklern, die in ihren Quartieren solche Pflegewohnplätze einrichten und anbieten wollen, und Trägern der Altenhilfe, die Erfahrungen in der Planung und im Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen haben, entstehen. Aber auch die herkömmlichen Alten- und Pflegeheime werden weiterhin in großem Umfang benötigt. Viele der heutigen Heime entsprechen aufgrund der räumlichen Aufteilung und der unzureichenden sanitären Einrichtungen allerdings nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Altenpflege. Der Baubedarf zur Sanierung und zur baulichen Anpassung an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten ist enorm.

Deutsches Baublatt: Traditionell wurden Gebäude auf eine langfristige Nutzung hin konzipiert. Dass sich die Bedürfnisse einer Gesellschaft über die Nutzungsdauer eines Bauwerks ändern, wurde bislang in den seltensten Fällen berücksichtigt. Wenn aber die Menschen so lange wie möglich zu Hause leben wollen, sind sie darauf angewiesen, dass ihre Wohnung altengerecht ausgebaut wird. Wie können Bauunternehmen eine langfristige und sich verändernde Nutzungsdauer sicherstellen?

Dr. Ralf-Peter Oepen: Ganz wichtig ist vor allem, dass alle Akteure bei der Planung und Errichtung eines Gebäudes frühzeitig kooperieren. Die Kunden müssen bereits in der Planungsphase auf eine altengerechte Nutzung ihres Hauses oder ihrer Wohnung hingewiesen werden. Das Bundesbauministerium empfiehlt Bauherren, ihre Unterlagen in einer Hausakte zu sammeln und zusammenzustellen. Die Dokumentation kann in die Abschnitte Planungs- und Bauzeit, Nutzungszeit sowie Vertragsdokumenta-

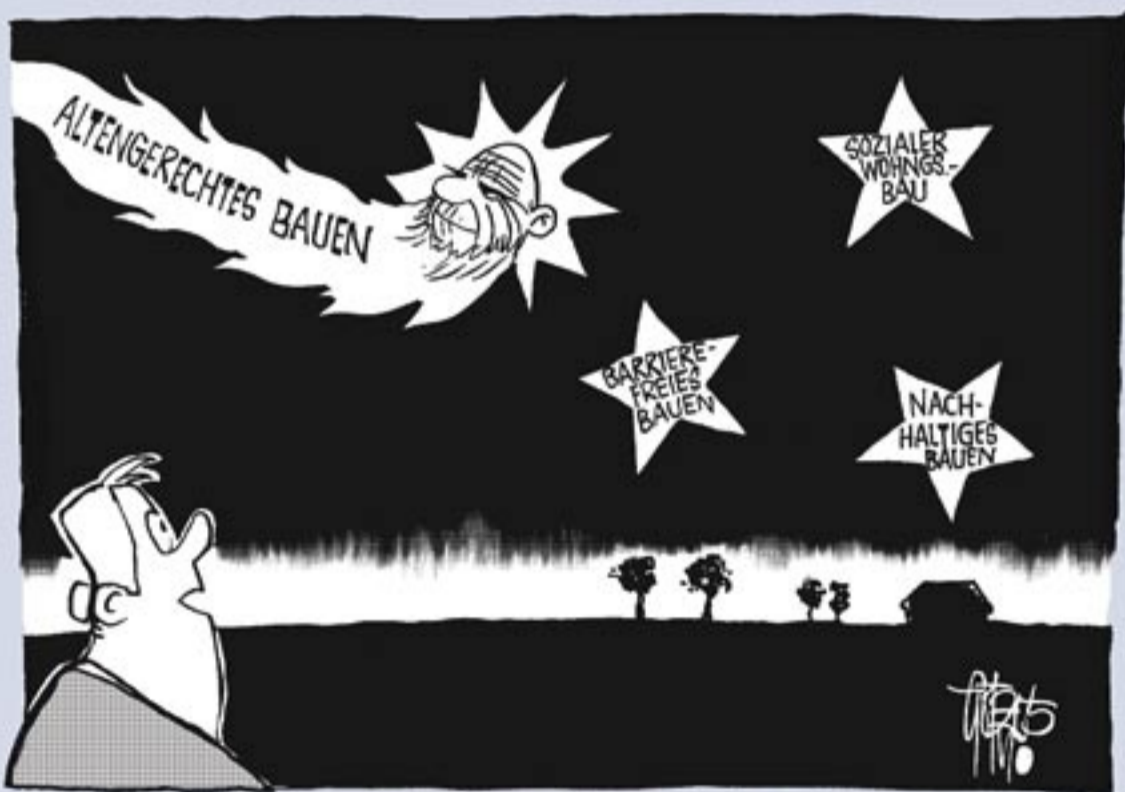
tion gegliedert werden. Zugleich wird mit der Hausakte die Einführung des Gebäudepasses für den Neubau von Einfamilienhäusern empfohlen, der die wichtigsten Daten des Gebäudes zusammenfasst und damit Planung, Konstruktion und Ausbau transparent macht. Damit kann man später erforderliche bauliche Anpassungen einfacher vornehmen und besser kalkulieren.

Deutsches Baublatt: Ältere Menschen gehören zu einer wachsenden Konsumentengruppe. Allein für Deutschland wird die Kaufkraft der Senioren bei sieben Milliarden Euro pro Monat kalkuliert. Etwas von dem Geld könnte die Baubranche gut gebrauchen und täte dem schwachen Wohnungsbau sicher gut. Würde der Bau von altersgerechten Wohnungen nicht einen Aufschwung auf diesem Sektor bedeuten?

Dr. Ralf-Peter Oepen: Das trifft sicherlich zu. Viele Wohnungen sind aufgrund ihrer baulichen Gegebenheiten nicht altengerecht und machen den oftmals gewünschten Verbleib in der eigenen Wohnung unmöglich. Aus diesem Grund müssen alle Wohnungen barrierefrei ausgebildet werden. Diese grundlegende Neustrukturierung des Gebäudebestandes, der eine selbstständige Lebensführung bei hoher Wohnqualität in den eigenen vier Wänden unterstützt, kommt der Bauwirtschaft zugute. Baubedarf gibt es auch bei den angestrebten kleinen Wohngruppen. Leer stehende Gebäude im Quartier und insbesondere in Siedlungen bieten günstige Rahmenbedingungen für eine Umnutzung zu entsprechenden Gruppenwohnungen oder Wohnungsanlagen mit integrierten Pflegestationen. Dafür können Bestandsobjekte umgebaut und für unterschiedliche Zielgruppen genutzt werden. Leer stehende Gebäude wie ein Wohnhaus, eine Villa, ein Hotel oder ein Bürohaus eignen sich hierfür besonders und bieten somit die Basis für weitreichende Bauaktivitäten.

BWI-Bau:

Das Betriebswirtschaftliche Institut der Bauindustrie (BWI-Bau) mit Sitz in Düsseldorf ist ein branchengebundenes Dienstleistungsunternehmen. Es bietet unter den Schlagworten „Beratung, Weiterbildung und Interdisziplinäre Zusammenarbeit“ ein breites Spektrum baubetrieblicher und baubetriebswirtschaftlicher Hilfestellungen für Unternehmen und Institutionen der Bauwirtschaft. Als betriebswirtschaftliches Kompetenzzentrum der Deutschen Bauindustrie dient es im aufgeführten Aufgabenspektrum als verbandsübergreifende Ansprechstelle.



Die Sterne lügen nicht

Zeichnung: Götz Wiedenroth

Zahl der Schwer- und Schwerstpflegebedürftigen besonders stark ansteigen wird. Auf Grund dessen wird es auch zu einer besonders starken Nachfrage nach vollstationärer Unterbringung, also Pflegeheimplätzen kommen: So schätzt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung, dass die Zahl der vollstationären Unterbringung von derzeit 640 000 Betten auf 910 000 in 2020 und auf 1,57 Millionen in 2050 ansteigen wird. Allein bis 2020 wird mit einem Baubedarf für neue und sanierte Pflegeplätze in Höhe von 50 Milliarden Euro gerechnet. Die Projektentwicklung bei Seniorenimmobilien ist somit ein zukunftsträchtiges und auch zunehmend von Bauunternehmen besetztes Feld. Der Geburtenrückgang wird die Nachfrage nach Wohnungen und Infrastrukturleis-

der Zahl der Erwerbspersonen kommt. Derzeit gibt es in Deutschland noch rund 55 Millionen Personen in der Altersgruppe zwischen 15 und 65 Jahren, im Jahr 2050 werden es nur noch 44 Millionen Menschen sein. Damit geht die Zahl der Steuerzahler zurück. Damit das Angebot öffentlicher Dienstleistungen für die Steuerzahler finanzierbar bleibt, müsste das Angebot öffentlicher Leistungen spürbar eingeschränkt werden, wenn nicht in allen Infrastrukturbereichen private Finanzierungs- und Betreibermodelle viel stärker als bisher zum Zuge kommen.

Deutsches Baublatt: Lassen sich überhaupt für einen so langen Zeitraum verlässliche Prognosen für das Bauen der Zukunft anstellen, ausgehend von

- das sind etwa eine Million oder 50 Prozent mehr als heute. Der Gesundheits- und der Pflegebereich sind damit sicherlich Bereiche unserer Volkswirtschaft, die künftig mit deutlichen Wachstumsraten aufweisen können.

Deutsches Baublatt: Welche Wohnmodelle werden zukünftig gebraucht und gefragt sein, und wie können neue und alternative, Wohnungskonzepte entwickelt werden?

Dr. Ralf-Peter Oepen: Bisherige Konzepte, alte und pflegebedürftige Menschen in großen stationären Heimen unterzubringen, sind in die Kritik geraten. Sie sind vielfach konzeptionell nicht mehr up to date. Notwendig sind vermehrt Wohnangebote, die auch bei gesundheitlichen Einschränkungen

Anzeige

Nord Bau

Neumünster - Messegelände Holstenhallen

8. - 13. Sept. 2005
Donnerstag - Dienstag: 9.00 - 18.00 Uhr

Ergänzende Sonderthemen:

- Kanalbau und -sanierung II
- Zukunft Bauen - Wohnen - Heizen

Info-Tel. 04321 - 910 190
oder im Internet unter www.nordbau.de

50 JAHRE

Baumaschinen • Geräte • Planung • Neubau • Ausbau