

# Inhaltsübersicht

VORWORT.....	5
INHALT .....	9
ABBILDUNGEN.....	13
ANHANG.....	217
LITERATUR .....	229

# Inhalt

VORWORT.....	5
ABBILDUNGEN.....	13
1 EINLEITUNG.....	17
2 AKTUELLE WOHNUNGSVERSORGUNG ÄLTERER MENSCHEN IN NORDRHEIN- WESTFALEN.....	21
2.1 Bevölkerung-, Alters- und Siedlungsstruktur in NRW.....	21
2.2 Wohnformen älterer Menschen in NRW .....	25
2.2.1 Wohnformen im Überblick .....	25
2.2.2 Traditionelles Wohnen .....	29
2.2.3 Barrierearmes Wohnen .....	41
2.2.4 Service-Wohnen.....	50
2.2.5 Pflegebereich.....	56
2.2.5.1 Grundlagen.....	56
2.2.5.2 Die Nachfrageseite des Pflegesektors .....	57
2.2.5.3 Die Angebotsseite des Pflegesektors.....	67
2.2.5.4 Die Situation auf dem Markt für Pflegedienstleistungen .....	68
2.2.5.4.1 Häusliche Pflege .....	68
2.2.5.4.2 Ambulante Pflege.....	70
2.2.5.4.3 Stationäre Pflege .....	79
2.2.5.4.4 Zusammenfassende Analyse des Pflegesektors.....	85
2.2.6 Wohnsituation älterer Migranten .....	88
2.2.6.1 Traditionelles Wohnen.....	88
2.2.6.2 Seniorengerechtes Wohnen und Pflegebereich .....	92
3 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER NACHFRAGE NACH SENIORENGERECHTEM WOHNRAUM .....	95
3.1 Demografische Entwicklung.....	95
3.1.1 Entwicklung der älteren Bevölkerung.....	95

3.1.2	Entwicklung der Seniorenhaushalte.....	103
3.2	Veränderung der Wohnpräferenzen.....	109
3.3	Entwicklung der Wohnmobilität .....	113
3.4	Entwicklung des Einkommens- und Wohlstandsniveaus älterer Menschen.....	120
3.5	Zukünftige Nachfragestruktur älterer Migranten.....	128
3.6	Zwischenfazit .....	133
4	AUSWIRKUNGEN DES DEMOGRAFISCHEN WANDELS AUF DAS SENIORENWOHNEN.....	135
4.1	Einführung.....	135
4.2	Traditionelles Wohnen .....	136
4.3	Barrierearmes Wohnen .....	144
4.4	Service-Wohnen .....	146
4.5	Pflegebereich .....	154
	4.5.1 Ambulante Pflege .....	154
	4.5.2 Stationäre Pflege.....	161
	4.5.3 Häusliche Pflege .....	167
4.6	Ältere Migranten .....	168
4.7	Zusammenfassende Analyse.....	172
5	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE AKTEURE AUF DEM MARKT FÜR SENIORENGERECHTES WOHNEN .....	177
5.1	Wohnungs- und Sozialpolitik .....	177
	5.1.1 Grundsätzliche Legitimation staatlicher Eingriffe auf dem seniorengerechten Wohnungs- und Pflegemarkt .....	177
	5.1.2 Traditionelles Wohnen.....	179
	5.1.3 Barrierearmes Wohnen .....	180
	5.1.3.1 Normative Analyse staatlicher Eingriffe.....	180
	5.1.3.2 Aktuelle Förderpraxis .....	182
	5.1.3.3 Positive Analyse der Förderpraxis .....	183
	5.1.4 Service-Wohnen .....	188
	5.1.4.1 Normative Analyse staatlicher Eingriffe .....	188

---

5.1.4.2 Aktuelle Förderpraxis .....	188
5.1.4.3 Positive Analyse der Förderpraxis .....	189
5.1.5 Pflegebereich.....	191
5.1.5.1 Normative Analyse des Pflegebereichs.....	191
5.1.5.2 Aktuelle Gesetzeslage .....	191
5.1.5.3 Positive Analyse der Rahmenbedingungen der gesetzlichen Pflegeversicherung.....	192
5.1.6 Ältere Migranten .....	195
5.2 Wohnungs- und Pflegewirtschaft.....	195
5.2.1 Allgemeine Markteinschätzung.....	195
5.2.2 Traditionelles Wohnen .....	196
5.2.3 Barrierearmes Wohnen.....	199
5.2.4 Service-Wohnen.....	202
5.2.5 Pflegebereich.....	207
5.2.5.1 Ambulante Pflege.....	207
5.2.5.2 Stationäre Pflege .....	210
5.2.6 Ältere Migranten .....	212
6 SCHLUSSBETRACHTUNG .....	213
ANHANG.....	217
LITERATUR .....	229

# Abbildungen

Abb. 1:	Bevölkerungsdichte in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2005 .....	22
Abb. 2:	Altersstruktur der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen .....	23
Abb. 3:	Wohnformen für Senioren und deren Anteile im Überblick .....	26
Abb. 4:	Wohnflächenversorgung verschiedener Eigentümer-Haushalte (2002).....	31
Abb. 5:	Wohnflächenversorgung verschiedener Mieter-Haushaltstypen in Nordrhein-Westfalen (2001).....	32
Abb. 6:	Anteile der jeweiligen Haushaltsgruppe am gesamten Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2002 .....	33
Abb. 7:	Eigentümer- und Mieterhaushalte in einzelnen Haushaltsgruppen in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2002.....	34
Abb. 8:	Einzugsjahr der älteren Haushalte in Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen.....	34
Abb. 9:	Bruttokaltmiete pro Wohneinheit in einzelnen Haushaltsgruppen (2002).....	37
Abb. 10:	Verteilung der Haushaltsgruppen auf einzelne Mietstufen in Prozent (2002).....	37
Abb. 11	Mietbelastungsquoten der Haushalte (2002).....	38
Abb. 12:	Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße nach Haushaltstypen in NRW (2003).....	40
Abb. 13:	Die Wohnsituation der Seniorenhaushalte in NRW im Überblick.....	41
Abb. 14:	Versorgung mit seniorengerechtem Wohnraum in einzelnen Städten in NRW .....	43
Abb. 15:	Relation von Wohnberatungsstellen und älteren Menschen in den Bundesländern.....	44
Abb. 16:	Entwicklung der Erstkontakte zwischen Beratungsstellen und Interessierten im Zeitraum von 2000 bis 2005.....	47
Abb. 17:	Anteil der älteren Haushalte, die altersgerechte Umbauten planen.....	48
Abb. 18:	Versorgung mit Service-Wohnungen in den Bundesländern .....	51
Abb. 19:	Versorgungsquoten im Bereich des Betreuten Wohnens in nordrhein-westfälischen Städten im Jahr 2003 .....	52
Abb. 20:	Durchschnittliche Größe des Wohnprojektes nach Gemeindegrößenklassen .....	54
Abb. 21:	Pflegebedürftige nach Altersgruppen in NRW im Jahr 2003 .....	58
Abb. 22	Pflegewahrscheinlichkeit in den Altersgruppen in NRW im Jahr 2003 .....	59
Abb. 23:	Pflegebedürftige nach Pflegestufe und Pflegeform in NRW im Jahr 2003 .....	60
Abb. 24:	Verteilung der Pflegeformen in NRW im Jahr 2003.....	60
Abb. 25	Entwicklung der Nachfrage nach Pflegedienstleistungen in NRW .....	62
Abb. 26:	Altenquotienten in NRW im Jahr 2003.....	63
Abb. 27:	Pflegebedürftigkeit in NRW (2003).....	65

Abb. 28:	Angebotsstruktur im ambulanten und stationären Pflegebereich.....	67
Abb. 29:	Personal je ambulant Versorgtem in NRW (2003).....	71
Abb. 30:	Versorgung mit ambulanten Pflegeleistungen in den Regionen Nordrhein-Westfalens (2003).....	74
Abb. 31:	Versorgungsdichte mit stationären Pflegeleistungen in NRW (2003).....	82
Abb. 32:	Bundesländer- Pflegeranking.....	86
Abb. 33:	Wohnsituation älterer Ausländer in Deutschland im Jahr 2002.....	90
Abb. 34:	Wohnsituation älterer Ausländer in Nordrhein- Westfalen im Jahr 2002.....	91
Abb. 35:	Bevölkerungsentwicklung in NRW zwischen 2005 und 2040.....	96
Abb. 36:	Bevölkerungsentwicklung der über 65-Jährigen von 2002 bis 2020 in NRW.....	98
Abb. 37:	Bevölkerungsentwicklung der Hochaltrigen von 2002 bis 2020 in NRW.....	100
Abb. 38:	Veränderung der Altenquotienten in den Kreisen und Großstädten in NRW von 2002 bis 2020.....	102
Abb. 39:	Berechnungsschritte der Seniorenhaushaltsprojektion.....	104
Abb. 40:	Regionale Seniorenhaushaltsprojektion für Nordrhein-Westfalen.....	106
Abb. 41:	Entwicklung der Einpersonenhaushalte in NRW bis 2020.....	108
Abb. 42:	Wohnwünsche älterer Menschen in Deutschland (1996).....	111
Abb. 43:	Bevölkerung in NRW nach Wohndauer.....	113
Abb. 44:	Umzugsbereitschaft älterer Haushalte in Westdeutschland.....	115
Abb. 45:	Umzugsbereitschaft nach Regionstypen in Deutschland (West).....	115
Abb. 46:	Einkommen der Seniorenhaushalte in den Regionen Nordrhein- Westfalens im Jahr 2002.....	120
Abb. 47:	Regionale Kaufkraft älterer Haushalte in NRW im Jahr 2002.....	122
Abb. 48:	Gesamtranking »Zukunftsatlas 2004« der Prognos AG.....	125
Abb. 49:	Alterstruktur der deutschen und nichtdeutschen Bevölkerung in NRW.....	129
Abb. 50:	Einflussfaktoren des seniorengerechten Wohnens.....	135
Abb. 51:	Clusterbildung für das traditionelle Wohnen älterer Menschen.....	138
Abb. 52:	Clusterdarstellung der Nachfrage des traditionellen Wohnens in einem Demografie-Wohlstands-Diagramm.....	140
Abb. 53:	Leerstandsrisiken nach Regionstypen.....	142
Abb. 54:	Marktprognose »traditionelles Wohnen für Senioren«.....	143
Abb. 55:	Clusterbildung für das Service-Wohnen.....	148
Abb. 56:	Clusterdarstellung der Nachfrage des Service-Wohnens in einem Demografie- Wohlstands-Diagramm.....	151
Abb. 57:	Marktprognose des Service-Wohnens.....	153
Abb. 58:	Zuwachsraten an Pflegebedürftigen für den ambulanten Pflegesektor in den Regionen Nordrhein-Westfalens von 2002 bis 2020.....	156
Abb. 59:	Versorgungsniveau-Nachfrageentwicklungs-Diagramm auf den regionalen ambulanten Pflegemärkten in NRW.....	158
Abb. 60:	Entwicklung des Wohlstandsniveaus ältere Menschen in den einzelnen Clustern (ambulanter Pflegebereich).....	160

---

Abb. 61:	Zuwachsraten an Pflegebedürftigen für den stationären Pflegesektor in den Regionen Nordrhein-Westfalens von 2002 bis 2020 .....	162
Abb. 62:	Versorgungsniveau-Nachfrageentwicklungs-Diagramm auf den regionalen stationären Pflegemärkten in NRW.....	164
Abb. 63:	Entwicklung des Wohlstandsniveaus ältere Menschen in den einzelnen Clustern (stationärer Pflegebereich) .....	166
Abb. 64:	Wohn- und Pflegemarkt für ältere Migranten .....	171
Abb. 65:	Zukünftige Nachfrage verschiedener Seniorenimmobilien.....	173
Abb. 66:	Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung nach Pflegeformen.....	192
Abb. 67:	Nachfragerrelevante Entwicklungen auf den ambulanten Pflegemärkten .....	209
Abb. 68:	Autokennzeichen je Kreis/kreisfreie Stadt .....	217
Abb. 69:	Zusammenhang zwischen Altenquotient (AQ) und Pflegebedürftigkeit.....	218