

Vorhaben zum altersgerechten Wohnen im Koalitionsvertrag

Dr. Stefan Voß und Lukas Potstada, CMS

Welche Ideen hat die Ampelkoalition für die Verbesserung der Wohnsituation einer alternden Gesellschaft? Im Koalitionsvertrag finden sich erste Hinweise:

Nachdem das Thema „Wohnen im Alter“ in den vergangenen Legislaturperioden nur stiefmütterlich behandelt wurde, nimmt der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung an verschiedenen Stellen auf das drängende Problem der Versorgung einer alternden Bevölkerung Bezug.

Ein großer Wurf ist trotz fortschreitender gesellschaftlichen Überalterung (noch) nicht abzusehen.

Maßnahmen für mehr altersgerechtes Wohnen

Folgende Maßnahmen hat sich die Ampelkoalition vorgenommen:

- Von den geplanten neu zu bauenden 400.000 Wohnungen sollen 100.000 öffentlich gefördert werden. Inwieweit diese auch Senioren zugutekommen, lässt sich dem Koalitionsvertrag jedoch nicht entnehmen.
- Bei Bestandsimmobilien soll der altersgerechte Umbau mithilfe aufgestockter Fördermittel verstärkt werden. Der Koalitionsvertrag möchte hier die Mittel für das KfW-Programm „auskömmlich aufstocken“, ohne jedoch einen konkreten Betrag zu nennen.
- In der Rubrik „Städtebau“ wird der Wille zu einer nutzungsgemischten Stadt dokumentiert. Angesichts der demografischen Entwicklung kann dies nur bedeuten, dass auch ein Zuwachs von innerstädtischen Seniorenimmobilien geplant ist.
- Innovative quartiernahe Wohnformen sollen gemeinsam durch Bund, Länder und Kommunen gefördert werden. Hier wird wohl an die in der Praxis bereits verwirklichten Beispiele gedacht, bei denen unterschiedliche Bewohneranforderungen an der Schnittstelle zwischen Service-Wohnen, betreutem Wohnen sowie ambulanter und stationärer Pflege berücksichtigt werden können.
- In der stationären Pflege sollen die Eigenanteile begrenzt und dadurch planbar werden. Finanziert werden soll diese Maßnahme durch die Herausnahme versicherungsfremder Leistungen, die aus Steuermitteln und durch eine Beitragssatzerhöhung beglichen werden sollen.

Schließung der Pflegeheimlücke nicht in Sicht

Leider nicht angesprochen ist die Situation, dass der erforderliche Zubau von stationären Pflegeeinrichtungen durch 16 verschiedene Landesheimgesetze und entsprechende Verord-

nungen gehemmt wird. Angesichts des in den kommenden Jahren auslaufenden Bestandschutzes oder Ausnahmegenehmigungen werden wegen der erhöhten Einzelzimmerquoten einige Pflegeplätze entfallen – hier wäre es wünschenswert gewesen, eine Neujustierung der legislativen Verantwortlichkeiten vorzunehmen.

Inwieweit die im Koalitionsvertrag versprochene massive Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren – im Zusammenspiel mit der Schaffung eines eigenständigen Bauministeriums und der Anhebung der linearen Abschreibung für Neubau von 2 % auf 3 % – dieser drohenden Entwicklung Abhilfe schaffen kann, bleibt abzuwarten.

Herausforderungen für bezahlbares Wohnen im Alter

Eine Herausforderung wird es sein, das gewünschte bezahlbare Wohnen (auch der älteren Bevölkerung) mit der im Koalitionsvertrag enthaltenen Zielsetzung zu vereinen, um Bauen und Wohnen klimaneutral, nachhaltig, barrierearm und innovativ zu gestalten. Es bleibt abzuwarten, mit welchen wirtschaftlichen Erleichterungen die zwingend notwendige Einbeziehung des privaten Sektors erreicht werden soll. Allein auf die Bautätigkeit öffentlicher Institutionen zu vertrauen, dürfte nicht genügen.

Weitere Veröffentlichung dieses Texts: Voß, Stefan und Potstada, Lukas (2021). Vorhaben zum altersgerechten Wohnen im Koalitionsvertrag. <https://www.cmshs-bloggt.de/rechtsthemen/ampel-21-auswirkungen-des-koalitionsvertrages/vorhaben-zum-altersgerechten-wohnen-im-koalitionsvertrag> (14.12.2021, 13:00).

Dr. Stefan Voß

CMS Deutschland
Partner, Rechtsanwalt
E-Mail: stefan.voss@cms-hs.com
www.cms.law



Dr. Stefan Voß ist Rechtsanwalt und Partner bei CMS Deutschland. Es ist spezialisiert auf das Immobilienrecht und berät und vertritt insbesondere Unternehmen aus dem Gesundheits- und Pflegesektor. Er verfügt über langjährige Erfahrung im Transaktionsgeschäft und begleitet nationale und internationale Investoren und Bestandhalter fortlaufend zu allen immobilien- und mietrechtlichen Fragen.

Lukas Potstada

CMS Deutschland
Senior Associate, Rechtsanwalt
E-Mail: lukas.potstada@cms-hs.com
www.cms.law



Lukas Potstada ist Rechtsanwalt und Senior Associate bei CMS Deutschland. Er berät Mandanten im Immobilien- und Bausektor, wobei ein Schwerpunkt seiner Tätigkeit die Begleitung nationaler und internationale Investoren bei An- und Verkäufen von (Betreiber-)Immobilien insbesondere aus dem Gesundheits- und Pflegesektor bildet.