



Institut für Bauforschung e. V.

IFB ///
BAUFORSCHUNG

**Metastudie
Demografische Entwicklung und
Wohnen im Alter**

**Auswertung ausgewählter wissenschaftlicher
Studien unter besonderer Berücksichtigung des
selbstgenutzten Wohneigentums**

Forschungsbericht

IFB – 14559 / 2014

Institut für Bauforschung e. V.

**Metastudie
Demografische Entwicklung und
Wohnen im Alter**

**Auswertung ausgewählter wissenschaftlicher Studien
unter besonderer Berücksichtigung des selbstgenutzten
Wohneigentums**

Auftraggeber: Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB)
Kleine Alexanderstr. 9/10
10178 Berlin



Bearbeitung: Institut für Bauforschung e. V.
An der Markuskirche 1, 30163 Hannover
Dipl.-Ing. Heike Böhmer, GF Direktorin
Dipl.-Ing. Janet Simon, wiss. Mitarbeiterin

**Forschungs-
bericht:** IFB 14559
30.09.2014

Inhalt

1	Aufgabenstellung und Ziele	4
2	Grundlage	6
3	Auswertungsstruktur	8
4	Vergleichende Gegenüberstellung	10
4.1	Herausforderungen der demografischen Entwicklung der Bevölkerung	10
4.2	Allgemeine Entwicklung des Wohnungsbedarfs und Tendenzen des Wohnungsmarktes	15
4.3	Gegenwärtige Situation und Entwicklung des Bedarfs an barrierefreiem Wohnraum	22
4.4	Bezahlbarkeit von Wohnen und Wohneigentum unter Berücksichtigung der Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten / Kostentreiber	34
4.5	Selbstgenutztes Wohneigentum als private Altersvorsorge	45
4.6	Selbstgenutztes Wohneigentum im ländlichen Raum	48
4.7	Förderung und Erhaltung von Wohneigentum	52
5	Zusammenfassung der Ergebnisse	56
6	Literatur-/Quellenverzeichnis	59

1 Aufgabenstellung und Ziele

Die demografische Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland, derzeit häufig auf den Begriff des *Demografischen Wandels* reduziert, umfasst die grundsätzlichen Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung z. B. im Hinblick auf die Altersstruktur der Bevölkerung, die Geschlechterverhältnisse, die Geburten- und Sterbefallentwicklung. Der Begriff *Wandel* zeigt dabei deutlich den Prozess der Veränderung, der insbesondere im Bereich der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur relevant ist.

Die Altersstruktur in Deutschland ist dadurch charakterisiert, dass seit den 1970er Jahren die Sterberate höher ist als die Geburtenrate. Die Bevölkerungszahl nimmt dadurch ab. Gleichzeitig nimmt der Anteil älterer Menschen durch die höhere Lebenserwartung der Bevölkerung und die parallel rückläufigen Geburtenraten zu. Der Zuzug durch Migration ist zwar zunehmend und wirkt durch die Einwanderung überwiegend jüngerer Menschen insgesamt „verjüngend“, kann die Alterung der Gesamtbevölkerung jedoch insgesamt nicht kompensieren.

Die Folgen dieser Entwicklung stellen die Gesellschaft vor neue Aufgaben. Diese betreffen z.B. die staatliche Infrastruktur, den Bedarf an Einrichtungen und Kapazitäten in der Betreuung und Altenpflege, nicht zuletzt aber auch die Entwicklungen im Bereich des Wohnens. Städtebauliche und wohnungspolitische Notwendigkeiten, die sich aus den sinkenden Bewohnerzahlen ergeben (z.B. den Rückbau von Gebäuden) und Veränderungen bzw. Anpassungen der Wohnungen, Gebäude und des Wohnumfeldes im Hinblick auf veränderte Anforderungen der Bewohner (z.B. durch barrierefreien Umbau) spielen dabei eine zunehmende Rolle.

Zahlreiche Akteure beschäftigen sich in unterschiedlichsten Zusammenhängen mit der beschriebenen Problematik. Verschiedene Untersuchungen und Analysen zur Thematik wurden durchgeführt und bilden die derzeitige Situation ab. Eine Vielzahl von Prognosen, Tendenzen und Szenarien beschreibt die möglichen Entwicklungen der Zukunft.

Vor diesem Hintergrund hat der Bauherren-Schutzbund e.V. das Institut für Bauforschung e.V. beauftragt, im Rahmen einer Metastudie eine Auswertung ausgewählter Untersuchungen vorzunehmen und dabei den Fokus insbesondere auf die Zielgruppe der selbstnutzenden Eigentümer zu legen. Spezifische Untersuchungen für die Zielgruppe der Mieter sind nicht Gegenstand des Projektes, gleichwohl sind sie, sofern keine explizite Zielgruppe benannt wird, Teil der Betrachtung.

Grundlage der Metastudie sind die nachfolgend im Abschnitt 2 benannten 14 Untersuchungen, die vom Auftraggeber ausgewählt wurden.

Gegenstand der Auswertung sind insbesondere die nachfolgenden Aspekte:

- die Herausforderungen der demografischen Entwicklung der Bevölkerung
- die Entwicklung des Wohnungsbedarfs und Tendenzen des Wohnungsmarktes
- die gegenwärtige Situation und Entwicklung des Bedarfs an barrierefreiem Wohnraum
- die Bezahlbarkeit von Wohnen und Wohneigentum unter Berücksichtigung der Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten / Kostentreiber
- das selbstgenutzte Wohneigentum als private Altersvorsorge
- das selbstgenutzte Wohneigentum im ländlichen Raum und
- die Förderung und Erhaltung von Wohneigentum.

Fragestellungen zum Thema *Wohneigentum und barrierearmer Wohnkomfort* sind nicht Gegenstand dieser vergleichenden Studie. Diese wurden gesondert im Rahmen des Gemeinschaftsprojektes von Bauherren-Schutzbund e.V., Verband Wohneigentum e.V. und Institut für Bauforschung e.V. untersucht und unter dem Titel „*Meinungsumfrage unter Wohneigentümern: Wohnwünsche und barrierearmer Wohnkomfort. Gemeinschaftsprojekt vom Bauherren-Schutzbund e. V., dem Verband Wohneigentum e. V. und dem Institut für Bauforschung e. V.*“ im September 2014 veröffentlicht.

2 Grundlage

Grundlage der Auswertung sind die nachfolgenden 14 Untersuchungen (/1/ bis /14/), die vom Auftraggeber für die Metastudie ausgewählt wurden. Ergänzend wurden nach seiner Veröffentlichung im Juni 2014 Einzelaspekte des *Wohnatlas der KDA /15/* in die Auswertung einbezogen.

Die Nummerierung stellt keine Priorisierung oder Wertung dar. Sie wird ausschließlich für die Quellenangaben in den Auswertungen genutzt.

/1/	Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland ZENSUS 2011	Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Hannover Herausgeber: Statistische Ämter des Bundes und der Länder Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung	2014
/2/	Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland Datenreport 2013	Statistisches Bundesamt (Destatis) Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB), in Zusammenarbeit mit: Das Sozioökonomische Panel (SOEP) am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn, in der Reihe Zeitbilder	2013
/3/	Wohntrends 2030 Studie – Kurzfassung	Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Hamburg InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum Herausgeber: GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin, Branchenbericht 6	2013
/4/	Der Vierte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung	Lebenslagen in Deutschland Herausgeber: Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Referat Information, Publikation, Redaktion, Bonn	2013
/5/	Wohnen der Altersgruppe 65PLUS	Pestel Institut, Hannover Auftraggeber: Verbändebündnis Wohnen 65PLUS Koordination: Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. (DGfM)	2013
/6/	Wohnimmobilien zur Altersvorsorge Worauf muss man achten?	Deutsches Institut für Altersvorsorge GmbH, Berlin Dr. Reiner Braun und Ulrich Pfeiffer	2013
/7/	Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten	empirica AG, Timo Heyn, Dr. Reiner Braun, Jan Grade Bundesweite Analyse am Bsp. der 100 einwohnerstärksten Städte im Auftrag der Bertelsmann Stiftung, Gütersloh	2013

/8/	Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Deutschland	Pestel Institut, Hannover Auftraggeber: Impulse für den Wohnungsbau Koordination: Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. (DGfM)	2011
/9/	Die Zukunft der Dörfer Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang	Herausgeber: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Berlin	2011
/10/	Wohnen im Alter Marktprozesse und wohnungs- politischer Handlungsbedarf	Kuratorium Deutsche Altershilfe, Köln Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin, Forschungen Heft 147	2011
/11/	Wohnwünsche im Alter Grafikreport	Institut: TNS Emnid, Medien- und Sozialforschung GmbH Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V., Bundesverband freier Immobilien und Wohnungsunternehmen e.V., Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V., Deutscher Mieterbund	2011
/12/	Wohnungsmärkte im Wandel Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 1 / 2010 BBSR-Berichte KOMPAKT	2010
/13/	Wohnungsmangel in Deutschland Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung	PROGNOS AG, Basel Auftraggeber der Studie: Kampagne Impuls für den Wohnungsbau, Berlin	2010
/14/	Erben in Deutschland Volumen, Verteilung und Verwendung	empirica AG, Forschung und Beratung AG, Berlin Auftraggeber: Deutsches Institut für Altersvorsorge, Köln	2010
/15/	Wohnatlas* Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter	Kuratorium Deutsche Altershilfe / Wüstenrot-Stiftung, Köln / Ludwigsburg (* wegen des Veröffentlichungstermins nur in Einzelaspekten berücksichtigt)	2014

3 Auswertungsstruktur

Auf der Basis der in Abschnitt 1 benannten Aspekte wurde ein Kriterienkatalog entwickelt, der Grundlage einer Vergleichsmatrix ist. Die Kriterien sind nachfolgend in den Bearbeitungsebenen beschrieben:

A Eigentümer / Bewohner

- Selbstnutzende Wohneigentümer (Altersstruktur, Geschlecht)
- Bevölkerungsentwicklung
- Haushaltsentwicklung
- Altersstrukturentwicklung (Eigentümerstruktur)
- Migration (Altersstruktur, Entwicklung)
- Gesundheitsentwicklung der Bevölkerung (Auswirkungen auf das Wohnen)

B Gebäude / Wohnraum

- Wohnungsbau (Wohntrends, Markt)
- Wohnungsbedarf / Wohnungsnachfrage (Wohndauer, Wohnwünsche, Wohnformen im Alter, Wohnsituation von Senioren)
- Schaffung und Erhalt von Wohneigentum (Neubau / Bestand)
- Bedarf an barrierefreiem Wohnraum (Trends, Daten)
- Wohnungsgröße und Wohnflächenbedarf (Altersgerechte Wohnungsangebote)
- Mindestanforderungen
- Barrieren in Wohnungen
- Prioritäten beim Wohnen (Barrierefreiheit, Sicheres Wohnen)
- Wohneigentum und altersgerechter Umbau

C Anforderungen an Wohnen, haushaltsnahe Dienstleistungen und Pflege

- Bedarf barrierefreien Wohnraums (Anforderungen an barrierefreies Bauen und Umbauen, Eigentümergruppen)
- Ansprüche / Wohnkomfort im Alter
- Dienstleistungen
- Entwicklung des Pflegebedarfs und langes Wohnen in der eigenen Wohnung

D Finanzen

- Einkommen (Arten, Höhe, Entwicklungen)

- Wohnkosten (Kosten / Wohneigentum, Nebenkosten, Entwicklungen, Kostentreiber)
- Kosten für Services (z.B. Haushaltsnahe Dienstleistungen), Pflege und Gesundheit
- Wohneigentum als Altersvorsorge

E Entwicklung Wohnumfeld / Infrastruktur

- Wohnen und Infrastruktur (Quartiersentwicklung, Quantifizierung im Bestand, Qualität des Wohnumfeldes, Bedarfseinschätzung)
- Perspektiven Wohneigentum in Stadt und Land (Individuelles Wohnen, Komfort)
- Probleme der Infrastruktur

F Allgemeines / Sonstiges / Trends

- Altersarmut, Sozialabstieg, Sozialausgaben
- Veränderungsbereitschaft
- Schnittpunkte mit anderen Themenbereichen, z.B. Energiewende

G Information / Unterstützung / Förderung / Kommunikation

- Förderung von Wohneigentum
- Information und Beratung

Die Untersuchungen wurden vergleichend auf der Basis der vorgenannten Kriterien ausgewertet. Nicht jede Untersuchung erbrachte Ergebnisse in jeder Bearbeitungsebene. Je nach Themenschwerpunkt, Aufgabenstellung und Datenbasis wurden Aussagen / Daten identifiziert und als Kurzaussage mit Fundstelle in die Matrix übertragen. Diese dienten bei der vergleichenden / vertiefenden Betrachtung als Grundlage, erheben jedoch in der Übersicht keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Themengebiete, die über den Kriterienkatalog hinaus Gegenstand der Untersuchungen waren, wurden nicht näher analysiert.

Bei der Nennung der Personen in der Metastudie wurde zur besseren Lesbarkeit auf die Verwendung der geschlechtergerechten Sprache verzichtet. Gemeint ist mit der verwendeten männlichen Form jeweils sowohl die weibliche als auch die männliche Form der jeweiligen Person.

Eine qualitative Bewertung bzw. Überprüfung der in den jeweiligen Untersuchungen getroffenen Aussagen, Quellen, Berechnungen und Daten auf Richtigkeit und Belastbarkeit war nicht Gegenstand des Auftrags.

4 Vergleichende Gegenüberstellung

Die vergleichende Gegenüberstellung der Untersuchungen wurde auf der Grundlage der Auswertungsstruktur in Abschnitt 3 vorgenommen, den grundsätzlichen Aspekten zugeordnet und auf ihre Grundaussage reduziert. Gemeinsamkeiten und Gegensätze wurden explizit benannt bzw. dargestellt.

4.1 Herausforderungen der demografischen Entwicklung der Bevölkerung

Die demografische Entwicklung stellt die Gesellschaft zunehmend vor gesellschaftliche, (wohnungs-)politische, soziale und bautechnische Herausforderungen. Die Mehrzahl der Akteure stellt dies in den jeweiligen Veröffentlichungen einleitend mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung fest. Die Entwicklung ist geprägt von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang, dem Anstieg des Anteils der älteren Bevölkerung und damit einer steigenden Anzahl der Haushalte mit Senioren. Die Anzahl der Haushalte wird trotz sinkender Einwohnerzahlen im wesentlichen gleichbleibend oder leicht ansteigend gesehen, was mit der Tendenz hin zu Haushaltsverkleinerungen und Haushalts-/Familienstrukturveränderungen begründet wird. Die Entwicklungen erfordern nach Angabe der Mehrzahl der Akteure bedarfsorientierte nachhaltige Lösungen im Hinblick auf das Wohnen, die Infrastruktur / das Wohnumfeld, aber auch die zukünftige Vernetzung mit erforderlichen Service- und Pflegeleistungen. Vor diesem Hintergrund wird von allen Akteuren in den nächsten Jahren ein erheblicher Veränderungs- und Handlungsbedarf gesehen.

Die **Prognos AG** hat im Auftrag der *Kampagne Impulse für den Wohnungsbau* im Rahmen der Untersuchung zum Wohnungsmangel in Deutschland /13/ **Prognosen der demografischen Entwicklung der privaten Haushalte** erarbeitet, die auf der Basis von BBSR-Daten für den Prognosezeitraum 2008 bis 2025 berechnet wurden. Diese ergeben eine leicht sinkende Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2025 mit einem gleichzeitigen **Anstieg der Anzahl der privaten Haushalte** um etwa 5%. Diese Parallelkonstellation, wie sie seit 1990 mit einem Anstieg von ca. 13% zu erkennen war, wird jedoch zukünftig seltener gesehen, die unterschiedliche Dynamik zwischen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen aber in abgeschwächter Form und in Abhängigkeit von Zu- oder Abwanderungsgebieten unterschiedlich weitergehen.

Die **Studie 19/ Die Zukunft der Dörfer sieht die Zuwanderungsregionen in den Metropolen** und die abwanderungsbedingte „**demografische Austrocknung**“ der ländlichen **Gemeinden**. 2/3

aller ländlichen Gemeinden haben demnach zwischen 2003 und 2008 mehr als 1% der Bevölkerung eingebüßt. Dadurch ist der ländliche Raum überproportional von Alterung und Abwanderung betroffen. Der Bevölkerungsschwund wird sich zukünftig durch die demografische Entwicklung deutlich beschleunigen. Dadurch sind nach Angabe mittelfristig zahlreiche Dörfer in ihrer Existenz gefährdet. Neben diesen Veränderungen werden Einflüsse durch die **Individualisierung** und **Singularisierung** auf die **Anzahl und Struktur der Haushalte** beschrieben, die eine deutliche Zunahme bei den 1- und 2-Personenhaushalten sowie eine Abnahme bei den größeren Haushalten (Familien) bedeutet. Als Ursache hierfür werden veränderte Familiengründungsphasen und -entwicklungen bzw. wiederum die Alterung der Bevölkerung angegeben.

Das **Pestel-Institut** /8/ untersuchte im Auftrag der Kampagne Impulse für den Wohnungsbau die Dimensionen des Wohnungsbedarfs älterer Menschen in Deutschland. Als Grundlage wurden zwei Szenarien des Statistischen Bundesamtes /17/ zur **Entwicklung der Einwohnerzahl** Deutschlands verwendet. Die Entwicklungen sind der Abb. 1 zu entnehmen.

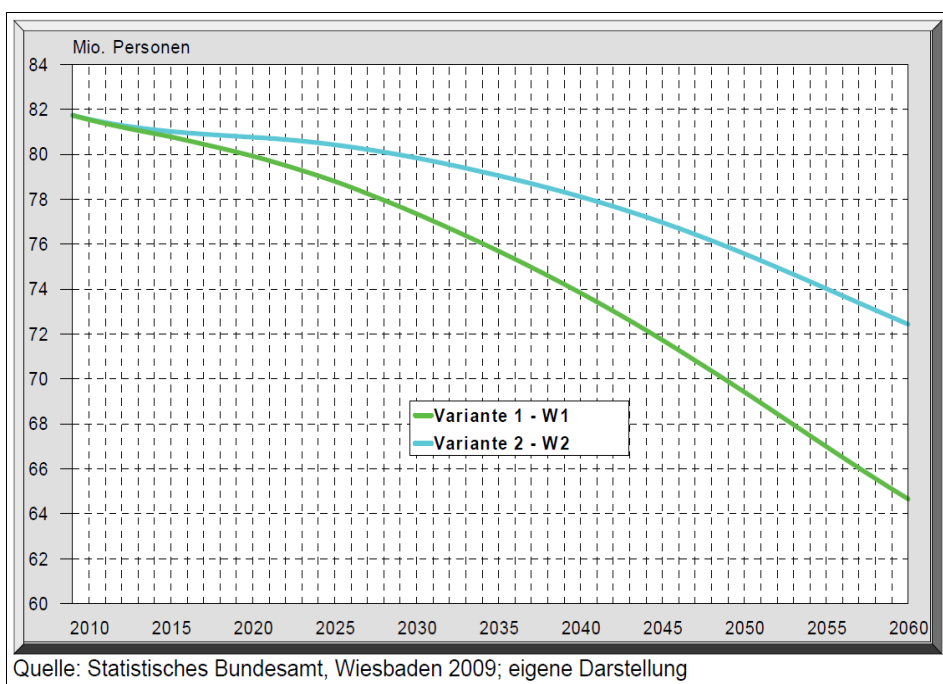


Abb. 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in Deutschland bis 2060 in zwei Varianten der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes [Quelle: /8/ Abb. 2]

Die Entwicklung des **Anteils der Senioren**, die älter als 70 Jahre sind, wurde für den gleichen Zeitraum auf derselben Basis dargestellt. Diese Entwicklung ist der Grafik der Abb. 2 zu entnehmen. Der Anteil der definierten Senioren (> 70 Jahre) steigt auf dieser Grundlage von etwa 15% in 2011 auf ca. 25% ab etwa 2040.

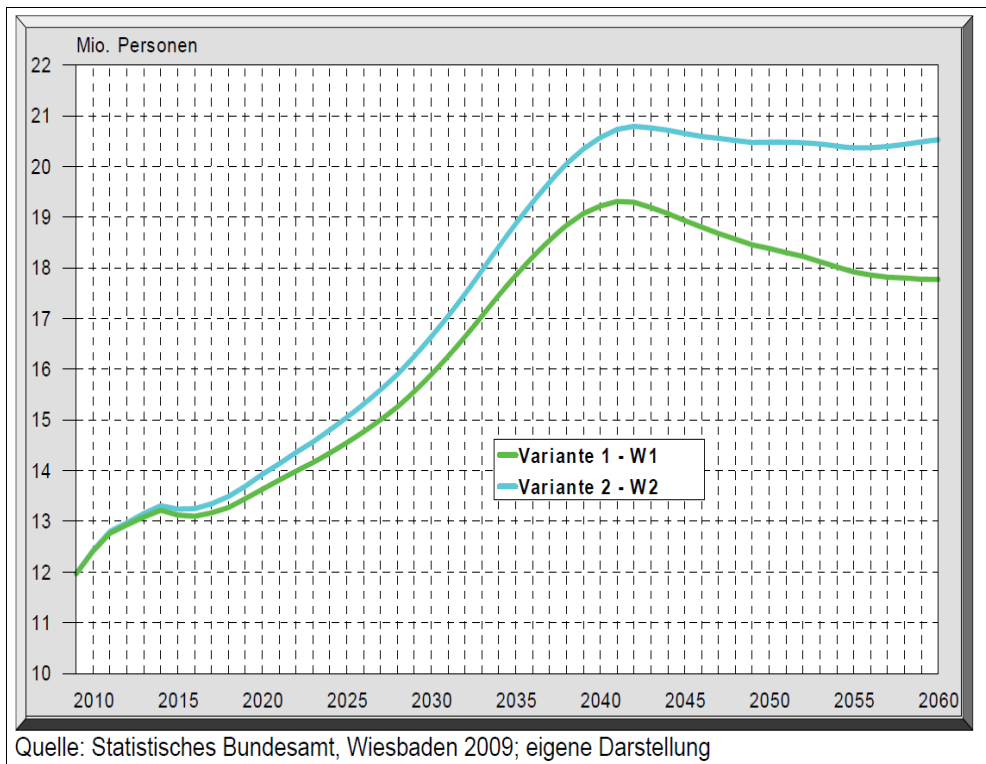


Abb. 2: Entwicklung der Einwohnerzahl in Deutschland bis 2060 in zwei Varianten der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes [Quelle: /8/ Abb. 3]

Explizit mit den **Zielgruppen der Eigentümer und Senioren** beschäftigt sich die Forschungsarbeit *Wohnen im Alter /10/*, herausgegeben vom (ehemaligen) Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (**BMVBS**). Neben der grundsätzlichen Darstellung des Rückgangs der Einwohnerzahl zur parallelen Veränderung der Altersstruktur wird in dieser Untersuchung die **Eigentümerstruktur insbesondere bei den Seniorenhaushalten** dargestellt.

Die selbstnutzenden Eigentümer machen mit einem Anteil von ca. 15,6 Mio. Wohneinheiten etwa 40% des Wohnungsmarktes von ca. 39 Mio. Wohneinheiten aus /18/. Ältere leben dabei häufiger in selbstgenutztem Wohneigentum als andere Altersgruppen. Die Wohneigentumsquote der Seniorenhaushalte ist nach Ergebnissen der Mikrozensusserhebung von 2006 mit **48 % um 7 % höher als im Bundesdurchschnitt mit ca. 41 %**. Nach der Repräsentativbefragung bewohnt ca. die Hälfte der befragten Seniorenhaushalte selbstgenutztes Wohneigentum. Die gesamte Verteilung ist der Abb. 3 zu entnehmen.

„Jüngere Seniorenhaushalte bewohnen eher selbstgenutztes Wohneigentum als ältere Seniorenhaushalte. Während rund die Hälfte der 65- bis unter 80-Jährigen Wohneigentum bewohnt, sind es bei den 80-Jährigen und Älteren nur rund ein Drittel. Durch die starke Eigentumsbildung ab den 70er Jahren ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren auch der Anteil der Hochaltrigen, die im

selbstgenutzten Wohneigentum lebt, deutlich steigen wird“ /10/. Die Verteilung der Altersstruktur ist der Abb. 4 zu entnehmen.

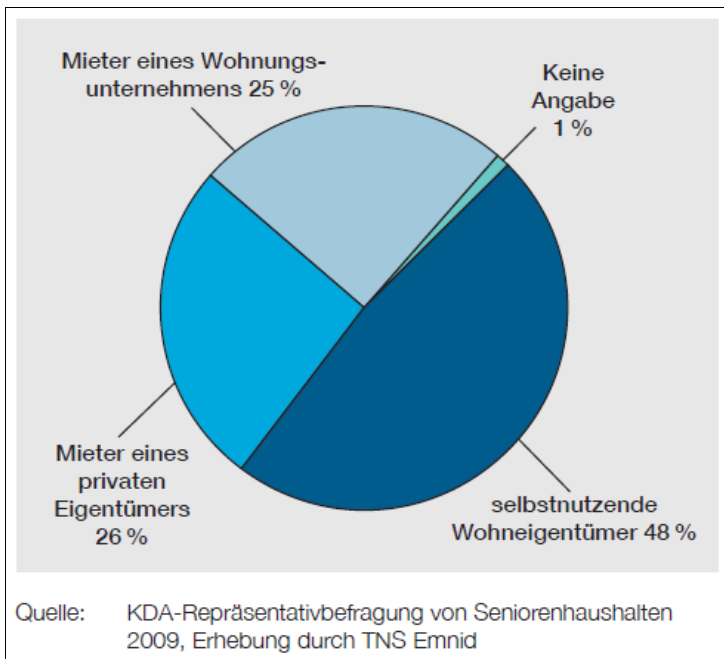


Abb. 3: Eigentümergruppen der befragten Haushalte 65+ (n=1.000) [Quelle: /10/ Abb. 4]

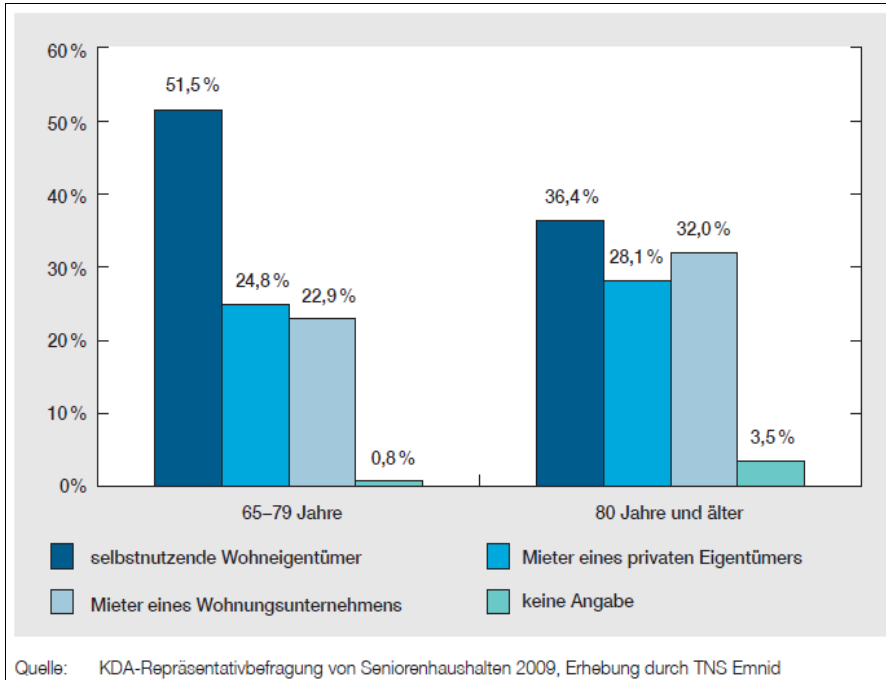


Abb. 4: Eigentümergruppen der befragten Haushalte 65+ nach Altersgruppen [Quelle: /10/ Abb. 5]

Die Studie stellt zudem fest, „dass tendenziell in den Regionen, die heute einen relativ geringen Anteil älterer Menschen aufweisen, die Alterungsdynamik besonders stark ausgeprägt ist (vgl. Abb. 5). Die Alterung der deutschen Gesellschaft entwickelt sich somit zu einem weitgehend flä-

chendeckenden Phänomen, so dass der heute noch stärker regionalisierte Handlungsdruck sich zu einer gesamtgesellschaftlichen Herausforderung ausweitet.“ /10/

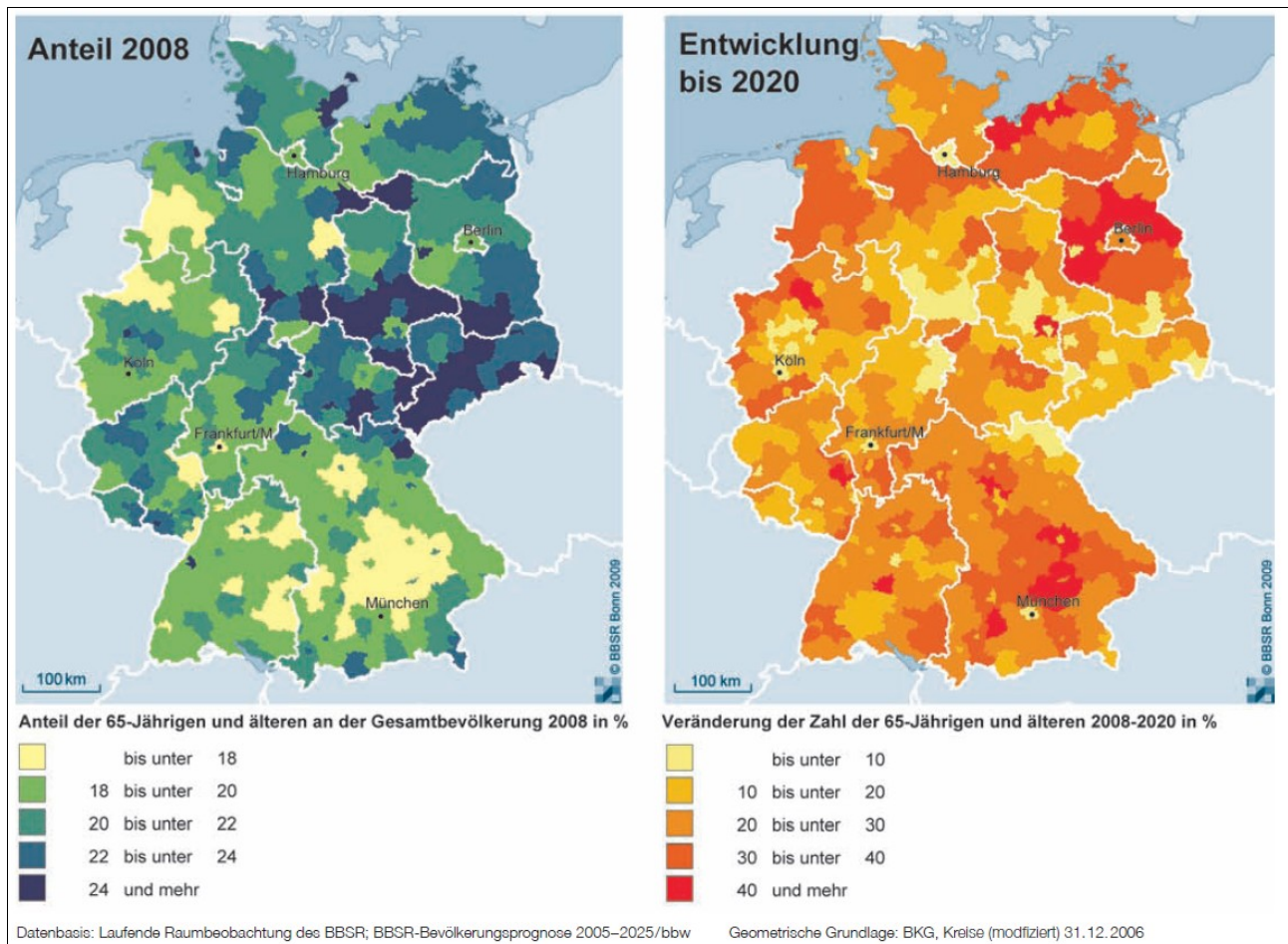


Abb. 5: Räumliche Verteilung der älteren Menschen und künftige Entwicklung [Quelle: /10/ Abb. 6]

Nachfolgend sind wesentliche **Daten / Fakten zur Demografie** tabellarisch zusammengefasst:

	/3/ GDA	/5/ pestel /MZ	/6/ dia/empirica	/8/ pestel/St. BA	/9/ Berlin-Inst.	/10/ BBSR
Bevölkerungszahl	2030: - 6,3 Mio. (Erwerbsfähige) gegenüber 2010	1991: 80,195 Mio. 2011: 80,328 Mio.	2030: - 3%	2060: 64,7 – 72,4 Mio.	2050: - 12 Mio. gegenüber 2011	2009: ca. 82 Mio. 2040: 74-78 Mio. 2010 – 2030: - 2,5 Mio.
Anzahl privater Haushalte		1991: 35,462 Mio. 2011: 39,750 Mio.				2010: 40,5 Mio. 2025: 40,5 Mio.

	/3/ GDA	/5/ pestel /MZ	/6/ dia/empirica	/8/ pestel/St. BA	/9/ Berlin-Inst.	/10/ BBSR
Anzahl der Senioren > 65 Jahre		1991: 12,021 Mio. 2011: 16,568 Mio.				2030: 22,3 Mio.
Anzahl der Senioren > 70 Jahre				2011: 12 Mio. 2040 - 2045: 19,3 – 20,8 Mio.		2009: 12 Mio. 2040: 19 - 21 Mio.
Anzahl der Senioren > 80 Jahre						2011: 4,1 Mio. 2030: 6,4 Mio. 2050: 10,0 Mio.
Anzahl privater Haushalte mit Senioren > 70 Jahre						2009: 7,5 Mio. 2025: 10,0 Mio.

4.2 Allgemeine Entwicklung des Wohnungsbedarfs und Tendenzen des Wohnungsmarktes

Die Entwicklung des Wohnungsbedarfs und die Nachfrage am Wohnungsmarkt werden derzeit und zukünftig stark von der Bevölkerungsentwicklung und dem damit verbundenen demografischen Wandel beeinflusst. Insbesondere die Altersstruktur der Bevölkerung und die Zusammensetzung der Haushalte bzw. Familienstrukturen werden dazu führen, dass die Bewohner zunehmend spezifische Anforderungen an den Wohnraum und das Wohnumfeld stellen und dieses auch artikulieren bzw. umsetzen. Eine Unterscheidung zwischen Mietern und Eigentümern wird bei der Marktbetrachtung i.d.R. nicht vorgenommen.

Diese Entwicklungen zu Bedarfen und Tendenzen sehen im wesentlichen alle Akteure der ausgewerteten Untersuchungen. Als Schwerpunkte werden sie in den Studien /3/, /4/, /7/, /9/, /10/ und /11/ thematisiert. Nachfolgend werden relevante Auszüge dargestellt, wobei insbesondere allgemein thematische Trends, Bedarfswerte bei Senioren und generelle Entwicklungen bei Wohnungsbedarf (bedarfsabhängig, nicht einkommensabhängig) und Wohnungsnachfrage (einkommens- und preisabhängig) vertiefend dargestellt werden.

Die Aussagen des **GdW /3/** für die Wohnungswirtschaft adressieren als Zielgruppe grundsätzlich Mieter, jedoch können die Trends als überwiegend übertragbar und relevant auch für selbstnutzende Eigentümer bewertet werden. Sie fokussieren insbesondere auf die Wohnkonzepte und die Standort- bzw. Quartiersentwicklung vor dem Hintergrund der Wünsche und Anforderungen der

Nachfrager / Bewohner. Zu den Veränderungen der Wohnkonzepte in den Jahren 2008 bis 2013 wurde eine repräsentative Befragung durchgeführt und ein Prognosemodell entwickelt, das zukünftige Entwicklungen von Nachfragergruppen beschreibt. Daneben werden bei den Wohntrends die Geschwindigkeit der technischen Entwicklungen, die Bedeutung ökologischer bzw. nachhaltiger Werte und die Anforderungen an Serviceleistungen näher betrachtet.

Auf dieser Basis wurden **7 zentrale Trends** identifiziert, die für die Wohnungswirtschaft nach Angabe bis zum Jahre 2030 Bedeutung im Sinne der Positionierung, der Ausrichtung und des Handelns haben werden:

- Effektivere und intensivere Nutzung der technischen Weiterentwicklungen (Technologien, Dienstleistungen)
- Auswirkungen der „25-Stunden-Gesellschaft“ (Erreichbarkeit als Grundlage der Wahl des Standortes und der Infrastruktur, veränderte Art des Zusammenlebens)
- Bedeutung des nachhaltigen Wirtschaftens („Sharing Economy“, veränderte Anforderungen an Organisations- und Netzwerkkultur)
- Erhalt der Gesundheit und Fitness im Fokus des Interesses (technische Applikationen, aktives Gesundheitsmanagement, E-Health)
- Bedeutung und Entwicklung der Quartiere (als Handlungsebene, aktive Nachbarschaft, Koordination von Leistungen verschiedener Partner)
- Einkommensentwicklung (Armutsriskiken, Wohnformen / Versorgungskonzepte, Wohnwünsche)
- Unternehmen als „Wohnpartner“ und „Dienstleister des Wohnens“ (Wohnungsanpassung, flexible Wohnungsgrundrisse, Leistungen „rund um die Wohnung“, Versorgungsmodelle, Bedeutung von Information und Kommunikation).

Die Auswirkungen dieser Trends im Detail und die Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen verschiedener Wohnkonzepte werden in einer sog. Wohnmatrix dargestellt (Auszug vgl. Abb. 6).

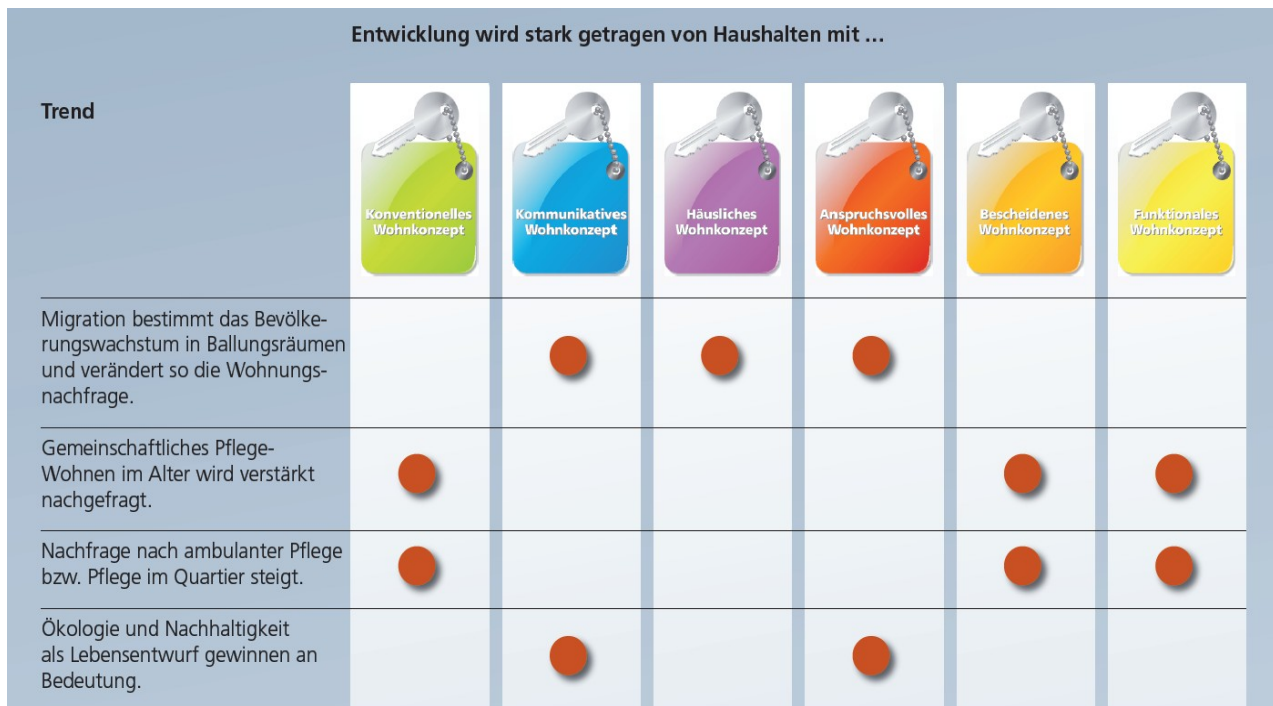


Abb. 6: Auswirkungen von Trends im Rahmen verschiedener Wohnkonzepte [Auszug, Quelle: /3/ Abb.-Auszug S.13]

Das **Pestel-Institut** /8/ untersuchte im Auftrag der Kampagne *Impulse für den Wohnungsbau* aufbauend auf der Untersuchung „Wohnungsmangel in Deutschland“ /16/ vertiefend die qualitativen und quantitativen Dimensionen des Wohnungsbedarfs älterer Menschen in Deutschland. Dabei wurden Wohnungsbedarf und -nachfrage differenziert betrachtet, auf der Basis zweier Szenarien des Statistischen Bundesamtes /17/ sog. Bedarfsnormen für „seniorengerechte Wohnformen“ formuliert und aktuelle **regionalisierte Bedarfszahlen** ermittelt.

Als Senioren wurden in dieser Untersuchung Personen mit einem Lebensalter ab 70 Jahre definiert und als Bedarfsansatz festgelegt, dass es sinnvoll ist, wenn im Jahre 2025 für 20% der Haushalte mit diesen Personen eine *seniorengerechte Wohnung* verfügbar wäre. Dieser Ansatz wird als Untergrenze vor dem Hintergrund der zusätzlichen Bedarfe aus reinen Komfortgründen, aber als Obergrenze im Sinne des Machbaren bezeichnet. Auf der Basis von ermittelten 10 Mio. derartiger Haushalte sollten dann nach Angabe in **2025 etwa 2 Mio. seniorengerechte Wohnungen** verfügbar sein. Bei einem heutigen Bestand von 400.000 bis 500.000 Wohnungen bedeutet dies, dass ca. 100.000 *seniorengerechte Wohnungen* pro Jahr geschaffen werden müssen.

Eine Beschreibung der Anforderungen im Sinne der definierten *Barrierefreiheit* ist nicht enthalten. Die Untersuchung enthält eine detaillierte Aufstellung je Bundesland bzw. auf Kreisebene. Die Abb. 7 zeigt die länderbezogenen Bedarfe.

Bundesland	Haushalte mit einem Haupteinkommensbezieher 70 Jahre und älter		Veränderung in v.H.	Bedarf an seniorengerechten Wohnungen im Jahr 2025
	2008	2025		
Baden-Württemberg	979.382	1.233.276	25,9	246.658
Bayern	1.132.850	1.438.353	27,0	287.674
Berlin	294.477	436.594	48,3	87.319
Brandenburg	245.713	336.841	37,1	67.368
Bremen	69.469	85.481	23,0	17.096
Hamburg	160.584	174.516	8,7	34.903
Hessen	567.117	720.479	27,0	144.095
Mecklenburg-Vorpommern	159.439	207.484	30,1	41.496
Niedersachsen	763.999	957.433	25,3	191.489
Nordrhein-Westfalen	1.752.026	2.129.375	21,5	425.875
Rheinland-Pfalz	394.689	487.159	23,4	97.430
Saarland	109.286	129.250	18,3	25.850
Sachsen	471.776	584.929	24,0	116.986
Sachsen-Anhalt	257.963	306.643	18,9	61.327
Schleswig-Holstein	272.970	352.606	29,2	70.521
Thüringen	230.405	299.468	30,0	59.895
Bundesrepublik	7.862.145	9.879.887	25,7	1.975.982

Abb. 7: Veränderung der Zahl an Seniorenhaushalten und dem Wohnungsbedarf [Quelle: /8/ Abb. S. 10]

Das **Deutsche Institut für Altersvorsorge** betrachtet in seiner Untersuchung /6/ die Trends und Entwicklungen am Markt insbesondere vor dem Hintergrund der Wohnimmobilien als Altersvorsorge. Dabei werden die Entwicklung des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage anhand von *Destatis* und *empirica* Daten beschrieben.

Auf der Angebotsseite wird deutlich, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen tendenziell von 1995 bis etwa 2010 deutlich abfällt, mit Ausnahme des Bereichs der Ein- und Zweifamilienhäuser, wo kurzzeitige Anstiege sichtbar sind. Etwa jede 8. Wohnung entsteht durch Um- und Ausbau im **Gebäudebestand**.

Hierdurch wird laut Angabe die These gestützt, „dass die Masse der Wohnungssuchenden lieber „ebenerdig“ oder in **kleinen Häusern** und weniger gern „auf der Etage“ wohnen will“. Insbesondere nach dem Rückgang bzw. der weitgehenden Einstellung der Wohnungsbauförderung, mit der der Neubau gezielt beeinflusst wurde, bestimmen die Wohnwünsche der Nachfrager das Neubaueangebot.

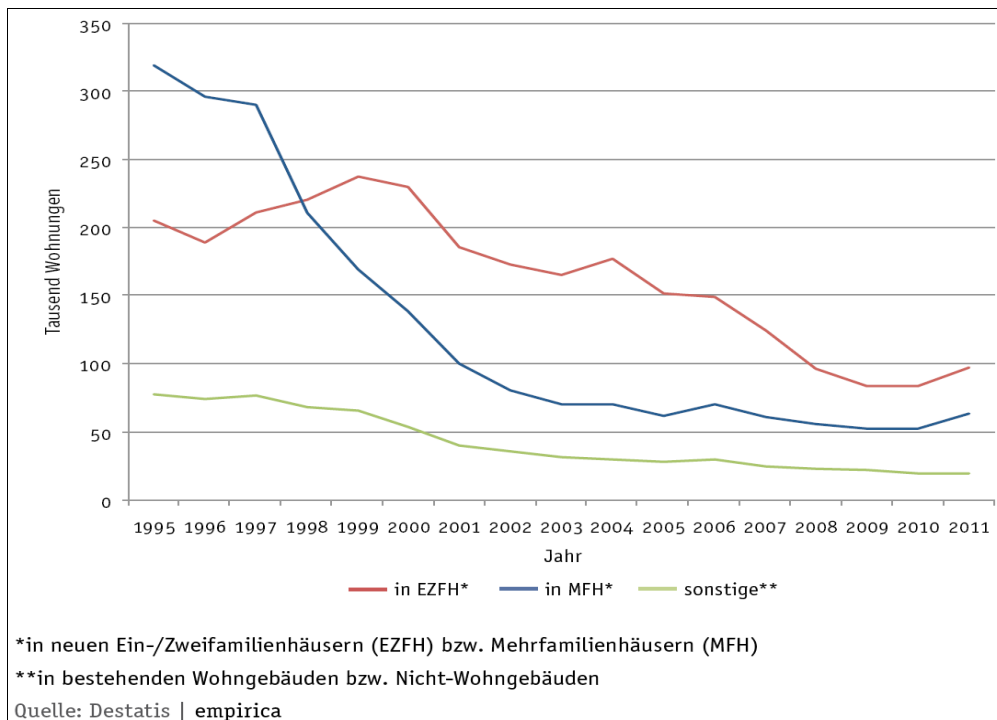


Abb. 8: Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland 1995 – 2011 [Quelle: /6/ Abb. 5]

Parallel wird die Entwicklung der **Leerstandsquote** von 2002 bis 2011 bewertet, die nach Angabe als Indikator der Entspannung der Wohnungsmärkte verwendet werden kann. Sie zeigt, dass die Leerstandszahlen (im Geschosswohnungsbau) sinken und abgeleitet, die Angebotszahlen die Nachfrage nicht decken. Nach Angabe hätten ohne die vorhandenen Leerstandsreserven „die Miet- und Kaufpreise sicherlich schon viel früher kräftig angezogen“.

Auf der Wohnungsnachfrageseite sind lt. /6/ bisher folgende Entwicklungen feststellbar:

- die Wohnungsnachfrage und die Anzahl der Haushalte steigt trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen
- Wohnungsknappheit und Leerstände sind abhängig von der Binnenwanderung zwischen den Ab- und Zuwanderungsregionen
- „Gute Lagen“ werden als „**LILA Lagen**“ beschrieben, mit **L**andschaft, **I**nfrastruktur, **L**ebensqualität und **A**rbeit (Mengenwachstum, „Region, Region, Region“ anstelle von „Lage, Lage, Lage“)
- Mangel an Wohnungen mit höherwertiger Qualität in Schrumpfungsregionen (Potenzial für Qualitätsoffensiven und Nischenprodukte)
- **keine nachhaltige Tendenz „zurück in die Stadt“**, sondern Abhängigkeit von Zu- oder Abwanderungsregionen
- „**Schwarmverhalten**“ junger Erwachsener auf bestimmte Städte (nicht ausschließlich Metropolen) als Ergebnis des demografischen Wandels in den Regionen

Die künftige Entwicklung des Immobilienmarktes wird vor diesem Hintergrund insbesondere in den nachfolgenden Aspekten gesehen:

- trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs (vgl. Abb. 9) um etwa 3% bis 2030 wird nach Angabe die Anzahl der Haushalte nicht geringer sein als heute (Haushalte sind ein wichtigerer Indikator als Bevölkerungszahl)
- die **Wohnungsnachfrage in Eigenheimen**, EFH-ähnlichen Gebäuden und höherwertigen Gebäuden wird trotz insgesamt geringer Zunahme der Wohnungsnachfrage steigen
- die Wohnungsnachfrage in Geschosswohnungen, insbesondere in schlechteren Lagen und Qualitäten wird überproportional abnehmen, in Zuwanderungsregionen zunehmen
- neues Phänomen: Familienviertel (Quartiersentwicklung)
- es entwickelt sich ein neuer **Markt für altengerechte Wohnungen**, da die Generation 50+ den quantitativ relevanten Nachfrager darstellt (Als Umzugspotenzial werden 800.000 Haushalte angegeben, überwiegend mit gehobenem Einkommen).

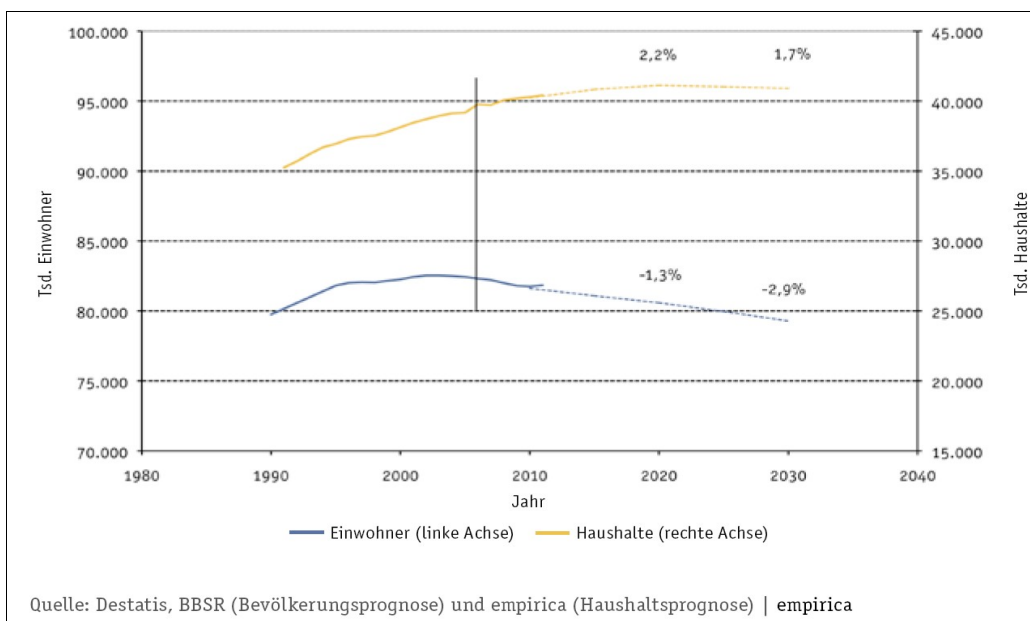


Abb. 9: Prognose der Wohnungsnachfrage in Deutschland bis 2030 [Quelle: /6/ Abb. 6]

In der **prognos-Studie /13/** zum **Wohnungsmangel in Deutschland** wurde der Wohnungsmarkt in Bezug auf die **Wohnsituation** und mögliche **Bau- oder Kaufpläne** auf der Grundlage von Befragungen privater Investoren und Bauträgern bewertet. Dabei spielten insbesondere Finanzierungs- und Förderkriterien (bei den privaten Investoren) und Einflussfaktoren auf die Investitionsentscheidung (bei den Bauträgern) eine Rolle.

Ergebnis: Weniger als 50% der Bevölkerung in Deutschland lebt im eigenen Eigentum, davon etwa 60% in ländlichen Regionen. Fast jeder Fünfte Nichteigentümer möchte Wohneigentum an-

schaffen. Das entspricht gem. Mikrozensus ca. 2,5 Mio. Personen. Davon planen dies jedoch in innerhalb der nächsten 2-3 Jahre nur 4 % (etwa 500.000 Personen). Vor dem Hintergrund der Altersstruktur sind die Interessenten eher im Bereich der Personen < 45 Jahre, Kernzielgruppe sind mit 78% jüngere Familien und Paare. Nur etwa 7% der Interessenten sind 45 Jahre und Ältere. Die Interessenten sind in allen sozialen Schichten (Einkommensgruppen) vertreten. Der Schwerpunkt der Nachfrage nach Eigentum befindet sich in (sub-)urbanen Räumen, weniger in ländlich geprägten Regionen (65% Mittel-/Großstädte, 20% Kleinstädte, 15% Dörfer).

Bei den 10 befragten Bauträgern waren 6 im Bereich Eigenheim-/Einfamilienhausbau tätig. Die von ihnen genannte **Priorisierung der Einflussfaktoren auf eine Bau- oder Kaufinvestition** ist in der Studie /13/ dargestellt:

- **Priorität 1: Wirtschaftliche** Entwicklung der **Region**
- **Priorität 2: Demografische** Entwicklung der Region
- **Priorität 3: Vorhandene Infrastruktur**
- **Priorität 4: Mietniveau** (Indikator für Standortattraktivität, Refinanzierungsperspektive)
- **Priorität 5: Kapitalkosten / Finanzierungsmöglichkeiten** (wegen der Eigenkapitalquoten aber nicht limitierend)
- **Priorität 6: Förderung** (z.B. KfW anstelle öffentlicher Wohnbauförderung wird als schwierig bewertet)
- **Priorität 7: Arbeitskosten** (Verkaufspreise, Wettbewerbsdruck)

Instrumente, wie z.B. Förderung für Abriss / Neubau, Abschreibungserhöhungen, zusätzliche Klimaschutzabschreibungen, ermäßigte Mehrwertsteuersätze für die Bauwirtschaft, Familienunterstützungen, Wiedereinführung der Eigenheimzulage, Solarförderung und die Änderung des Steuerrechts würden nach Angabe der Bauträger zur Belebung des Marktes führen. Bau- und Umbaumaßnahmen im Sinne der demografischen Erfordernisse spielten keine Rolle. Die jetzigen Rahmenbedingungen (z.B. die Streichung der Eigenheimzulage, die fortlaufenden Neuregelungen der EnEV und das sog. „Mieter-/Vermieter-Dilemma“ werden als Grund in der Untersuchung /13/ für die zukünftig verstärkte Wohnungsknappheit beschrieben.

Nachfolgend sind wesentliche **Daten / Fakten zu Wohnungsmarkt und -bedarf** tabellarisch zusammengefasst:

	/3/ GDA	/5/ pestel /MZ	/6/ dia/empirica	/8/ pestel/St. BA	/13/ prognos
Gesamtbedarf					durchschnittlich 400.000 / Jahr

	/3/ GDA	/5/ pestel /BMVBS	/6/ dia/empirica	/8/ pestel/St. BA	/13/ prognos/pestel
Demografisch begründeter Wohnungsbedarf		Wohnraum für 2,5 Mio. Mobilitätseingeschränkte Haushalte (Investition 39 Mrd. €)		2025: 2 Mio. (notwendig: 100.000 / Jahr)	2011- 2013: 250.000 / Jahr 2013 - 2025: 150.000 / Jahr
Wohnungsdefizite / -überhänge (Regionalität)					80.000-90.000 (Defizite in Zentren) gegenüber 0,9 – 1,0 Mio. in (Überhänge in Abwanderungsgebieten)

4.3 Gegenwärtige Situation und Entwicklung des Bedarfs an barrierefreiem Wohnraum

Die Beschreibung der gegenwärtigen Situation und die Bedarfsentwicklung allein auf den barrierefreien Wohnraum zu reduzieren, ist zu kurz gefasst. Die Mehrzahl der Akteure definiert die Anforderungen an das Wohnen im Alter jeweils neu. Die Beschreibungen reichen dabei von der normgerechten Barrierefreiheit (gem. DIN 18040) über eine mit einem Aufzug ausgestattete *Senioren-Wohnanlage* bis hin zu Angeboten, die neben dem Wohnen auch Infrastruktur, Soziales und Pflege beinhalten. Der Begriff des *Wohnens im Alter bzw. altersgerechten Wohnens* wird also sehr unterschiedlich gefasst und hat insofern erhebliche Einflüsse auf die Bewertung in Gegenwart und Zukunft.

Nach Aussage der Akteure werden die Bedarfe in Anlehnung an die demografische Entwicklung erheblich steigen. Unterschiedlich beurteilt werden die qualitativen Bedarfe in Bezug auf die Anforderungen der Bewohner, begründet z.B. durch gesundheitliche Aspekte. Eine quantitative Aussage ist vor diesem Hintergrund sehr uneinheitlich, da parallel Kriterien zur Komfort- und Werterhöhung, aber auch Entwicklungen der Einkommen und Wohnkosten eine wesentliche Rolle spielen.

Mit der **Studie /1/ Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland** wurde der gesamte Wohnungs- und Gebäudebestand in Deutschland in 2011 erfasst. Darin werden Anzahl, Art, Verteilung und Ausstattung des Wohnraums sowie zu den Bewohnern detailliert dargestellt. Diese Daten bilden gemeinsam mit den Daten zur demografischen Entwicklung die Grundlage zur Bewertung der gegenwärtigen Situation, des Potenzials und der Entwicklung des Bedarfs an barrierefreiem Wohnraum. Die Mehrzahl der 18 Mio. Wohngebäude in Deutschland sind mit etwa 65 % Gebäude

mit einer Wohnung. Weitere 17 % sind Gebäude mit 2, der Rest mit 3 und mehr Wohnungen. Nur etwa 6 % des Bestands sind große Mehrfamilienhäuser, die sieben und mehr Wohnungen enthalten. Auf diese Größenklasse entfällt allerdings fast ein Drittel aller Wohnungen, ebenso wie auf Wohnungen in Einfamilienhäusern. Die Verteilung der Gebäudegrößenklassen variiert zwischen den Ländern zum Teil erheblich. In den Stadtstaaten finden sich eher große Mehrfamilienhäuser, in den Flächenländern sind eher Einfamilienhäuser typisch.

Etwa **2/3 der Wohngebäude sind freistehend**, 1/3 ist als Doppel- oder Reihenhaus aneinander gebaut. Die regionale Verteilung der Bautypen ist dabei ebenfalls durch Stadt-Land-Unterschiede geprägt. So ist in den Stadtstaaten fast jedes zweite Wohnhaus gereiht, in den Flächenländern nur jedes fünfte. In den Flächenländern sind freistehende Gebäude stark vorherrschend. Die Verteilung ist der Abb. 10 zu entnehmen.

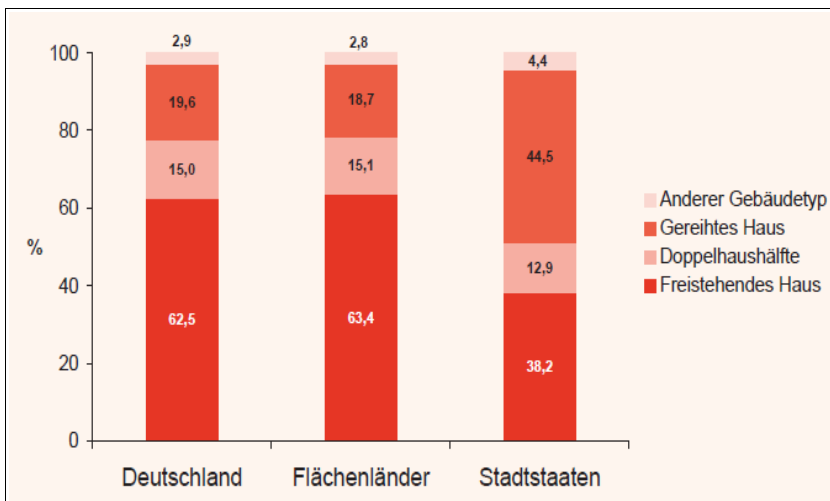


Abb. 10: Wohngebäude am 9.Mai 2011 [Quelle: /1/ Abb. 3]

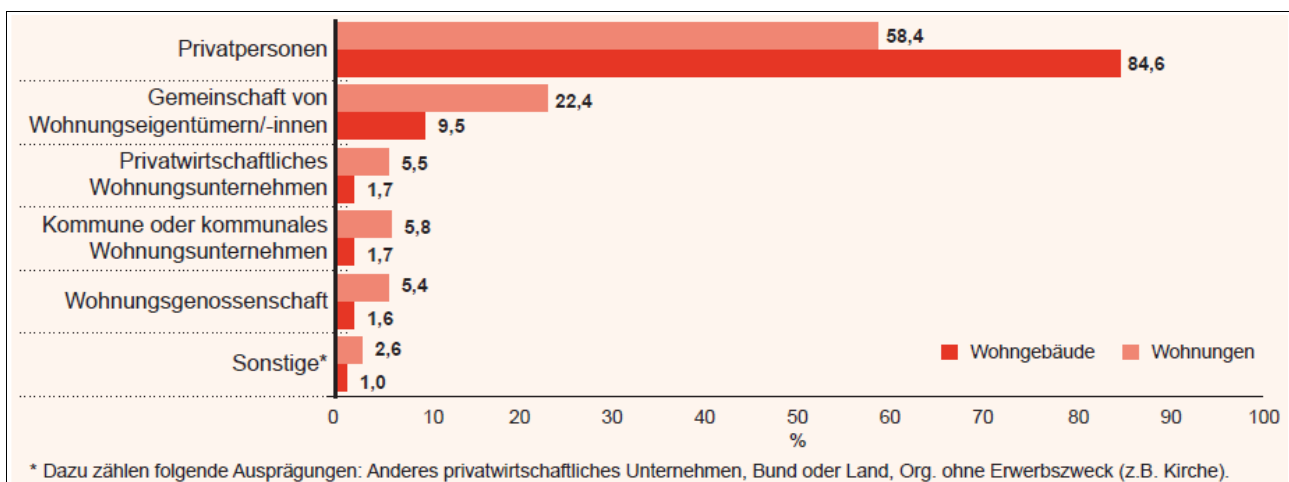


Abb. 11: Wohngebäude und darin befindliche Wohnungen am 9.Mai 2011 [Quelle: /1/ Abb. 6]

Nach Angabe in /1/ „verfügen Privatpersonen über 84,6 % der Wohngebäude und über 58,4 % der Wohnungen. Dies ist damit die am stärksten vertretene Eigentumsform. Am zweithäufigsten treten Wohnungseigentumsgemeinschaften in Erscheinung. Ihr Anteil an den Gebäuden liegt bei 9,5 %. Bei den dazugehörigen Wohnungen handelt es sich um selbst genutztes Eigentum und um Wohnungen, die dem Mietwohnungsmarkt zugeordnet werden können. Zusammen machen Eigentumswohnungen fast ein Viertel des gesamten Wohnungsbestands aus. Die Verhältnisse von Gebäude- und Wohnungsanteilen in den verschiedenen Eigentümerformen weisen auf unterschiedliche Bestandsstrukturen hin.“ (vgl. Abb. 11)

In Abhängigkeit vom Baualter der Gebäude und deren regionaler Lage verändert sich die **Eigentümerquote**. Im Durchschnitt beträgt sie in Deutschland 45,8% (vgl. Abb.12). Nach /1/ handelt es sich „bei den Altbau- und Nachkriegsbeständen deutschlandweit überwiegend um Mietwohnungen. Bezogen auf den Wohnraum, der zwischen 1970 und 1999 errichtet wurde, halten sich Eigentümer- und Mieterquote in etwa die Waage. Für die späteren Baujahre wird ein deutliches Übergewicht der von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnten Wohnungen festgestellt.

Baujahr	Deutschland	Westdeutsche Flächenländer	Ostdeutsche Flächenländer	Stadtstaaten
	%			
vor 1919	42,1	46,5	46,3	12,7
1919 - 1949	45,5	46,6	50,5	25,8
1950 - 1959	36,6	38,7	38,8	16,0
1960 - 1969	39,4	44,4	14,8	19,2
1970 - 1979	47,6	53,7	20,4	22,0
1980 - 1989	51,4	59,7	27,7	20,4
1990 - 1999	47,4	49,2	44,9	26,4
2000 - 2005	67,2	67,1	70,0	55,4
2006 und später	65,0	65,3	66,4	56,9
Insgesamt	45,8	49,8	39,8	20,7

Abb. 12: Eigentümerquote am 9.Mai 2011 nach Baujahr [Quelle: /1/ Tab. 2]

Lediglich ein Teil von durchschnittlich 43,9% wird selbst genutzt (vgl. Abb. 13). Der Anteil des **selbstgenutzten Wohneigentums** stellt per Definition in /1/ dabei den Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen an allen bewohnten und leer stehenden Wohnungen in Wohngebäuden dar.

Gebiet	Kennzahlen für Wohnungen		
	Anteil des selbst genutzten Wohneigentums	Leerstandsquote (Wohnungen)	Anteil des zu Wohnzwecken vermieteten Wohneigentums (auch mietfrei)
	%	%	%
Baden-Württemberg	51,3	4,1	44,7
Bayern	49,1	3,7	47,2
Berlin	15	3,5	81,5
Brandenburg	42,3	5,6	52
Bremen	37,8	3,6	58,6
Hamburg	23,7	1,5	74,8
Hessen	47,1	3,7	49,2
Mecklenburg-Vorpommern	36,2	6,2	57,7
Niedersachsen	52,4	3,6	44
Nordrhein-Westfalen	41,4	3,6	55
Rheinland-Pfalz	54,7	4,3	41
Saarland	59,4	5,7	34,9
Sachsen	30	9,8	60,2
Sachsen-Anhalt	38,3	9,4	52,3
Schleswig-Holstein	49,2	2,7	48,1
Thüringen	42,8	6,8	50,4
Deutschland	43,9	4,4	51,7

Abb. 13: Wohnungskennzahlen im regionalen Vergleich [Quelle: /1/ Abb. 3.2]

Etwa **92 % der Gebäude von Privatpersonen sind Ein- und Zweifamilienhäuser**. In den Gebäudebeständen anderer Eigentumsformen überwiegen Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil von etwa 68 %. Die **durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in Deutschland beträgt 90,9 m²** und unterliegt ausgeprägten regionalen Schwankungen. So ist die durchschnittliche Wohnfläche in den Stadtstaaten deutlich kleiner als die in den Flächenländern.

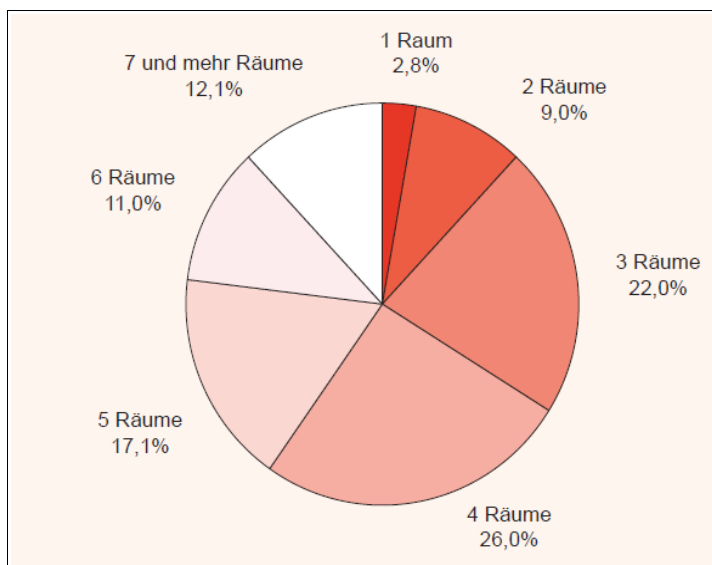


Abb. 14: Wohnungen am 9.Mai 2011 nach Raumzahl [Quelle: /1/ Abb. 9]

Die Wohnungen haben durchschnittlich 4,4 Räume incl. aller Wohn-, Schlaf- und Esszimmer so-

wie abgeschlossene Küchen (vgl. Abb. 14), sind überwiegend zentral beheizt und besitzen mit Ausnahme von 1,5% der Wohnungen (600.000) einen hohen sanitären Ausstattungsgrad (WC, Badewanne oder Dusche). Der Anteil der selbstnutzenden Eigentümer ist bei den Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne bzw. Dusche wesentlich geringer als bei den Wohnungen mit vollständiger sanitärer Ausstattung.

Angegeben in /1/ ist auch der sog. Seniorenstatus der privaten Haushalte zum Stichtag 9. Mai 2011. Abgefragt wurden hierbei

- die Anzahl der Haushalte, in denen ausschließlich Senioren wohnen
- die Anzahl der Haushalte, in denen Senioren und Jüngere wohnen und
- die Anzahl der Haushalte, in denen keine Senioren wohnen,

Flächen- und Raumverteilungen und die Wohnungsnutzung durch Eigentümer bzw. Mieter. Die Auswertung der Abb. 15 zeigt, dass von insgesamt 37.571.219 Haushalten derzeit etwa 31 % **Haushalte mit Senioren** sind, davon etwa 22% reine Seniorenhaushalte.

	Insgesamt	Seniorenstatus eines privaten Haushalts		
		Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen	Haushalte mit Senioren/-innen und Jüngeren	Haushalte ohne Senioren/-innen
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
Insgesamt				
Insgesamt	37 571 219	8 264 238	3 346 148	25 960 833
Art der Wohnungsnutzung				
Von Eigentümer/-in bewohnt	16 891 049	3 930 742	2 279 322	10 680 985
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	20 570 051	4 292 016	1 056 858	15 221 177
Fläche der Wohnung in m²				
Unter 40	1 891 038	258 693	23 968	1 608 377
40 - 59	6 565 166	1 689 509	249 414	4 626 243
60 - 79	8 839 737	2 242 219	604 032	5 993 486
80 - 99	6 485 776	1 526 568	612 999	4 346 209
100 - 119	4 643 106	1 001 635	537 783	3 103 688
120 - 139	4 037 527	744 700	515 126	2 777 701
140 - 159	2 307 965	393 886	330 768	1 583 311
160 - 179	1 078 085	160 853	159 825	757 407
180 - 199	662 548	97 318	109 869	455 361
200 und mehr	1 059 683	148 811	202 327	708 545
Zahl der Räume				
1 Raum	1 142 536	159 242	16 257	967 037
2 Räume	3 328 208	679 747	96 799	2 551 662
3 Räume	8 078 151	2 010 949	409 717	5 657 485
4 Räume	9 600 052	2 341 444	763 162	6 495 446
5 Räume	6 449 495	1 380 542	666 662	4 402 291
6 Räume	4 214 826	854 042	543 755	2 817 029
7 und mehr Räume	4 757 363	838 226	849 759	3 069 378

Abb. 15: Wohnungskennzahlen im regionalen Vergleich [Quelle: /1/ Abb. 4.3]

Im Rahmen der **BMVBS-Studie /10/** wurden 1.000 Senioren repräsentativ im Hinblick auf ihre Wohnsituation befragt. Insbesondere die Wohnformen, Ausstattungen, Barrieren und die Verän-

derungsbereitschaft spielten dabei eine Rolle. „Wohnen im Alter assoziieren viele Menschen mit Sonderwohnformen. Die häufigste Wohnform im Alter ist jedoch die **„normale“ Wohnung**. 93 % der älteren Menschen, die 65 Jahre und älter sind, leben (in 2011) im „normalen“ Wohnungsbestand, etwa 7 % in Sonderwohnformen, wie in Heimen (4 %), im Betreuten Wohnen (2 %) sowie in Altenwohnungen (1 %). Neuere alternative Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen oder ambulant betreute Pflegewohngruppen werden nach /10/ in 2011 nur von rund 0,1 % der älteren Menschen als Wohnform genutzt“.

Hinsichtlich der **Wohnungsgrößen** zeigen sich zwischen Mietern und selbstnutzenden Eigentümern deutliche Unterschiede. Rund 5 % der befragten Mieter haben Wohnungen mit weniger als 40 qm, etwa ein Drittel mit 40 bis 60 qm. Im Vergleich sind die Grundflächen bei Eigentümern erheblich größer. So haben nur rund 8 % der Senioren in Eigenheimen kleine Wohnungen, aber über 60 % eine Wohnfläche von 100 qm und mehr (vgl. Abb. 16). Davon empfindet nach /10/ jedoch insgesamt jeder 5. Eigentümer seine Wohnung als zu groß und fühlen sich fast 1/3 der Älteren im Wohneigentum mit der Größe ihrer Wohnung überfordert.

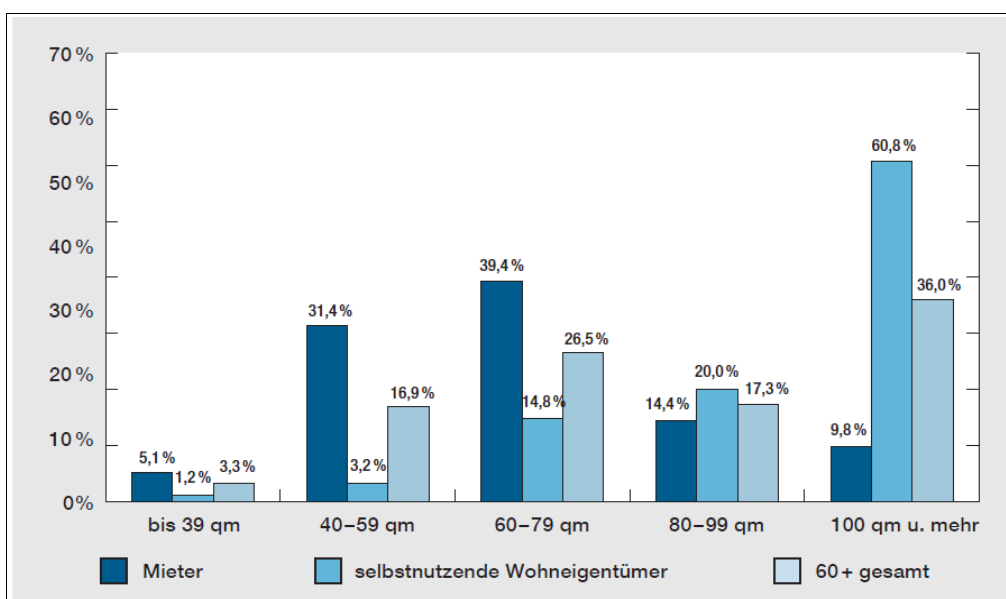


Abb. 16: Wohnungsgrößen der Senioren 60+ [Quelle: /10/ Abb. 8]

Mit dem Neubau können die Anforderungen an barrierefreien Wohnraum i.d.R. erfüllt werden. Seniorenhaushalte befinden sich jedoch aktuell häufig in Wohnungen älterer **Baualtersklassen**. Nach Ergebnissen aus dem *Alterssurvey /19/* wohnten 2002 knapp 2/3 der Senioren in Häusern, die vor dem 2. Weltkrieg oder in den 1950er/1960er Jahren errichtet wurden. Sie wohnen nach /10/ vor allem deshalb in älteren Wohnungen, weil sie meist lange in ihrer Wohnung leben und insbesondere im höheren Alter eine geringere Umzugsbereitschaft haben. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung lassen die Haushalte Älterer eine deutlich höhere **Verharrungstendenz** erkennen.

Sie wohnen zu je etwa 1/3 zwischen 10 und 29 Jahren sowie zwischen 30 und 49 Jahren in der angestammten Wohnung, jeder zehnte Senior sogar mehr als 50 Jahre. Diese Tendenz ist auch von der Eigentümergruppe abhängig. Eine Wohndauer von mehr als 30 Jahren ist bei Eigentümern deutlich häufiger (>50%) als bei Mietern (ca. 1/3).

Die Baualtersklasse und der lange Verbleib in der aktuellen Wohnung können nach /10/ als erstes Indiz dafür gewertet werden, dass viele der von älteren Menschen genutzten Wohneinheiten für das Alter nicht geeignet sind, da z. B. vor 40 Jahren das Thema der altersgerechten Gestaltung einer Wohnung nicht im Fokus der Bautätigkeit stand. Wenn hier keine umfassenden Anpassungsmaßnahmen erfolgt sind oder erfolgen, werden viele dieser Gebäude für die Nutzung durch Ältere erheblich eingeschränkt sein. Dies bestätigen die Ergebnisse der durchgeführten Repräsentativbefragung.

Um den **Bestand und Bedarf** an altersgerechten Wohnungen zu quantifizieren, wurden in /10/ Typen gebildet und hierfür zunächst einzelne Merkmale der Wohnungen in Bezug auf Barrieren zu Merkmalsgruppen zusammengefasst. Unterschieden wurden die Wohnungen danach, inwieweit sie keine bzw. erhebliche „Barrieren innerhalb der Wohnung“ haben sowie danach, ob die Wohnungen keine, erhebliche oder extreme „Zugangsbarrieren“ aufweisen. Werden beide Merkmalsgruppen kombiniert, so ergeben sich sechs Typen von Wohnungen, die unterschiedlich stark und in verschiedenen Bereichen mit Barrieren „belastet“ sind (vgl. Abb. 17).

Bei den Merkmalen handelt es sich ausschließlich um solche, die bei **Einschränkungen der Mobilität** der Senioren relevant sind. Die übrigen Einschränkungen, wie z.B. optische, akustische, geistige oder mehrfache, wurden nicht betrachtet. Insofern handelt sich um die quantitative Erfassung lediglich eines definierten Teils des Wohnens im Alter / des barrierefreien Wohnens, der jedoch einen großen Teil der Senioren betrifft.

Typisierung der Wohnungen von Seniorenhaushalten nach dem Art und Umfang von Barrieren

Ohne (erhebliche) Barrieren

- 1. Wohnungen und Zugang weitgehend barrierefrei

Mittlere Barrieren

- 2. Barrieren in Wohnung/Zugang barrierefrei
- 3. Wohnung barrierefrei/Zugang mit „erheblichen“ Barrieren
- 4. Barrieren in Wohnung/Zugang mit „erheblichen“ Barrieren

Viele Barrieren

- 5. Wohnungen barrierefrei/Zugang mit „extremen“ Barrieren (sehr wenige Fälle)
- 6. Barrieren in Wohnung/Zugang mit „extremen“ Barrieren

Tab. 3: Zugang zur Wohnung

Freier Zugang zur Wohnung	Erheblich eingeschränkter Zugang zur Wohnung	Extrem eingeschränkter Zugang zur Wohnung
Der Zugang zur Wohnung ist ohne Barrieren erreichbar: zum Haus oder zur Wohnung sind maximal 3 Stufen zu überwinden oder es gibt dafür einen Lift/Rampe/Aufzug.	Beim Zugang zur Haus- oder Wohnungstür müssen mehr als 3 Stufen überwunden werden, für die es keinen Lift/Rampe/Aufzug gibt. Somit ist immer mindestens eine erhebliche Barriere bis zur Wohnungstüre zu überwinden. Die Bewohner dieser Haushalte wohnen bis einschließlich des 1. Stockwerkes.	Hierzu zählen alle Haushalte, die im 2. Stockwerk und darüber wohnen und über keinen Aufzug/Lift verfügen. (Dies gilt auch, wenn der Zugang zur Haustür nicht eingeschränkt ist.)

Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Tab. 4: Innerhalb der Wohnung

Keine Barrieren in der Wohnung	Barrieren in der Wohnung
Es existieren keinerlei erhebliche Barrieren in der Wohnung: <ul style="list-style-type: none"> keine Treppen (oder Lift/Rampe/Aufzug) ausreichende Bewegungsflächen im Bad ausreichende Türbreite im Bad bodengleiche Dusche 	Es existiert mindestens eine der folgenden Barrieren in der Wohnung: <ul style="list-style-type: none"> Treppen ohne Lift/Rampe/Aufzug unzureichende Bewegungsfläche Bad unzureichende Türbreite im Bad keine bodengleiche Dusche (Dusche mit Schwelle oder Badewanne)

Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Tab. 5: Wohnungstypen nach Art und Umfang von Barrieren

Zugang zur Wohnung	Zugang barrierefrei	Zugang erhebliche Barrieren	Zugang extreme Barrieren
Barrieren in der Wohnung			
Wohnung barrierefrei	1	3	5
Wohnung erhebliche Barrieren	2	4	6

- 1 Wohnung und Zugang barrierefrei
- 2 Barrieren Wohnung/Zugang frei
- 3 Wohnung frei/Zugang erheblich
- 4 Barrieren Wohnung/Zugang erheblich
- 5 Wohnung frei/Zugang extrem
- 6 Barrieren Wohnung/Zugang extrem

Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 17: Merkmalsgruppen und Typisierung [Quelle: /10/ Tab. 3-5]

Die Zuordnung des Wohnraums nach Befragung der Seniorenhaushalte in /10/ ergab die Verteilung in Abb. 18. Lediglich 5,2 % der Senioren gaben an, keine (erheblichen) Barrieren gem. Abb. 17 zu haben. Hierbei wurde die Schwelle an der Duschtasse als Barriere bewertet, entfällt dies,

sind es 12,2%. Hier besteht weniger Anpassungsbedarf. Dennoch handelt es sich nicht um barrierefreien Wohnraum. „Der Bedarf einer Anpassung kann je nach Bewegungseinschränkungen der Bewohner durchaus groß sein. Auf jeden Fall sind hier Anpassungsmaßnahmen bei Bedarf besonders lohnend, weil sie mit geringem Aufwand durchgeführt werden können. Für diese Gruppe von Wohnungen bzw. Gebäuden erscheinen insbesondere Maßnahmen der individuellen Wohnungsanpassung einschließlich Wohnberatung geeignet.“

	Absolute Zahl	Anteil
(1) Ohne Barrieren	50	5,2 %
(2) Barrieren nur in der Wohnung	426	44,3 %
(3) Barrieren nur beim Zugang von außen	[25]	[2,6 %]
(4) Barrieren innen + außen	349	36,3 %
(2–4) Mittlere Barrieren, Summe	800	83,2 %
(5) Extreme Zugangsbarrieren	[3]	[0,3 %]
(6) Extreme Zugangsbarrieren + Barrieren innen	109	11,3 %
(5–6) Extreme Barrieren, Summe	112	11,6 %
(1–6) Gesamt	962	100 %

Quelle: KDA-Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten 2009, Erhebung durch TNS Emnid

Abb. 18: Verteilung der Wohnungstypen [Quelle: /10/ Tab. 6]

„83,2 % der befragten 1.000 Seniorenhaushalte haben entweder in der Wohnung oder im Zugang oder auch in beiden Bereichen erhebliche Barrieren gem. Abb. 17. Bei diesen Wohnungen besteht ein erheblicher Anpassungsbedarf und gleichzeitig bestehen günstige Voraussetzungen für die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen. In besonderem Maße trifft dies auf die beiden ersten Gruppen zu, bei denen die Haushalte entweder Barrieren nur innerhalb der Wohnungen (2) oder nur beim Zugang (3) aufweisen. Die Zugangsbarrieren sind zwar erheblich, aber nicht „extrem“. Bei einer weiteren Merkmalsgruppe (4) treten diese Barrieren gleichzeitig innerhalb der Wohnung und beim Zugang auf. Der Bedarf für Anpassungsmaßnahmen ist größer und deren Durchführung aufwendiger.“

„11,6 % der befragten Seniorenhaushalte haben extreme Zugangsbarrieren gem. Abb. 17. Diese Senioren bewohnen Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss und haben keinen Aufzug. Zum deutlich überwiegenden Teil bestehen hier zudem Barrieren innerhalb der Wohnungen (97,4 % aller Wohnungen mit extremen Barrieren). Bei dieser Gruppe von Wohnungen sind die Zugangsbarrieren extrem und der Anpassungsbedarf ist besonders hoch. Gleichzeitig sind aber auch die technischen/finanziellen Herausforderungen für Anpassungsmaßnahmen groß. Zumindest bei einem Teil dieser Wohnungen bzw. Gebäude könnte eine Anpassung der Wohnungen und der gleichzei-

tige Einbau eines Lifts zu aufwendig sein und sich nicht lohnen. Andererseits kann es gerade bei diesen Gebäuden mit extremen Zugangsmängeln ökonomisch durchaus sinnvoll sein, durch den Einbau eines Aufzugs und Anpassung der Wohnungen – etwa im Rahmen einer Komplettmodernisierung im Geschossbau – eine größere Zahl barrierefreier Wohnungen zu schaffen.“ Die detaillierte Auswertung nach Eigentümergruppen ergab zusätzliche Erkenntnisse zu **Barrieren**, die umfangreich ausgewertet wurden. Die Zugänglichkeit, Schwellen, Treppen, Bewegungsflächen und die Infrastruktur stellen z.B. solche Barrieren dar und sind in den Abb. 19 – 21 beispielhaft dargestellt.

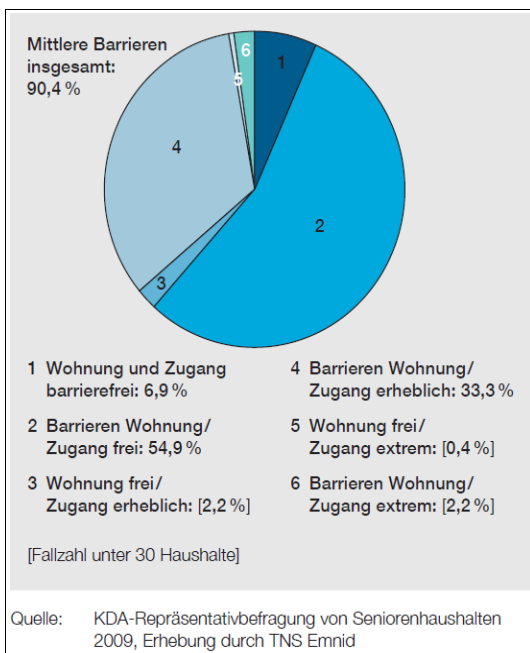


Abb. 19: Barrieren in Ein- und Zweifamilienhäusern [Quelle: /10/ Tab. 43]

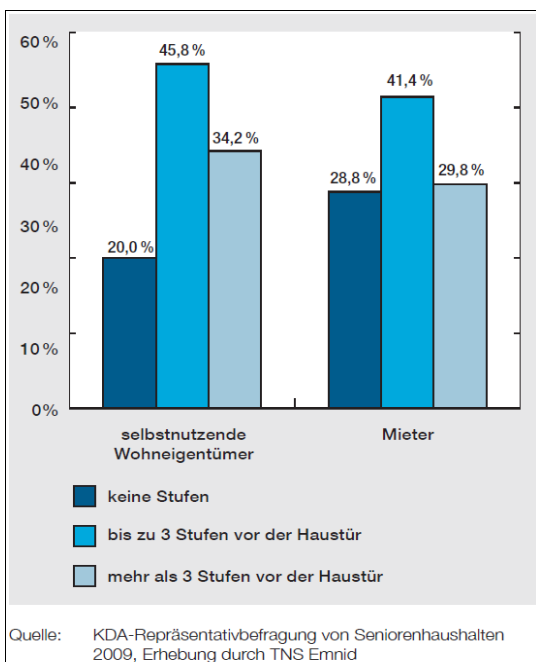


Abb. 20: Zugangsbarrieren zur Haustüre [Quelle: /10/ Tab. 32]

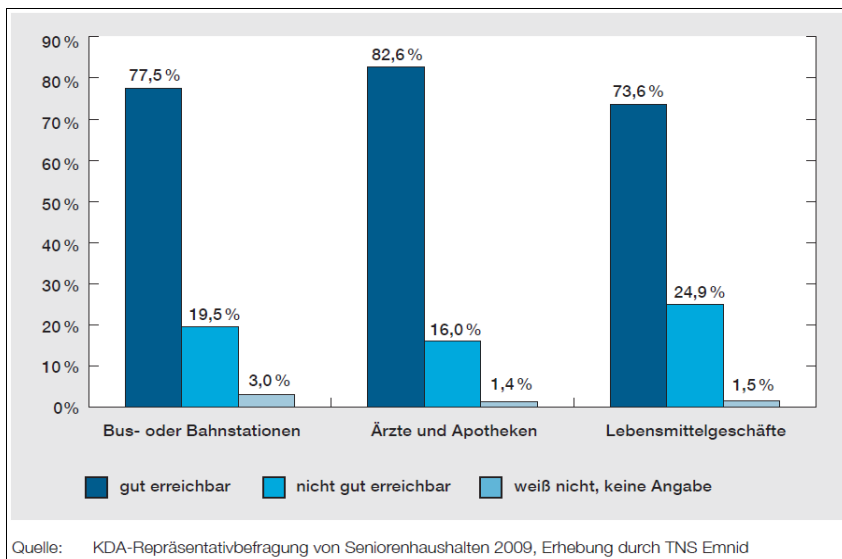


Abb. 21: Erreichbarkeit bestimmter Dienstleistungen [Quelle: /10/ Tab. 54]

„Bei der Hochrechnung der Mikrozensususerhebung von 2006 auf 2009 ergeben sich gegenwärtig 11 Mio. private Haushalte, deren Haupteinkommensbezieher 65 Jahre und älter ist. Zwar verwendet das „Statistische Bundesamt“ damit einen anderen Haushaltsbegriff als in der Repräsentativbefragung, um jedoch einen Anhaltswert zum derzeitigen **Bestand an altersgerechten Wohneinheiten** zu gewinnen, wurde diese Anzahl der Seniorenhaushalte zugrunde gelegt. Bei 11 Mio. Seniorenhaushalten ergibt sich nach /10/ eine Anzahl von rd. 570.000 *weitgehend barrierefreien Wohnungen mit den definierten Anforderungen*

- Nicht mehr als 3 Stufen zum Haus oder Wohnungseingang (oder technische Hilfe zur Überwindung der Barrieren)
- Keine Stufen innerhalb der Wohnung (oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren)
- Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich
- Vorhandensein einer bodengleichen Dusche.“

Als Grundlage der **Bedarfseinschätzung** wurde in /10/ die Zielgruppen für zukünftige Bedarfe definiert. Wird davon ausgegangen, dass alle Seniorenhaushalte eine entsprechend gestaltete Wohnung benötigen, besteht ein aktueller Bedarf an ca. 10,4 Mio. barrierefreier/-reduzierter Wohneinheiten gem. definierter Anforderungen (11 Mio. Seniorenhaushalte abzgl. 570.000 bestehende barrierefreie/-reduzierte Wohnungen). Zukünftig wird von einem größeren Bedarf auszugehen sein, weil die Zahl der Älteren in den nächsten Jahren deutlich steigen wird (vgl. Abschnitt 4.1). In der Fachdiskussion werden Zuwächse von wohnungsnachfragenden Seniorenhaushalten (60 und älter) bis 2025 von 2,9 Mio. erwartet. „Vor allem ältere Menschen mit Bewegungsein-

schränkungen bedürfen einer entsprechend gestalteten Wohnung. Entsprechend diesen Entwicklungen wird dringender wohnungspolitischer Handlungsbedarf zur Anpassung der Wohnungsbestände – vor allem in den von Älteren bewohnten Wohneinheiten – gesehen. ...Eine breit angelegte **Anpassung der Bestände** dient dabei nicht nur älteren Menschen zum Erhalt ihrer selbstständigen Lebensführung, sondern in der Regel auch der Wertsteigerung der Immobilien, da in Zukunft der Bedarf an altersgerechten Wohnungen durch die demografische Entwicklung deutlich steigen wird. Um den aktuellen Bedarfen gerecht zu werden, gilt es vor allem, für mobilitätseingeschränkte ältere Menschen ein entsprechendes Angebot vorzuhalten.

Als Grundlage für die Bedarfsberechnung hat daher auch die Kommission „Wohnen im Alter“ die gegenwärtigen ca. 2,5 Mio. mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte (ca. 23 % von ca. 11 Mio. Seniorenhaushalten) als zentrale Zielgruppe in den Fokus gerückt. Hinzugerechnet wurde die erwartete Zunahme um ca. 200.000 mobilitätseingeschränkte Seniorenhaushalte bis 2013, um der (kurzfristigen) zukünftigen Bedarfsentwicklung Rechnung zu tragen. Somit wird von einem Bedarf für 2,7 Mio. Haushalte ausgegangen.“ Aus der Repräsentativbefragung in /10/ ergab sich, dass ca. 7 % dieser Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen haben. Bestünde für diese etwa 200.000 Wohnungen kein Anpassungsbedarf, wäre in den nächsten Jahren für 2,5 Mio. Wohnungen Anpassungsmaßnahmen anzustreben. Bis 2020 wird die Zahl der Mobilitätseingeschränkten um etwa 20 % auf ca. 3 Mio. ansteigen, dies erfordert wiederum eine Erhöhung der Anpassungsmaßnahmen.

Die **Pestel-Studie /8/** sieht neben der Einschränkungen des Bewegungsapparates insbesondere **Beeinträchtigungen des Sehens und Hörens**. Vor dem Hintergrund der damit verbundenen Folgeunfälle wird die **präventive Wirkung barrierefreier und barrierearmer Wohnungen** hervorgehoben. Der Anteil der älteren Menschen, die mit Einschränkungen des Sehens und/oder der Mobilität betroffen sind, werden nach der Befragung in /8/ über 20% liegen. Bei den Bedarfszahlen wird auf die Angaben in Abschnitt 4.2 verwiesen.

Die **Pestel-Studie /5/** beschreibt auf der Basis der Mikrozensusdaten /20/, dass Seniorenhaushalte knapp hinter den „60-bis unter 65-Jährigen“ die höchste **Eigentümerquote** aufweisen. Während von allen Haushalten Deutschlands lediglich 44,2 % im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung leben, sind es bei den Senioren 54,8 %.

Die „klassische Wohnkarriere“ eines privaten Haushalts, die dem vorausging, durchlief in der Vergangenheit i.d.R. die Stationen:

- Auszug aus dem Elternhaus / kleine Wohnung oder WG-Zimmer

- mehrere Umzüge bis Berufseinstieg / Aufstieg (Wohnfläche, Ausstattung, Lage)
- Optimierung des Wohnens / Lebensform (Familien, Paar, Single) und optimale Wohnform (Fläche, Ausstattung, Lage, Preis)
- erreichte Wohnform blieb i.d.R. bis ins hohe Alter erhalten.

Vor dem Hintergrund sinkender Alterseinkommen und steigender Wohnkosten wird es nach /5/ zukünftig zu einer steigenden Umzugshäufigkeit insbesondere bei Eigentümern kommen, obwohl diese überwiegend nicht gewünscht wird. Problematisch werden in diesem Zusammenhang auch die Wert- und Strukturentwicklungen im ländlichen Raum beurteilt (vgl. auch Abschnitt 4.4). Nachfolgend sind wesentliche **Daten / Fakten zu Situation und Bedarf an barrierefreiem Wohnraum** tabellarisch zusammengefasst:

	/1/ Zensus	/5/ pestel /MZ	/8/ pestel/St. BA	/10/ BMVBS/KDA	/15/ und /21/ KDA/ZDB
„weitgehend“ barrierefreie Wohnungen				5% der 11 Mio. Seniorenhaus- halte (0,5 Mio.)	1,4 Mio.
Bedarf an bar- rierefreien / -ar- men Wohnun- gen				2,5 Mio. Anpas- sungen	2,5 Mio. (abz. 1,4 Mio.) = 1,1 Mio. als Versor- gungslücke
Investition				39 Mrd. In den nächsten Jahren 15.600 € / WE	
Eigentümerquo- te	45,8 Mio.	54,8 % (Se- nioren)			
Gebäudeart	92% EZFH				
Wohnfläche	90,2 qm				
Wohnform	93% der Personen > 65 in „normalen Wohnungen				
Einschränkun- gen			Sehen, Hören, Mobilität	Überwiegend Mobilität 2020: 3 Mio.	22,6% Mobilität

4.4 Bezahlbarkeit von Wohnen und Wohneigentum unter Berücksichtigung der Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten / Kostentreiber

Die gegenläufige Entwicklung der Einkommen und Wohnkosten sowie langfristig zusätzlicher Kosten für Serviceleistungen (z.B. Haushaltsnahe Dienstleistungen) und Pflege wird langfristig zu einer Verschlechterung der Lebenssituation der älteren Bevölkerung führen. Durch die rückläufigen Einkommen der Senioren sind die Möglichkeiten, so lange wie möglich im eigenen Haus bzw. der eigenen Wohnung zu verbleiben, zunehmend begrenzt. Dau-

erhafte Kosten, für z.B. Energie, Kommunikation, Instandhaltung und Wartung steigen kontinuierlich und lassen Investitionen für z.B. barrierefreie Maßnahmen / Anpassungen kaum noch zu. So müssen mittel- und langfristige (gesamtgemeinschaftliche) Lösungen entwickelt werden, die dem entgegen wirken, Maßnahmen können Beratungsleistungen und Zuschussförderungen sein.

Die Studie /5/ zum Wohnen der Altersgruppe 65+ beschreibt die zukünftige Wohnsituation der Zielgruppe vor dem Hintergrund der **Einkommens- und Kostensituation**. Zum **Vergleich**: „Die zur **Miete** wohnenden Haushalte der Altersgruppe 65plus sind bereits heute zunehmend mit Mietsteigerungen konfrontiert, die nicht mehr bezahlt werden können. Mietsteigerungen, insbesondere in Groß- und Universitätsstädten, lassen sich gegenwärtig durchsetzen, weil die privaten Haushalte auch nach der Familienbildungsphase in den Städten verbleiben. Die Gründe für das daraus erwachsende veränderte Wanderungsverhalten der Bevölkerung liegen in

- den stark gestiegenen **Energiekosten**, die sich auf die Mobilitätskosten und die Heizkosten ausgewirkt haben
- der von der Wirtschaft eingeforderten räumlichen **Mobilität**, die einer festen Standortbindung über den Erwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie die Attraktivität nimmt und
- der in vielen Berufen erfolgten Absenkung der **Einstiegsgehälter**, die wiederum auch die ökonomischen Möglichkeiten begrenzen.“

Zudem wurden / werden **Mietsteigerungen** von der Politik ausgelöst, die neue ordnungsrechtliche Regelungen (z.B. die Novellierung der Energieeinsparverordnung) festlegt und die energetische und generationengerechte Modernisierungen z.B. über Nachrüstverpflichtungen und Anforderungen fordert, deren Kosten zumindest teilweise auf die Mieter übertragen werden können. Hier ist ein Ende weder bei den Wanderungsbewegungen noch bei der Entwicklung ordnungsrechtlicher Vorgaben oder den Modernisierungen in Sicht. „Da die Wohnungsangebotsstruktur über den Wohnungsbestand weitgehend fixiert ist, kommt eine Kostensenkung über die Absenkung der Wohnfläche nur für einen kleinen Teil der Mieterhaushalte infrage. Bei tendenziell sinkenden Einkommen und damit steigenden spezifischen Wohnkosten bedarf es somit zunehmend gemeinschaftlicher Wohnformen, um die Wohnkosten der Mieterhaushalte 65plus in den Städten weiterhin in ihrer absoluten Höhe in einem von den Haushalten tragbaren Rahmen zu halten.“ Die beschriebenen Hintergründe werden nach /5/ auch die Wohnsituation bei einem Teil der selbstnutzenden **Eigentümerhaushalte** zuspitzen. Die Erwerb von Eigentum erfolgte in den vergangenen Jahrzehnten überwiegend in Form des Einfamilienhauses im Umland der Zentren / Städte. Im ländlichen Raum ist es mit Eigentumsquoten z.T. über 80 % die vorherrschende Wohnform.

„Im Jahr 2010 verfügten etwa 1,4 Mio. Wohneigentümerhaushalte, davon ein Großteil aus der Altersgruppe 65plus, über ein monatliches **Nettoeinkommen** von unter 1.100 €. Weitere etwa 0,8 Mio. Eigentümerhaushalte erzielten ein Nettoeinkommen zwischen 1.100 € und 1.300 € monatlich. Der Unterhalt eines Einfamilienhauses, das in der Regel für einen größeren Haushalt konzipiert war, ist mit derartigen Einkommen dauerhaft kaum möglich. Größere Instandhaltungsmaßnahmen sind ebenso wie Modernisierungen in Richtung Energieeffizienz oder Barrierearmut nur sehr begrenzt leistbar. Zudem ist in großen Teilen des ländlichen Raums auch der **Verkauf** der Immobilie kaum mehr realisierbar. „So sind einkommensschwache Eigentümerhaushalte in ihrem unsanierten und barrierebehafteten Wohneigentum „gefangen“. Eine aus Kostengründen gebotene Flächenreduzierung erscheint kaum umsetzbar, zumal gerade im ländlichen Raum das Angebot an seniorengerechten kleinen Mietwohnungen nahezu nicht vorhanden ist.

Diese in Ansätzen bereits heute erkennbaren Probleme bei Mieter- und Eigentümerhaushalten der Altersgruppe 65plus mit geringen Einkommen werden sich bei einer Fortsetzung der aktuellen Trends weiter verschärfen. Da insgesamt von deutlich steigenden Zahlen einkommensschwacher Haushalte der Altersgruppe 65plus auszugehen ist, werden zunehmend Haushalte aus ökonomischen Gründen zur **Reduzierung der Wohnfläche**, verbunden mit einem Umzug, gezwungen sein. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung wird sich auch die künftige **Einkommenssituation** der Altersgruppe 65plus verändern. Trotz der Verlängerung der Lebensarbeitszeit und der nach /5/ Stabilisierung der Erwerbspersonenzahl wird das bisherige Versorgungsniveau für einen großen Teil der Ruhestandsbevölkerung zurück gehen.

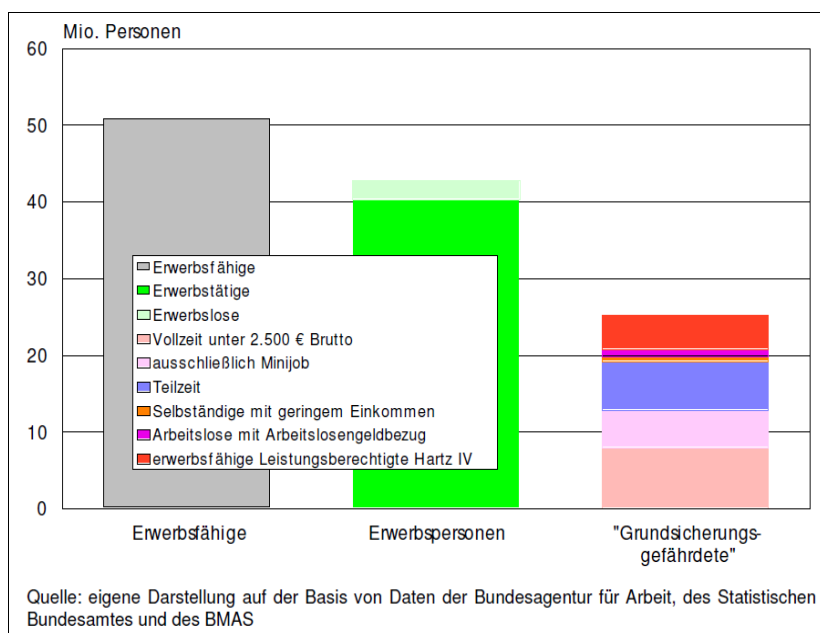


Abb. 22: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ [Quelle: /5/ Abb. 13]

Berechnungen der Bundesarbeitsministeriums haben nach /5/ gezeigt, wird die bereits beschlossene Absenkung des Niveaus der umlagefinanzierten Rente, die für die weit überwiegende Mehrheit der Bevölkerung die Basis oder sogar die alleinige Altersversorgung darstellt, dazu führen, dass ein großer Teil derer, die über viele Jahre Einzahlungen geleistet haben, nicht über die Grundsicherung hinaus kommen werden. So geht das Ministerium in eigenen Berechnungen davon aus, dass Arbeitnehmer, die immer 2500 Euro brutto im Monat verdienen und 35 Jahre lang Vollzeit gearbeitet haben, im Jahr 2030 nur noch eine **Rente in Höhe des Grundsicherungsbeitrages** erhalten. Dies betrifft 36 % aller Vollzeitbeschäftigten (8 Mio. Personen). In Abbildung 22 sind die Erwerbsfähigen (alle Personen von 18 bis unter 65 Jahre), die Erwerbspersonen und die tendenziell „Grundsicherungsgefährdeten“ dargestellt. Insgesamt ist zu befürchten, dass sich der Anteil an Senioren, der ergänzende Grundsicherungsleistungen zur Absicherung des Lebensunterhaltes benötigt, von gegenwärtig rund 3 % innerhalb der kommenden 20 Jahre auf über 25 % ansteigt.

Mit der steigenden Anzahl älterer Menschen wird zudem die Zahl pflegebedürftiger Personen steigen. „Durch die wachsende Zahl älterer Menschen bei sinkender Gesamtbevölkerung wird der Anteil der Altersgruppe 65plus an den Pflegebedürftigen nach /5/ von heute knapp 80 % auf über 90 % im Jahr 2050 ansteigen. Der Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung steigt von rund 2,9 % im Jahr 2011 über 4,4 % (2035) bis auf 5,6 % im Jahr 2050 an. Die absolute Zahl an Pflegebedürftigen steigt von 2,3 Mio. Personen im Jahr 2011 auf etwa 4 Mio. Personen 2050 an.

„Gegenwärtig wird fast die Hälfte der Pflegebedürftigen ausschließlich durch Angehörige gepflegt. Es ist jedoch fraglich, ob diese Quote der Pflege durch Angehörige aufrecht erhalten werden kann. So rücken zunehmend Menschen mit geringer Kinderzahl oder sogar ohne Kinder in das höhere Alter ein. Aber auch die von der Wirtschaft eingeforderte räumliche Mobilität der Mitarbeiter führt vielfach zu einer räumlichen Trennung der verbleibenden Generationen des Familienverbundes, so dass für die Pflege durch Angehörige tendenziell eine Abnahme zu erwarten ist.“

- Kostentechnische Berechnungen von /5/ beschreiben Tendenzen bis zum Jahr 2035:
- die Kosten der Pflegeversicherung steigen von ca. 22 Mrd. € im Jahr 2011 auf ca. 33 Mrd.
- die Hilfe zur Pflege steigt von 3,6 Mrd. € auf über 18 Mrd. € (wenn die Grundsicherungsquote insgesamt 25 % erreicht),
- die privat zu finanzierenden Kosten sinken von 21,5 auf 18,6 Mrd. € (mangels privater Einnahmen der Betroffenen und der sinkenden Verfügbarkeit zahlungsfähiger Angehöriger)
- die Ansätze für die private Pflegeversicherung und die Kriegsopferversorge wurde mit knapp 1 Mrd. € konstant belassen (vgl. Abb. 23).

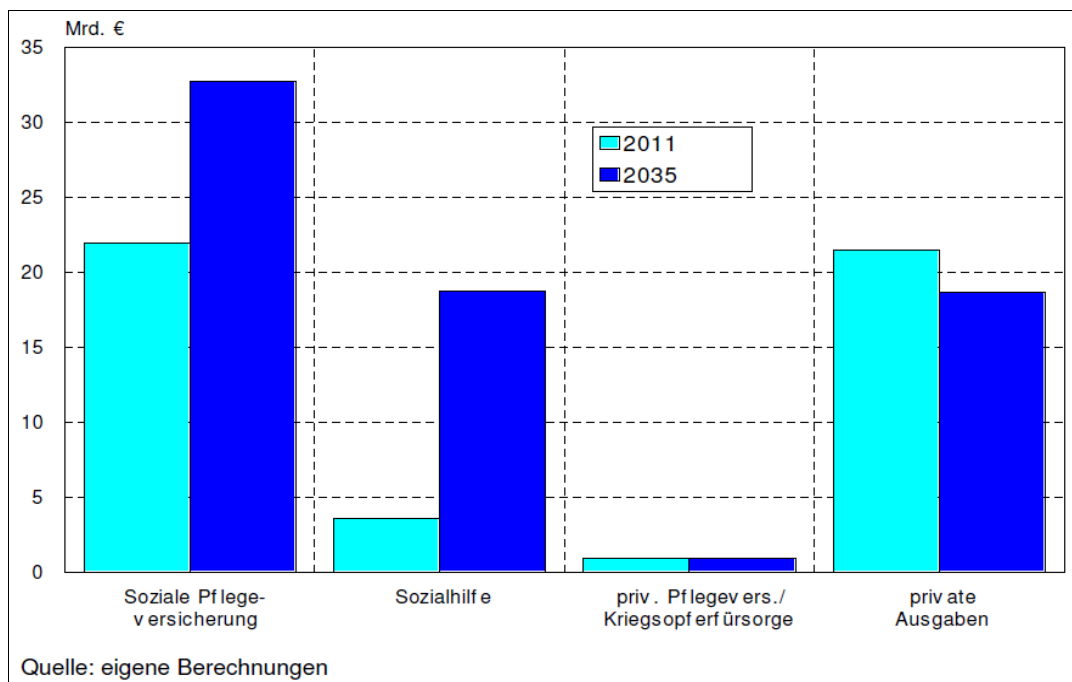


Abb. 22: Abschätzung der Pflegekosten nach den Trägern der Kosten für die Jahre 2011 und 2035 [Quelle: /5/ Abb. 15]

Vor diesem Hintergrund werden nach /5/ neben der ambulanten Pflege zu Hause neue Wohn-, Betreuungs- und Pflegeformen an Bedeutung gewinnen. „Wenn es gelingt, den Anteil der stationären Pflege im Heim zu verringern, könnten sich Kostenminderungspotenziale erschließen lassen. Alternativ zur stationären Pflege im Heim wäre vor allem die ambulante Pflege in der Wohnung der Pflegebedürftigen zu favorisieren. Ausbaufähig scheint aber auch die ambulante Pflege in Formen des gemeinschaftlichen Wohnens, bei denen Personen mit unterschiedlichen gesundheitlichen Einschränkungen gemeinsam leben und sich soweit möglich gegenseitig unterstützen. Für alle Lösungen muss das Angebot barrierefreier und -armer Wohnungen erhöht werden.

Die Pestel-Studie /8/

Die Zusammenhänge zwischen Wohnungsnachfrage, -angebot und politischen Eingriffen ist in der nachfolgenden Grafik (Abb. 23) dargestellt. Sie zeigen die **Abhängigkeiten** der quantitativen und qualitativen Aspekte sowie der **ökonomischen Möglichkeiten** und die Steuerungsmöglichkeit der politischen Eingriffe. Letztere dienen insbesondere der Marktsteuerung zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte.

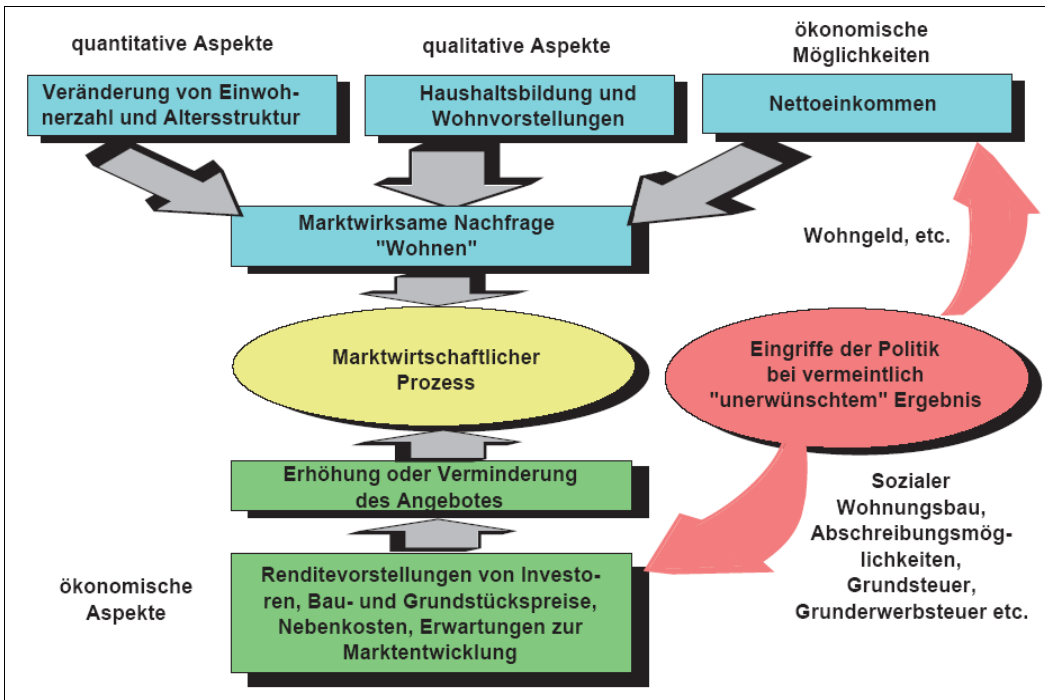


Abb. 23: Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot und politische Eingriffe [Quelle: /8/ Abb. 1]

Im **Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung /4/** wird die Struktur des Einkommens privater Haushalte im Vergleich dargestellt. Die Größenordnung und das Verhältnis der durchschnittlichen Einkommensarten zueinander zeigt Abb. 24.

Struktur des Einkommens privater Haushalte 2008								
Gegenstand der Nachweisung	Haushaltsbruttoeinkommen	davon					Steuern und Sozialabgaben	Haushaltsnettoeinkommen
		Bruttoeinkommen		Einnahmen aus Vermögen	Einkommen aus nicht öffentlichen Transferzahlungen	Einkommen aus öffentlichen Transferzahlungen		
		aus unselbstständiger Arbeit	aus selbstständiger Arbeit					
Durchschnitt je Haushalt und Monat in Euro								
Haushalte insgesamt	3 707	2 056	239	385	183	842	793	2 914
Nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers								
unter 25	2 020	1 415	(23)	53	226	301	414	1 607
25 — 39	3 934	2 904	233	246	161	389	1 020	2 913
40 — 49	4 639	3 234	389	410	163	442	1 178	3 462
50 — 64	4 093	2 561	353	469	152	557	943	3 149
65 undmehr	2 705	102	58	456	235	1 853	233	2 473
Nach der sozialen Stellung des Haupteinkommensbeziehers								
Selbstständige	5 359	676	3 315	718	206	442	1 178	4 181
Beamte	5 255	3 980	71	529	237	437	890	4 366
Angestellte	4 876	3 983	54	368	163	306	1 392	3 484
Arbeiter	4 066	3 206	20	355	122	362	1 007	3 058
Arbeitslose	1 214	130	(10)	76	85	911	20	1 194
Rentner	2 303	72	21	395	224	1 590	187	2 117
Pensionäre	4 738	180	45	708	289	3 515	415	4 322
Nach dem Haushaltstyp								
Alleinlebende	2 193	1 104	116	190	135	645	467	1 726
Alleinerziehende	2 327	1 171	104	137	300	614	384	1 943
Paare ohne Kind	4 230	1 984	243	509	232	1 261	843	3 387
Paare mit Kinder	5 441	3 602	488	540	170	640	1 250	4 191

Zu den öffentlichen Transferzahlungen zählen u. a. Rentenzahlungen aus der gesetzlichen Rentenversicherung, Pensionsleistungen und Beihilfe im öffentlichen Dienst zu krankheitsbezogenen Aufwendungen. Zu den nicht öffentlichen Transferzahlungen zählen u. a. Erstattungen und Leistungen privater Versicherungen (z. B. private Unfall- und Krankenversicherung).

Quelle: EVS; Statistisches Bundesamt.

Abb. 24: Struktur des Einkommens privater Haushalte 2008 [Quelle: /4/ Tab. C I.1.1]

Die Entwicklungen bei der Einkommensverteilung können durch Einschätzungen aus der subjektiven Sicht der Bevölkerung ergänzt werden. Datenbasis ist der European Social Survey (ESS) /22/. Der Anteil der Menschen in Deutschland, die nach eigenem **Empfinden** nur schwer mit ihrem Einkommen zurechtkommen, hat dem ESS zufolge von 2002 bis 2006 deutlich zugenommen. Danach hat er wieder abgenommen und ist 2010 mit 15 % nur noch geringfügig über dem Ausgangsniveau (vgl. Abb. 25). Im internationalen Vergleich ist der Anteil in Deutschland als niedrig zu bezeichnen (Durchschnitt aller Teilnahmestaaten: rund 30 %).

Selbstbewertung der Einkommenssituation, Deutschland					
Mit dem gegenwärtigen Einkommen können wir...	2002	2004	2006	2008	2010
bequem leben	30,4	29,1	24,8	30,5	34,0
zurecht kommen	56,1	53,2	57,0	55,1	50,8
gut auskommen	86,4	82,3	81,8	85,7	84,7
nur schwer zurecht kommen	10,9	13,8	13,7	10,7	11,9
nur sehr schwer zurecht kommen	2,7	3,9	4,5	3,6	3,3
schwer auskommen	13,6	17,7	18,2	14,3	15,3

Angaben in Prozent.
 Quelle: Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik auf Basis des European Social Survey.

Abb. 25: Selbstbewertung der Einkommenssituation, Deutschland [Quelle: /4/ Tab. C I.1.4]

Im Rahmen der **Studie /11/ Grafikreport Wohnwünsche im Alter** der TNS Emnid wurden durch eine telefonische Befragung von 500 Mietern und 600 Eigentümern monatliche Kosten ermittelt:

- Nach Angaben der befragten Personen ab 50 Jahren betragen die Kosten für die Wohnung bzw. das Haus monatlich im Schnitt 584 €. Ein Fünftel der Befragten (22%) konnte oder wollte hierzu keine Angaben machen.
- Bei den durchschnittlichen Wohnkosten wird ein deutliches Ost-West- sowie Nord-Süd-Preisgefälle ersichtlich (z.B. Ost: 505 €; Nord: 549 €; Süd: 637 €). Ebenso steigen die Kosten mit zunehmender Ortsgröße (unter 20.000 Einwohner: 523 €; ab 500.000 Einwohner: 629 €).
- Da für die Einschätzung der Wohnkosten alle Posten, wie Miete, Hypotheken und Nebenkosten einbezogen werden sollten, ist der Unterschied zwischen Mietern und Eigentümern minimal (580 € bzw. 587 €).
- Erwartungsgemäß müssen Personen aus größeren Haushalten (3 und mehr Personen: 724 €) mehr für die (zwangsläufig größere) Wohnung bezahlen als z.B. jene aus Single-Haushalten (503 €).

- Ebenso geben Personen mit höherem Einkommen (ab 2.500 €: 720 € Wohnkosten) im Durchschnitt mehr für die Wohnung aus als jene mit geringem Einkommen (unter 1.500 €: 481 € Wohnkosten).

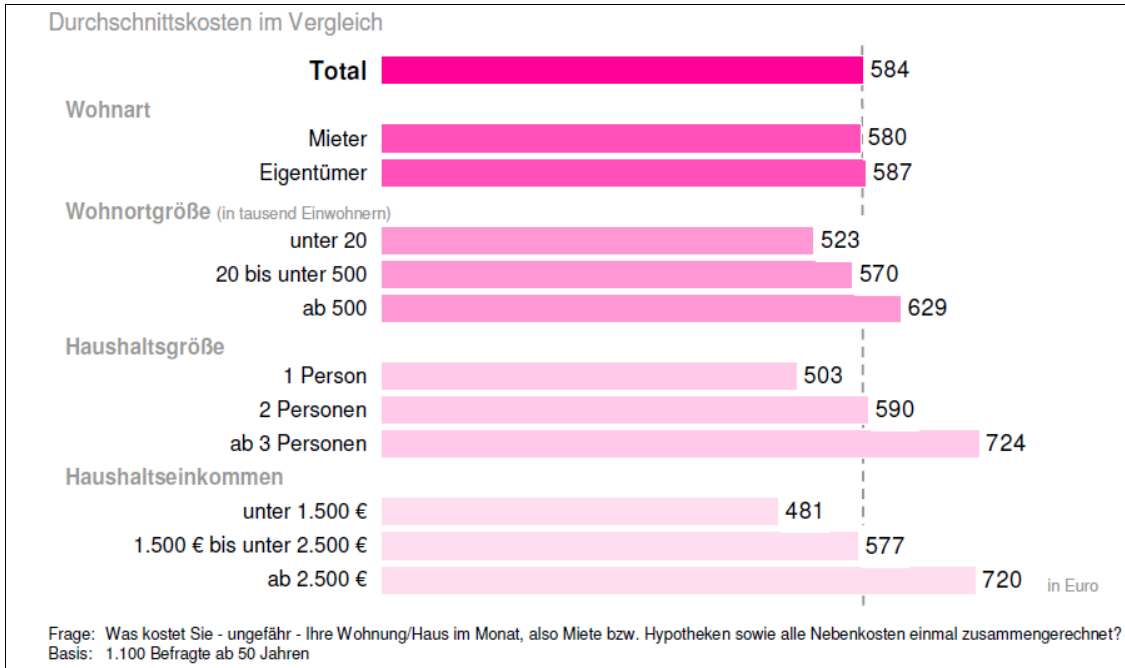


Abb. 26: Monatliche Kosten der eigenen Wohnung, Deutschland [Quelle: /11/ Frage S. 19]

Für Serviceleistungen oder altersgerechte bauliche Veränderungen können nach /11/ im Schnitt lediglich 280 € pro Monat aufgebracht werden, davon die Mieter etwa halb so viel wie die Eigentümer (vgl. Abb. 27)

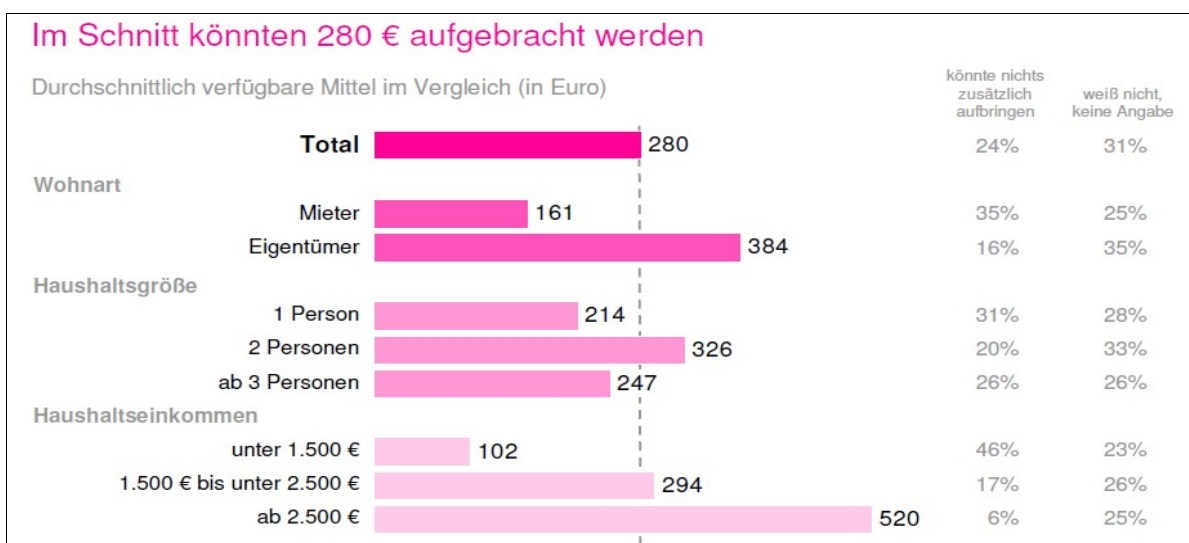


Abb. 26: Verfügbare Mittel für Serviceleistungen [Quelle: /11/ Frage S. 21]

„Einer der besten Prädiktoren für die Höhe der verfügbaren Zusatzmittel ist erwartungsgemäß das

Haushaltseinkommen. Liegt es unter 1.500 €, könnten durchschnittlich nur 102 € für Serviceleistungen und Baumaßnahmen ausgegeben werden – fast die Hälfte dieser Befragten jedoch (46%) hätte dafür keine finanziellen Mittel übrig. Liegt das Haushaltseinkommen jedoch bei 2.500 € und mehr, stehen im Schnitt ganze 520 € im Monat für solchen Ausgaben bereit.“

In der **Studie /7/ zum Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten** wird der „**Wohnraum als teuerstes Konsumgut**“ beschrieben. „Die Ausgaben für das Wohnen werden laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2011 mit 28,3 % aller Ausgaben der privaten Haushalte veranschlagt (vgl. Abb. 27). Wohnen ist somit das teuerste Konsumgut, es liegt vor den Ausgaben für Verkehr (14,2 %) oder Nahrungsmittel (13,9 %), gefolgt von Freizeit, Unterhaltung und Kultur mit 10,8 %.

Haushaltstyp	Anteil der Wohnkosten in Prozent			
	2008	2009	2010	2011
Bevölkerung				
Insgesamt	31,8	30,9	27,5	28,3
Haushalte von Alleinerziehenden	38,5	39,5	37,1	38,7
Haushalte von zwei Erwachsenen mit zwei Kindern	30,6	29,6	24,5	24,4
Armutsgefährdete Bevölkerung				
Insgesamt	53,3	51,0	47,2	50,0
Haushalte von Alleinerziehenden	50,4	52,7	48,9	52,3
Haushalte von zwei Erwachsenen mit zwei Kindern	47,8	44,6	40,9	42,9

* Einschließlich Wasser- und Abwasser-, Energie- und Heizkosten, Ausgaben für die Instandhaltung der Wohnung bzw. des Hauses, Hypothekenzinsen (bei Eigentümern), Versicherungsbeiträgen (bei Eigentümern; bei Mietern, falls diese die Kosten tragen) sowie sonstiger Wohnkosten

Quelle: Ergebnisse aus LEBEN IN EUROPA (ist die Bezeichnung der deutschen Befragung im Rahmen der europaweit durchgeführten Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC). Themen der Befragung sind neben den verschiedenen Bestandteilen des Einkommens weitere wichtige Lebensbereiche wie etwa die Wohnsituation oder die Gesundheit. EU-SILC ist die Standarddatenquelle für die Messung von Armut und Lebensbedingungen in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union), https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/AnteilWohnkostenHEinkommen_SILC.html

BertelsmannStiftung

Abb. 27: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen [Quelle: /7/ Tab. 2]

Tendenziell gilt nach /7/: „Je niedriger die Einkommen sind, desto höher fällt die relative Wohnkostenbelastung aus und desto kleiner oder schlechter ausgestattet sind die Wohnungen. So ist zum Beispiel in Hessen die Wohnkostenbelastung von Geringverdienern (weniger als 1.000 Euro/Monat) rund doppelt so hoch wie beim hessischen Durchschnittsverdiener und mehr als dreimal so hoch wie bei den sogenannten Hochverdienern (4.000 bis 5.000 Euro/Monat).“

„Auch bundesweit wird das Bild der verstärkten Belastung der armen Bevölkerung durch Angaben des Statistischen Bundesamtes bestätigt: 28,3 % ihres Einkommens haben alle Haushalte im Jahr 2011 für Wohnkosten ausgegeben. Die armutsgefährdete Bevölkerung hingegen gab die Hälfte ihres monatlichen Einkommens für Wohnkosten aus.“

In der **Studie /9/ zur Zukunft der Dörfer** wird explizit die anteilige Erhöhung der **Infrastrukturkosten** beschrieben, die durch den Einwohnerrückgang in ländlichen Regionen entsteht. Dies betrifft insbesondere Einrichtungen und Anlagen, Versorgungs- und Entsorgungsnetze z.B. zur Trinkwasserversorgung oder Abwasserbehandlung, die Abfallentsorgung, den ÖPNV. Sinkt die Zahl der Nutzer, so müssen nicht nur die normalen Fixkosten von immer weniger Menschen getragen werden. Durch Unterauslastung entsteht auch zusätzlicher Aufwand, um Infrastruktureinrichtungen funktionsfähig zu halten. Halbiert sich die Zahl der Einwohner, so machen die unterauslastungsbedingten Mehrkosten bei der Abwasserentsorgung etwa 35 % der gesamten Betriebskosten aus (vgl. Bsp. In Abb. 28).

In ländlichen Bereichen ist der Anteil der selbstnutzenden Wohneigentümer besonders hoch.

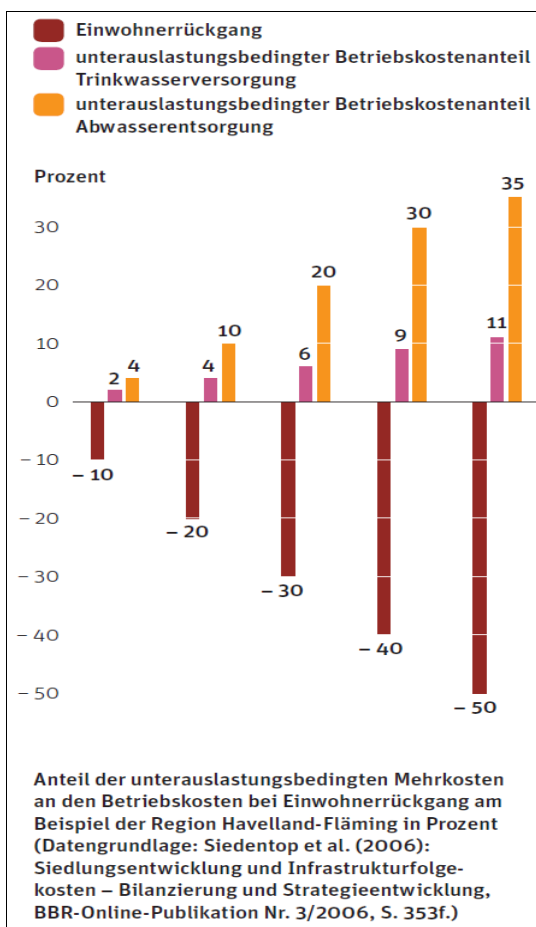


Abb. 28: Anteil der unterauslastungsbedingten Mehrkosten an den Betriebskosten [Quelle: /9/ S. 57]

Als explizite Kostentreiber (beim selbstgenutzten Wohneigentum) wurden in den analysierten Studien insofern die üblichen Wohnkosten (Tilgung und Zinsen, bei den Betriebskosten vor allem die Energiekosten und im ländlichen Raum Kosten für die technische Infrastruktur) beschrieben sowie zusätzliche Kosten für Serviceleistungen (vor allem Pflegekosten) benannt. Darüber hinaus wurden keine relevanten zusätzlichen Kosten genannt. Vielmehr wurde insbesondere die Problematik der gegensätzlichen Entwicklung der Einnahmen- und Ausgabenseite thematisiert.

Die Studie /3/ zu den Wohntrends beschreibt (für die Zielgruppe der Mieter) diese Problematik, die durchaus auf die selbstnutzenden Wohneigentümer zu übertragen ist: „Die Einkommenssituation der kommenden Rentnergeneration wird durch höhere **Armutsrisiken** gekennzeichnet sein. Strukturveränderungen in der Erwerbstätigkeit, so z. B. gebrochene Berufsbiographien, Teilzeitsjobs und ein hoher Anteil Langzeitarbeitsloser, insbesondere in Ostdeutschland, werden zukünftig für viele Seniorenhaushalte zu einer schwierigen Einkommenssituation führen. Hinzu kommen mehr Migranten im Rentenalter, die tendenziell deutlich größere Armutsrisiken aufweisen werden als der Durchschnitt. Für die Versorgung der Senioren mit sehr geringem Einkommen, deren Anteil in vielen Regionen ein Fünftel und mehr der Älteren erreichen wird, ist es verstärkt erforderlich, lokal angepasste **Versorgungskonzepte** für diese Gruppe zu entwickeln.“

Die Wohnungswirtschaft sieht hier ein notwendiges Zusammenspiel aller entsprechenden Akteure, für Wohnungsanbieter insbesondere langfristige, marktorientierte Strategien zur Versorgung einkommensschwacher Senioren und den Neubau preiswerter kleiner Wohnungen. Da bei Mietern und Eigentümern überwiegend der Wunsch vorhanden ist, in der angestammten Wohnung alt zu werden, sind in beiden Bereichen Konzepte erforderlich, die dies bezahlbar möglich machen.

Daneben wird sich nach /3/ eine wachsende Gruppe von Senioren entwickeln, die ihren **Wohnstandort** bzw. ihre **Wohnform** noch einmal **verändern** möchte, insbesondere, um mehr soziale Einbindung und Versorgungssicherheit zu erreichen. Etwa 1/3 der älteren Haushalte kann sich nach /3/ vorstellen, bei einem Umzug auch noch einmal eine Wohnung bzw. ein Haus zu beziehen, bei dem sich die Wohnsituation deutlich von der bisherigen unterscheidet. „Neue Wohnformen, wie z. B. Mehrgenerationenwohnen ("Co-Housing") oder Senioren-Wohngemeinschaften, werden dabei aber auf absehbare Zeit nicht zum Trend werden, sondern weiter eher ein Nischendasein führen. Durch das Pflege-Neuordnungs-Gesetz (PNG) und die darin verankerte Förderung soll allerdings die Zahl der **Pflege-Wohngemeinschaften** als Alternative zur stationären Versorgung in den kommenden Jahren um bis zu 3.000 Wohngemeinschaften deutlich erhöht werden. Es deutet sich an, dass gemeinschaftliche Wohnformen im Alter eine steigende Tendenz aufwei-

sen werden, die zunächst aber nicht so sehr aus den Präferenzstrukturen der älteren Haushalte resultieren, als vielmehr aus der Notwendigkeit, den Umfang der Heimpflege möglichst wenig anwachsen zu lassen. Ob sich diese Entwicklung auf den Bereich der selbstnutzenden Wohneigentümer übertragen lässt, wurde in den analysierten Studien nicht thematisiert.

4.5 Selbstgenutztes Wohneigentum als private Altersvorsorge

Die Betrachtung des (selbstgenutzten) Wohneigentums als private Altersvorsorge wurde in den Studien /6/ und /13/ detaillierter betrachtet. Darin wurden die wesentlichen Motive zum Erwerb im Sinne von Sicherheit, Unabhängigkeit und Gestaltungsfreiheit beschrieben und der Prozess der Eigentumbildung, parallelen Geldvermögensbildung und Vorsorge für zukünftige Investitionen dargestellt. Inwieweit im Alter tatsächlich eine (selbstgenutzte) Immobilie zur Vorsorge geeignet ist, hängt von diversen Kriterien ab, wie z.B. Lebensplanung im Sinne von Verbleib oder Verkauf, Alters- und Gesundheitsentwicklung sowie Werthaltigkeit, -steigerung und -verfall durch demografische oder regionale Entwicklungen, und wird im Rahmen der Studien nicht eindeutig beantwortet. Beim Erwerb spielen diese Kriterien nach Angabe eine untergeordnete Rolle. Inwieweit sich dies vor dem Hintergrund der Entwicklungen von Demografie und Immobilienmarkt zukünftig verändern wird, wurde nicht thematisiert,

In der Studie /6/, die sich explizit mit den **Wohnimmobilien als Altersvorsorge** beschäftigt, wird ein möglicher Wandel beschrieben, weg von der Vermutung: „Wir sind ein Volk der Mieter, und Mieter haben weitaus weniger Vermögen angespart als Wohneigentümer.“ hin zur erhöhten Nachfrage „nach (deutschen) Wohnimmobilien als **Kapitalanlage**, aber auch zur **Selbstnutzung**.“ „Wer bereits Immobilien besitzt, sieht das genauso, weswegen das Angebot aus dem Bestand gering ist. Im Ergebnis steigen die Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime nach Jahren der Stagnation deutlich an.“

„Die Nachfrage nach Immobilien zur Kapitalanlage wird überlagert durch Engpässe am Wohnungsmarkt. Trotz steigender **Wohnungsnachfrage** infolge einer wachsenden Zahl privater Haushalte wurden in den letzten zehn Jahren bei weitem zu wenige Wohnungen neu gebaut. Auch diese Mixtur führt zu steigenden Preisen: bei Kapitalanlage-Wohnungen, aber auch bei Mieten und Einfamilienhäusern.“

Der Wohnungsmarkt wird in /6/ allerdings als regional immer differenzierter beschrieben – sowohl im Hinblick auf Preise und quantitative Nachfrage (Binnenwanderung, Bevölkerungsschrumpfung),

als auch im Hinblick auf die qualitative Nachfrage (Wohnungsgröße, Ausstattung, Bauart). Zur Beurteilung der Immobilie als Altersvorsorge (Mieten oder Kaufen? Vermieten oder selbst nutzen?) sind daher **regionale Indikatoren** für verschiedene Marktsegmente erforderlich. Die Entwicklungen auf der Nachfrageseite nach /6/ wurden in Abschnitt 4.2 bereits detailliert beschrieben.

Grundlage der Entscheidungen: Altersvorsorge ist eine langfristige Vermögensanlage, die im Laufe des Erwerbslebens aufgebaut und im Ruhestand verbraucht wird. Daneben ist zu beachten, dass beim Vermögensaufbau gewisse Wertschwankungen hinnehmbar oder hinsichtlich höherer Ertragschancen sogar gewünscht sind, die Erträge in der „Verbrauchsphase“ jedoch möglichst stabil sein müssen. Dies ergibt sich aus der Unsicherheit über die Lebenserwartung und damit über die Dauer des Ruhestandes. Deswegen muss das sogenannte „Langlebigerisikos“ abgesichert werden.

In /6/ wird dargestellt, dass „zuweilen bezweifelt wird, dass sie (Wohnimmobilien) eine effiziente Altersvorsorge sind, weil nur die Erträge (Mieten) konsumiert werden, aber die Substanz (Wohnung) erhalten bleibt. Kritiker halten daher nur Versicherungen für effiziente Altersvorsorge, weil hier das Langlebigerisiko über viele Personen gestreut und damit minimiert werden kann (manche leben länger, andere sterben früher). Das ist aber nicht richtig. Schaut man sich das **Verhalten der Vermieter oder Selbstnutzer** an, dann werden zumindest auch Teile der Substanz „aufgegessen“. Dann werden Immobilien zum Eintritt in den Ruhestand meist noch einmal saniert und altengerecht hergerichtet, anschließend aber die Ausgaben für Instandhaltung und Sanierung weitgehend zurückgefahren. Nicht ohne Grund ist die Masse der geerbten oder gebraucht gekauften Immobilien sanierungsbedürftig.

Die Beantwortung der Frage nach der Besserstellung des Mieters oder Eigentümers ist nach /6/ eine Frage der „langfristigen Lebensplanung und Familiengründung und damit um Fragen des Verhaltens von Haushalten über Jahrzehnte hinweg. Es geht dabei auch um die Frage, wie man im Alter leben will und wie man sich selbst im Vergleich zu anderen darstellen will.“ Davon hängt zum großen Teil auch die Eigenkapitalquote ab, die bei (späteren) Eigentümern i.d.R. von Mietern abweicht (Sparverhalten, Zuwendungen, Erbschaften).

Die Motive der Eigentumbildung, parallele Geldvermögensbildung und Vorsorge für zukünftige Investitionen führt im Verlauf zu einer deutlich höheren Sparquote bei den Eigentümern. „Als Ergebnis stellt sich im **Lebenszyklus** etwa zum Zeitpunkt der Pensionierung heraus, dass Wohneigentümer, selbst bei identischen Einkommen, ein weit größeres Gesamtvermögen besitzen als vergleichbare Mieterhaushalte (vgl. Abbildung 29).

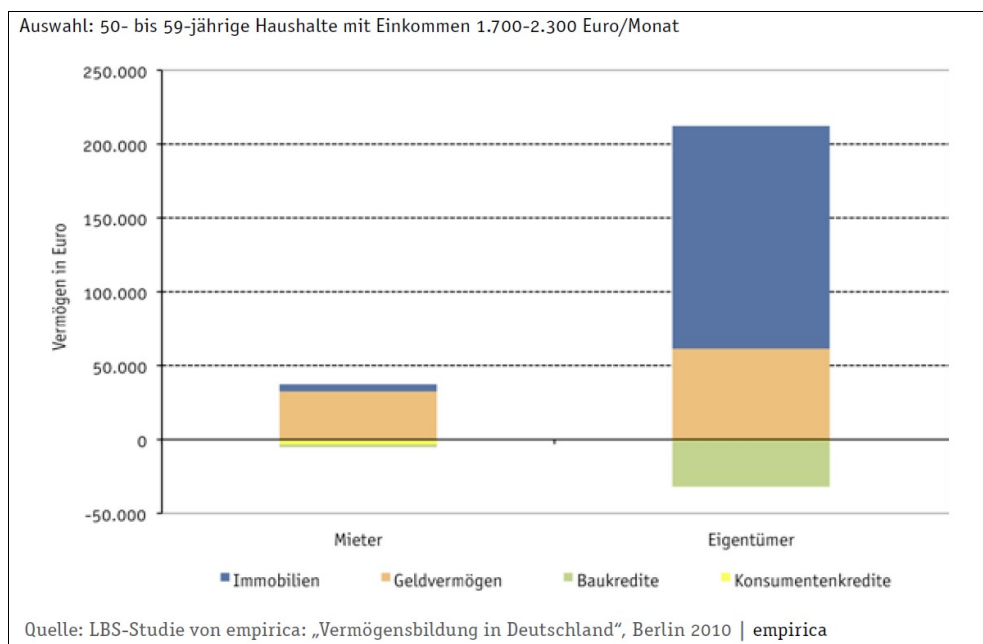


Abb. 29: Vermögen am Vorabend des Ruhestandes im Jahr 2008 [Quelle: /6/ Abb. 3]

Selbst ohne die Immobilie und trotz etwaiger ausstehender Baukredite haben die Selbstnutzer – bei identischen Haushaltseinkommen – häufig ein höheres Vermögen aufgebaut. Insbesondere nehmen Selbstnutzer auch weniger Konsumentenkredite in Anspruch als gleichaltrige Mieterhaushalte. Offensichtlich zwingen die Restschulden bei Hypotheken und Baudarlehen auch zu strengerer Haushaltsdisziplin. Insofern ist „der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, wenn es auch in manchen **Renditevergleichen** nicht gut wegkommt, wahrscheinlich höchst rational, zumindest für „eingeschränkt Rationale“. Die schiere Masse der größeren Sparanstrengung verbessert die Altersvorsorge – auch wenn die rein finanzmathematische Rendite im Einzelfall nur klein sein mag.“

Langfristig gesehen ist die Bewertung dieser Altersvorsorge abhängig von den in Abschnitt 4.2. beschriebenen Entwicklungen z.B. zum Standort / der Region, den regionalen Wanderungsbewegungen und der generellen Nachfrage am Markt, die (auch) von den demografischen Entwicklungen abhängen. Sie steuern die **Werthaltigkeit** des Objekts. Aber „auch ohne die demographischen Veränderungen weist der Markt für Wohnimmobilien ausgeprägte Zyklen und damit erhebliche **Chancen und Risiken** auf. Wer in Immobilien investiert, muss diese Parameter kennen und im Auge behalten, denn nur wer die wahren Ursachen der Schwankungen kennt, kann die Chancen und Risiken auch richtig beurteilen. Verursacher von Immobilienzyklen sind neben demographischen Nachfrageschocks auch das BIP-Wachstum sowie Probleme bei der nachhaltigen Bewertung von Immobilienprojekten. Verstärkt werden diese Zyklen durch fiskalische und sozialpolitische Eingriffe. Schließlich beeinflusst auch die (Regulierung der) Finanzmärkte den Zyklus.“

Die **prognos-Studie /13/** zum *Wohnungsmangel in Deutschland* beschreibt die Motive für den Erwerb von (selbst genutztem) Wohneigentum: An erster Stelle steht der Wunsch, in den eigenen 4 Wänden zu leben (79%), an zweiter Stelle die Bedeutung für die **Absicherung im Alter** (78%). Daneben die Gestaltungsfreiheit und Unabhängigkeit, die die Priorität der Sicherheit ergänzen. Nicht ganz so entscheidend sind bei den Befragten die finanziellen Motive, die insbesondere für Investoren relevant wären: der langfristige finanzielle Vorteil eines Eigenheims (66%) und die Sicherheit der Geldanlage (48%). Diese Vorstellungen unterscheiden sich nach /13/ nicht wesentlich von der übrigen Bevölkerung, die im wesentlichen die gleichen Prioritäten setzt. 69% geben an, in den eigenen 4 Wänden leben zu wollen, jeweils etwa 2/3 sehen darin den Wert von Wohneigentum im Sinne von Unabhängigkeit und Absicherung im Alter.

4.6 Selbstgenutztes Wohneigentum im ländlichen Raum

Die **demografische Entwicklung mit Bevölkerungsrückgang, Alterung der Bewohner und anhaltendem Strukturwandel im ländlichen Raum** stellen die Bewohner und die betroffenen Kommunen gleichermaßen vor enorme Herausforderungen. Insbesondere mit den Problemfeldern des Rückgangs der kommunalen Einnahmen, der steigenden Kosten für die technische Infrastruktur, der Reduzierung der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung, der Entwertung der Immobilien, der eingeschränkten Mobilität und unzureichenden medizinischen Versorgung und dem Schwinden des sozialen Zusammenhalts und des freiwilligen Engagements müssen sich immer mehr ländliche Gemeinden in Deutschland auseinandersetzen. Jedoch bestimmen diese Faktoren allein nicht die Zukunftsfähigkeit von Gemeinden. Faktoren, wie z.B. die Aktivität der Bürgerschaft, (Änderungen der) Besitzverhältnisse, Planungen und Investitionsentscheidungen (der Vergangenheit) oder die Weitsicht und Durchsetzungsfähigkeit eines Bürgermeisters, spielen eine wesentliche Rolle und können Entwicklungen nachhaltig positiv beeinflussen.

Die **Studie /9/** zur **Zukunft der Dörfer** beschäftigt sich eingehend mit dieser Thematik. Die Entwicklung des ländlichen Raums ist demnach insbesondere geprägt von den nachfolgenden Entwicklungen:

Allgemeine Bevölkerungsverluste

Das Statistische Bundesamt erwartet vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, dass in Deutschland im Jahr 2050 mindestens 12 Millionen Menschen weniger leben als heute. Gleichzeitig schafft der wirtschaftliche Strukturwandel neue Arbeitsplätze; diese aber entstehen vor allem in den Metropolregionen und im ländlichen Umland der Großstädte. In ländlich-peripheren Gebieten

geht dagegen Beschäftigung verloren. Besonders junge Menschen wandern in die Zentren ab.

„Demografische Austrocknung“ entlegener ländlicher Gebiete

Bevölkerungsentwicklung und Abwanderung bedingen, dass der entlegene ländliche Raum überproportional von **Alterung** und **Abwanderung** betroffen ist. Und anders als früher wird die Landflucht nicht mehr durch hohe Kinderzahlen ausgeglichen. 2/3 aller ländlichen Gemeinden haben zwischen 2003 und 2008 mehr als 1% ihrer Bevölkerung eingebüßt. Besonders dramatisch ist die Entwicklung in Ostdeutschland, wo 64 % der ländlichen Gemeinden sogar mehr als 5% ihrer Bevölkerung verloren haben. Der Bevölkerungsschwund wird sich in den kommenden Jahren durch die demografische Entwicklung deutlich beschleunigen. Dadurch sind mittelfristig zahlreiche Dörfer in ihrer Existenz gefährdet.

Sinkende Einnahmen – steigende Kosten

Durch die demografische Entwicklung sinken für immer mehr Orte im ländlichen Raum die Einnahmen aus **Steuern, Abgaben und Ausgleichzahlungen**. Weil die Kommunen die Kosten für viele **infrastrukturelle Dienstleistungen** wie Wasser, Abwasser oder Müllentsorgung auf die Einwohner umlegen, wird für diese das Leben teurer.

Unzureichende Mobilität, Versorgung und soziale Infrastruktur

„Die verbleibende Bevölkerung in den Dörfern des ländlichen Raumes wird nach /9/ in Zukunft zunehmend aus älteren Menschen bestehen. Wie Mobilität und **medizinische Versorgung** der älter werdenden Einwohner in dünn besiedelten Regionen künftig gewährleistet werden sollen, ist weitgehend unklar. Der **öffentliche Personennahverkehr** ist in ländlichen Regionen schon heute fast ausschließlich auf Schülertransporte ausgerichtet und nur deshalb wirtschaftlich zu rechtfertigen. Den Bedürfnissen betagter Menschen wird er kaum gerecht. Niedergelassene Haus- oder Fachärzte gibt es immer seltener, sie konzentrieren sich auf größere Städte. In den kommenden Jahren wird sich dieses Problem verschärfen, da vor allem die Ärzteschaft in Ostdeutschland vor einer Verrentungswelle steht. Da immer seltener eigene Kinder in der Nähe leben, stehen diese kaum zur Verfügung, um die alten Angehörigen zu versorgen und **Hilfestellung** zu leisten. Dies ist besonders angesichts der absehbaren Zunahme von Demenzerkrankungen ein Problem.

Geschäfte, Poststellen und Geldinstitute sind aus vielen ländlichen Orten verschwunden, da der Umsatz keinen kostendeckenden Betrieb ermöglichte. Mangelnder Nachfrage und der Finanzarmut der Kommunen fallen auch Ämter, Kulturstätten, Sportanlagen und Bibliotheken zum Opfer. Selbst Pfarreien schließen, Gottesdienste finden nur noch an Feiertagen statt, und mit der Kirchengemeinde verschwindet ein Teil des **sozialen Lebens** auf dem Land.“

Entwertung der Immobilien

In vielen peripher gelegenen Regionen sind Immobilien nach /9/ kaum noch verkäuflich. Dort verliert der Immobilienbesitz oft seine Funktion als **Wertanlage** bzw. **Alterssicherung**, da Sach- und Verkehrswerte zunehmend auseinander fallen. Der Grundsatz „Eigene Immobilie = Alterssicherung“ hat somit im ländlichen Raum seine Allgemeingültigkeit verloren. „In demografisch schrumpfenden ländlichen Regionen ist die Ermittlung des **Verkehrswertes** von Immobilien überaus problematisch, weil der Markt die dafür als Grundlage benötigten Informationen kaum noch hergibt. Die wenigen Veräußerungsfälle sind von Zufälligkeiten geprägt; ihre Ergebnisse haben vor lauter statistischen Schwankungen kaum noch Aussagekraft.

Dem steht immer wieder das dringende Erfordernis einer realistischen Bewertung gegenüber, etwa bei Erbfällen, Zwangsversteigerungen oder Kreditvergaben für Ausbau und Modernisierung. Wertgutachter stehen damit vor der – für sie völlig neuen – Aufgabe, die demografische Entwicklung sinnvoll in den Preis für eine Immobilie einfließen zu lassen. In § 3.2 der neuesten Fassung der ImmoWertV wird ausdrücklich auf die **Abhängigkeit des Immobilienwertes von der demografischen Entwicklung** hingewiesen: „Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.“ Damit verlangt die ImmoWertV die Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen, beziehungsweise die Einschätzung der Zukunftsfähigkeit einer Siedlungsstruktur bereits am Wertermittlungstichtag.“ Insofern hängt der Verkehrswert insbesondere von der Zukunftsfähigkeit des Dorfes ab, in dem das Gebäude steht.

„Zudem belasten die Bevölkerungsverluste ländliche Gemeinden durch **Leerstand** und **Verfall** von Gebäuden. Leer stehende Gebäude machen Dörfer und Kleinstädte unattraktiv, denn baufällige, unbewohnte Häuser oder gar Ruinen verunstalten das Ortsbild. Von den Eigentümern, die oft betagt sind oder als Erben gar nicht vor Ort wohnen, ist die Sanierung einer **unverkäuflichen Immobilie** oder der kostenaufwändige Abriss kaum zu erwarten. Damit ist ungeklärt, wer in Zukunft die finanziellen Mittel für **Rückbau und Abriss** von Häusern oder Gewerbebrachen, die Ortsbilder entwerten, aufbringen soll.“

Faktoren für Stabilität und Niedergang

„Die geografische und landschaftliche **Lage** der Orte, die Siedlungsstruktur sowie die Möglichkeit, wichtige Infrastrukturen wie Schulen, Ärzte, Ämter oder städtische Zentren in kurzer **Fahrzeit** zu erreichen, wirken sich auf die Bevölkerungsentwicklung aus. Aber auch die Frage, wie aktiv sich

die Bürger um ihre eigenen Belange kümmern, hat einen Einfluss auf die demografische Stabilität. Daneben spielen weitere Faktoren eine Rolle – etwa die Besitzverhältnisse von Immobilien, frühere Investitionsentscheidungen oder die Lokalpolitik. Generell lässt sich sagen, dass kleine Dörfer stärker in ihrer Zukunftsfähigkeit gefährdet sind als größere Orte. Bevölkerungsverluste der Vergangenheit und ein geringer Anteil junger Menschen wirken sich ebenfalls negativ auf die **Stabilität** aus, ebenso sichtbarer Leerstand von Wohngebäuden und eine große Entfernung zu Oberzentren. Umgekehrt trägt eine, gemessen an der Verdichtete, aktive Bürgerschaft zur Stabilität bei.“

Nach /9/ ist festzustellen, dass der ländliche Raum in den vergangenen 1-2 Jahrzehnten gemessen an **Wohlstandsindikatoren** (z.B. Einkommen, Bruttoinlandsprodukt) im Vergleich zu den Kernstädten nicht ärmer geworden ist. Er konnte gegenüber dem deutschen Durchschnitt sogar leicht aufholen. „Allerdings entwickelte sich der **Arbeitsmarkt** auf dem Lande deutlich schlechter als im Umland großer Städte. Man kann daraus schlussfolgern, dass in ländlichen Gebieten zwar viele unproduktive Arbeitsplätze verloren gegangen sind, dass die **Produktivität** dort aber stärker gestiegen ist als in den Kernstädten. Die Auswertung in /9/ macht zudem deutlich, dass weniger die Siedlungsform „Dorf“ oder „Stadt“ die wirtschaftliche Entwicklung bestimmt, sondern eher die **geografische Lage**: Dörfer und Städte im Umland von Großstädten, im „verdichteten Umland“, hatten in den vergangenen zwei Jahrzehnten die besten wirtschaftlichen Entwicklungsbedingungen. Jene in dem am weitesten von städtischen Zentren entfernten „ländlichen Raum“ hingegen die schlechtesten.“

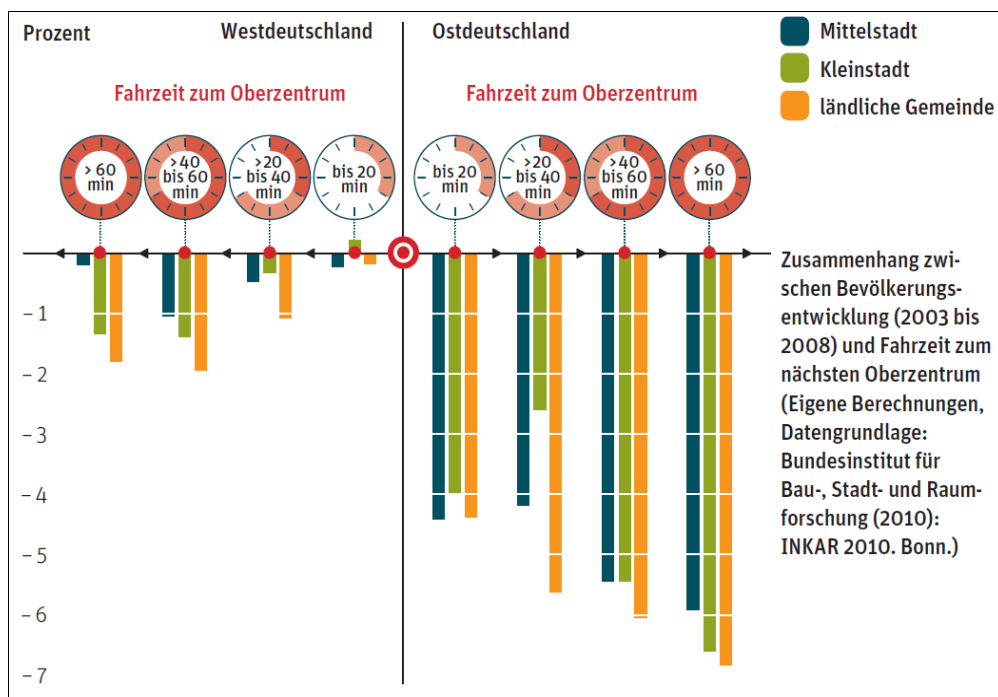


Abb. 30: Geografische Lage bestimmt demografische Lage [Quelle: /9/ Abb. S. 15]

Ein wichtiger Faktor der regionalen Entwicklung ist vor diesem Hintergrund die **Entfernung** zu urbanen Zentren beziehungsweise zu Infrastrukturknotenpunkten. Analysieren lässt sich dies anhand der Fahrzeit mit dem Pkw bis ins nächste Oberzentrum (Großstädte, die wichtige **Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen** bereitstellen). „Welche Einrichtungen das sind, ist in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer unterschiedlich festgelegt, aber in der Regel gehören dazu Fachkliniken, Theater, Museen, Hochschulen und bestimmte Behörden.

Untersucht man Indikatoren der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung von Gemeinden in Zusammenhang zu ihrer Lage (Entfernung vom Oberzentrum) und ihrer Einwohnerzahl/Einwohnerdichte (Groß-, Mittel- und Kleinstädte sowie ländliche Gemeinden), so gelangt man nach /9/ zu folgendem Ergebnis: Peripher gelegene Gemeinden schneiden fast immer schlechter ab als näher am Oberzentrum gelegene. Und ländliche Gemeinden stehen häufig schlechter da als Klein- oder Mittelstädte (vgl. Abb. 30).“

4.7 Förderung und Erhaltung von Wohneigentum

In den analysierten Studien wurden vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen in Abhängigkeit von der thematischen Schwerpunktsetzung und der fokussierten Zielgruppe Aspekte, Kriterien und Forderungen benannt, die der Förderung und dem Erhalt des (selbstgenutzten) Wohneigentums dienen können. Dabei spielen wirtschaftliche Aspekte ebenso eine Rolle wie (integrierte) Konzepte zum Wohnen im Alter, die Nutzung nachhaltiger Maßnahmenkombinationen ebenso wie die Stärkung von Engagement, die Förderung kreativer Ideen sowie die notwendige Vernetzung von Wohnen, haushaltsnahen Dienstleistungen und Pflege. Ziel muss in allen Fällen das (weitgehend) selbstbestimmte Leben und die gesellschaftliche Teilhabe des Wohneigentümers / Bewohners sein.

Nachfolgend werden beispielhafte Aspekte benannt, die in unterschiedlichsten Zusammenhängen und mit unterschiedlichsten Maßnahmen einen möglichen Weg aufzeigen. Herangezogen werden hierfür beispielhaft Inhalte der Studien /5/, /9/, /11/ und /15/.

In der **Studie /11/** werden **Wohnwünsche im Alter** thematisiert. Wünsche als artikulierte Vorstellung von „gutem Leben im Alter“. Auf die Frage nach Dingen, die für ein selbständiges Leben im Alter eine Rolle spielen und wie relevant sie dafür sind, antworteten 1.100 Befragte ab 50 Jahren. Dabei spielten insbesondere Hilfe und Unterstützung, das Wohnumfeld und Erreichbarkeit täglicher Anlaufstellen, bauliche und technische Voraussetzungen an den Wohnraum eine wesentliche Rolle (vgl. Abb. 31).

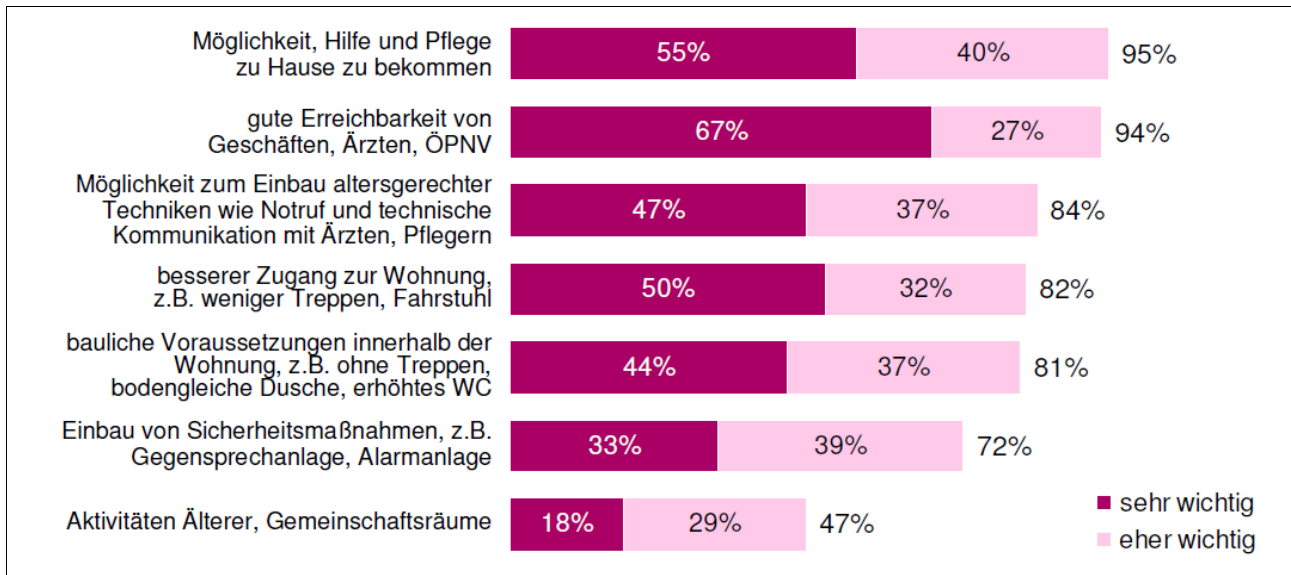


Abb. 31: Wichtige Dinge für ein selbständiges Leben im Alter [Quelle: /11/ Abb. S. 13]

Im aktuellen **Wohnatlas /15/**, der nicht originärer Bestandteil der analysierten 14 Studien war, wird dieser ganzheitliche Ansatz unter der Überschrift „Altersgerecht Wohnen – Mehr als eine barrierefreie Wohnung“ thematisiert:

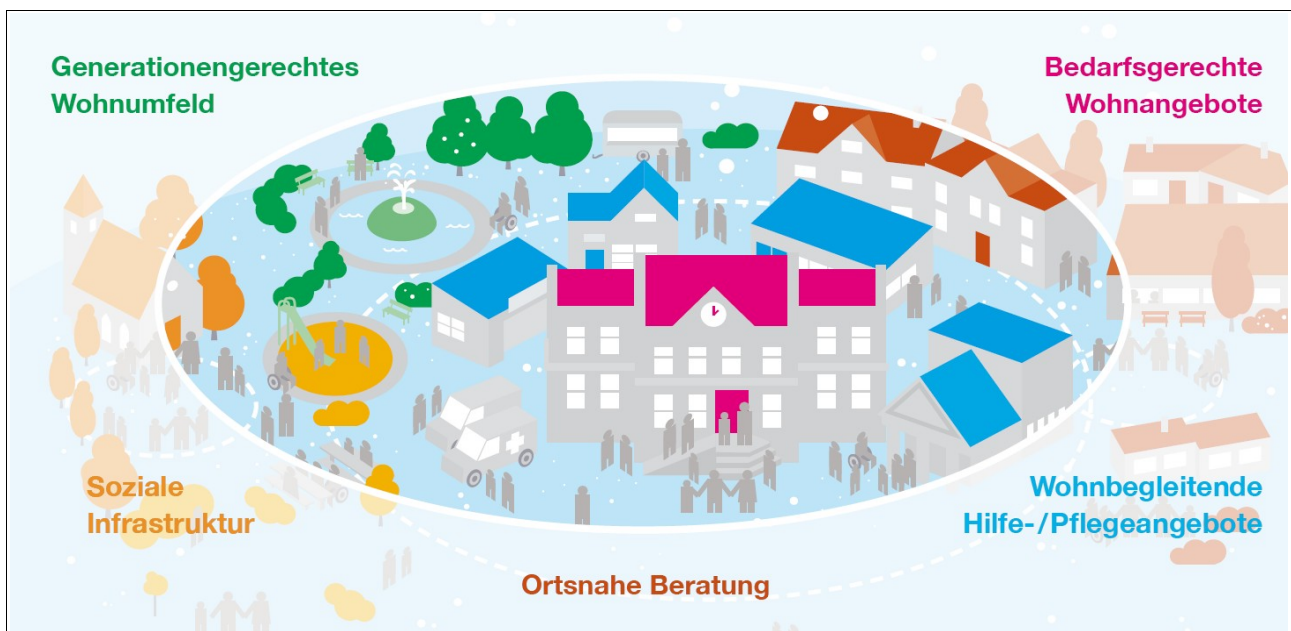


Abb. 32: Ganzheitliches Verständnis von Wohnen im Alter im Sinne von Quartierskonzepten [Quelle: /15/]

„Wohnen im Alter“ bedeutet, die gesamte Lebenswelt der älteren Menschen in den Blick zu nehmen. In der vorliegenden Untersuchung /5/ wird unter altersgerechtem Wohnen daher der erweiterte Begriff verstanden, es „umfasst nicht nur eine weitgehend barrierefreie/-reduzierte Wohnung,

sondern auch ein barrierefreies/-reduziertes Wohnumfeld, die ortsnahe Verfügbarkeit wesentlicher Infrastruktureinrichtungen sowie soziale und pflegerische Unterstützungsangebote“ (BMVBS 2011: S. 25). Beim „Wohnen im Alter“ sind **Quartiersansätze** gefragt, die von einem **ganzheitlichen Verständnis** beim „Wohnen im Alter“ ausgehen und vor Ort – im direkten sozialen Nahraum der älteren Menschen – **bedarfsgerechte Rahmenbedingungen** für möglichst viele Lebensbereiche schaffen (KDA 2013).“

Dennoch sind die Anforderungen an den Wohnraum grundlegende Voraussetzung für den überwiegend angestrebten Verbleib im selbstgenutzten Wohneigentum. Die **Studie /5/ zum Wohnen der Altersgruppe 65plus** empfiehlt die Ausweitung des Bestandes an **barrierefreien Wohnungen** vor dem Hintergrund der prognostizierten Bedarfe. „Die Einschätzung, dass zur Finanzierung der Investitionsbedarfe in Höhe von 39 Mrd. einzelne Akteure nicht in der Lage sein werden, wird geteilt. Hier ist dringend anzuraten, die **Förderung** entsprechender Umbauten und Modernisierungen stark auszuweiten. Insbesondere mit Blick auf die Altersstruktur der anzusprechenden Eigentümerhaushalte ist das aktuelle Kreditprogramm der KfW um eine **Zuschussvariante** zu ergänzen.“

Ein Kredit mit 20 Jahren Laufzeit stößt bei einem Siebzigjährigen in der Regel nur auf wenig Interesse. Sowohl das **Volumen der Programme** als auch die **Konditionen** müssen geeignet sein, eine schnelle Ausweitung des Angebotes an barrierearmen Wohnungen herbeizuführen. Wenn auch in diesem Bereich die Faustregel gilt, dass ein Fördereuro etwa acht Euro an privaten Investitionsmitteln nach sich zieht, wäre zur Umsetzung der genannten Investitionsbedarfe in Höhe von 39 Mrd. € ein Fördervolumen von rund 4,33 Mrd. € erforderlich.“

„Insgesamt kann ein proaktives heutiges Handeln der Politik mit entsprechenden Fördermaßnahmen und Pilotprojekten langfristig helfen, die **Wohnkosten** der Altersgruppe 65plus in einem bezahlbaren Rahmen zu halten. Dies gilt umso mehr, als mit einem zunehmenden Anteil von Senioren zu rechnen ist, deren Wohnkosten über die Grundsicherung von der Gesellschaft getragen werden müssen.“

Die Studie /10/ zum Wohnen im Alter gibt auf der Grundlage der eigenen Analyse und der Expertenkenntnisse aus der Kommission „Wohnen im Alter“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung ein Spektrum von grundlegenden Handlungsempfehlungen:

- **Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen** mit der eindeutigen **Definition** und verpflichtenden Anwendung von **Mindestanforderungen /-standards** bei Neubau und Wohnungsanpassung, der Anpassung der rechtlichen Regelungen und dem Ausbau eines

(freiwilligen) Qualitätssicherungsverfahrens

- **Verbesserung der Förderinstrumente** mit der Verstärkung und Ausweitung des KfW-Programms, der Einführung einer Zuschussvariante bei der sozialen Wohnraumförderung, der Anpassung der Pflegeversicherungsleistungen für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen sowie der Optimierung steuerlicher Erleichterungen
- **Stärkung von Information und Beratung** mit der Qualifizierung der Berater und dem Ausbau des Beratungsnetzes, der Entwicklung und Verbreitung aktoursspezifischer Informationsmaterialien, dem Aufbau einer Informationsplattform mit Best practices, der Einbindung von Multiplikatoren, der Verbesserung des Images des altersgerechten Wohnens, und der Erfassung spezifischer Strukturdaten zum Wohnen im Alter
- **Verbesserung des Wohnumfeldes** mit der Festlegung der **Mindestanforderungen** an ein altersgerechtes Wohnumfeld, der Verbindung des Wohnungsbaus mit den städtebaulichen Anforderungen, der kleinräumigen und **quartiersbezogene Planung und Koordination** und der **fachlichen Begleitung** integrierter Ansätze.

Zur Zukunft der Dörfer in Studie /9/ werden spezifische Handlungsempfehlungen gegeben, die insbesondere die Zielsetzung einer nachhaltigen und stabilen Zukunft des ländlichen Raums haben. Dazu gehören vor dem Hintergrund der Erhaltung des Wohneigentums

- Vereinfachung gesetzlicher Vorgaben und Anpassung infrastruktureller Standards
- Aktives Flächenmanagement
- Vorgehen gegen die Verunstaltung der Dörfer (verfallene Gebäude, Leerstand)
- Einrichtung von Fonds für den Rückbau von Gebäuden / Dörfern
- Zulassen von Selbstverantwortungsräumen („Raumpioniere“)
- Ermöglichen kreativer Ideen
- Nutzung der Energiewende als Grundlage einer ganzheitlichen wirtschaftlichen Erneuerung.

In allen genannten Wünschen, Ansätzen, Empfehlungen und Forderungen spiegelt sich der gemeinschaftliche Wunsch der Akteure, den demografischen Wandel anzunehmen und im Sinne (nicht nur) der selbstnutzenden Wohneigentümer aktiv und nachhaltig zu gestalten, so dass das „gute Leben im Alter“ für alle möglich und bezahlbar wird.

5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Das Institut für Bauforschung e.V. untersuchte im Auftrag des Bauherren-Schutzbund e.V. im Rahmen einer Metastudie ausgewählte Veröffentlichungen zum Thema „Demografische Entwicklung und Wohnen im Alter“. Dabei wurde der Fokus auf die Zielgruppe der selbstnutzenden Eigentümer gelegt. Gegenstand der Auswertung waren dabei insbesondere die nachfolgenden Aspekte:

- die Herausforderungen der demografischen Entwicklung der Bevölkerung
- die Entwicklung des Wohnungsbedarfs und Tendenzen des Wohnungsmarktes
- die gegenwärtige Situation und Entwicklung des Bedarfs an barrierefreiem Wohnraum
- die Bezahlbarkeit von Wohnen und Wohneigentum unter Berücksichtigung der Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten / Kostentreiber
- das selbstgenutzte Wohneigentum als private Altersvorsorge
- das selbstgenutzte Wohneigentum im ländlichen Raum und
- die Förderung und Erhaltung von Wohneigentum.

Übereinstimmend wurde in allen untersuchten Veröffentlichungen festgestellt, dass die demografische Entwicklung geprägt ist von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang, dem Anstieg des Anteils der älteren Bevölkerung und einer dabei im wesentlichen gleichbleibenden bzw. leicht ansteigenden Anzahl von Haushalten. Wohnungsbedarf und -nachfrage werden derzeit und zukünftig davon beeinflusst. Insbesondere die Altersstruktur der Bevölkerung und die Zusammensetzung der Haushalte bzw. Familienstrukturen werden spezifische Anforderungen an den Wohnraum und das Wohnumfeld stellen.

Der Wohnraum älterer Menschen, die ihr Eigentum selbst bewohnen, befindet sich überwiegend in älterer Bausubstanz, die weder barrierefrei noch barrierearm ist. Die Wohnungen weisen mehrheitlich Hindernisse und Barrieren zur und in der Wohnung auf. Das überwiegende Ziel, möglichst lange in der vertrauten Umgebung zu verbleiben, erfordert deshalb umfangreiche Anpassungen im Wohnungsbestand. Hier werden nachhaltige Lösungen gefordert, die ganzheitliche Ansätze, z.B. in Kombination mit erforderlichen Instandsetzungs- oder Energieeffizienzmaßnahmen sowie Quartierslösungen stützen. Zusätzlich wird der Neubau (ausschließlich) barrierefreier Wohnungen gefordert.

Von der Quantifizierung der derzeitigen Angebotssituation (Bestand) und den Bedarfsprognosen an barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnungsangeboten ist abzuleiten, dass

sich hier zunehmend eine Versorgungslücke entwickelt. Diese wird in der Größenordnung unterschiedlich beschrieben, ist insgesamt für einen Prognosezeitraum bis 2025/2030 jedoch als erheblich zu bewerten. Die Mehrzahl der Akteure definiert dabei die Anforderungen an das Wohnen im Alter jeweils neu. Diese werden überwiegend an Mobilitäts-einschränkungen festgemacht. Eine eindeutige Definition oder allgemeingültige Mindestanforderungen sind nicht vorhanden.

Die Beschreibung der gegenwärtigen Situation und die Bedarfsentwicklung allein auf den (barrierefreien / altersgerechten) Wohnraum (der selbstnutzenden Wohneigentümer) zu reduzieren, ist nach Aussage der Akteure zu kurz gefasst. Die Entwicklungen machen bedarfsorientierte nachhaltige Lösungen im Hinblick auf das Wohnen, die Infrastruktur / das Wohnumfeld, aber auch die zukünftige Vernetzung mit erforderlichen Service- und Pflegeleistungen erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird von allen Akteuren in den nächsten Jahren ein erheblicher Veränderungs- und Handlungsbedarf gesehen, der die gesamte Gesellschaft inklusive der Wohneigentümer vor neue Herausforderungen stellt.

Die gegenläufige Entwicklung der Einkommen und Wohnkosten sowie langfristig zusätzlicher Kosten für Serviceleistungen (HDL) und Pflege wird langfristig zu einer Verschlechterung der Lebenssituation der älteren Bevölkerung führen. Durch die rückläufigen Einkommen der Senioren sind die Möglichkeiten, so lange wie möglich im eigenen Haus bzw. der eigenen Wohnung zu verbleiben, zunehmend begrenzt. Dauerhafte Kosten, für z.B. Energie, Kommunikation, Instandhaltung und Wartung steigen kontinuierlich und lassen Investitionen für z.B. barrierefreie Maßnahmen / Anpassungen im Eigentum kaum noch zu.

Als explizite Kostentreiber (beim selbstgenutzten Wohneigentum) wurden die Wohnkosten (Tilgung und Zinsen, bei den Betriebskosten vor allem die Energiekosten und im ländlichen Raum Kosten für die technische Infrastruktur) beschrieben sowie zusätzliche Kosten für Serviceleistungen (vor allem Pflegekosten) benannt. Dabei wurde insbesondere die Problematik der gegensätzlichen Entwicklung der Einnahmen- und Ausgabenseite thematisiert.

Die demografische Entwicklung in Kombination mit dem anhaltenden Strukturwandel im ländlichen Raum stellt Wohneigentümer und betroffene Kommunen dort vor enorme Herausforderungen. Insbesondere die Reduzierung der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung, die eingeschränkte Mobilität und unzureichende medizinische Versorgung werden als Problem für den Verbleib im Wohneigentum, die zunehmende Entwertung der Immobili-

en als Hindernis für einen möglichen Verkauf beschrieben. Hier werden Faktoren, wie z.B. die Aktivität der Bürgerschaft, (Änderungen der) Besitzverhältnisse oder kommunale Planungen und Investitionsentscheidungen über die Zukunftsfähigkeit von Gemeinden entscheiden und damit die Basis für den (sozialen und monetären) Wert der dort befindlichen Immobilien bilden.

Übereinstimmend wird in den Studien festgestellt: Das Wohnen im Alter kann durch vielfältige Rahmenbedingungen, z.B. wie Rechts- und Förderinstrumente, Beratungsstrukturen und die Festschreibung (qualitativer / technischer) Mindestanforderungen, beeinflusst werden. Das Wohnen stellt für den dauerhaften Verbleib im selbstgenutzten Wohneigentum oder in Mietwohnungen eine Grundvoraussetzung dar, darf dabei aber keinesfalls als isolierte Aufgabe betrachtet werden, sondern muss mit einer das selbständige Wohnen unterstützenden, wohnortnahen Infra- und Versorgungsstruktur einhergehen. Dazu gehört auch ein umfassendes (prophylaktisches) Beratungs-, Hilfe- und Pflegeangebot.

In den analysierten Studien wurden in Abhängigkeit von der thematischen Schwerpunktsetzung und der fokussierten Zielgruppe Aspekte, Kriterien und Forderungen benannt, die der Förderung und dem Erhalt des (selbstgenutzten) Wohneigentums dienen können. Dabei spielen wirtschaftliche Aspekte ebenso eine Rolle wie (integrierte) Konzepte zum Wohnen im Alter, die Nutzung nachhaltiger Maßnahmenkombinationen ebenso wie die Stärkung von Engagement, die Förderung kreativer Ideen sowie die notwendige Vernetzung von Wohnen, haushaltsnahen Dienstleistungen und Pflege. Als übereinstimmende Ziele wurden das (weitgehend) selbstbestimmte Leben und die gesellschaftliche Teilhabe des Wohneigentümers / Bewohners formuliert.

Die Verfasser

Institut für Bauforschung e. V.,

Hannover, 30.09.2014

6 Literatur-/Quellenverzeichnis

/1/	Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland - Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (ZENSUS 2011) / Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover / Statistische Ämter des Bundes und der Länder/ 2014
/2/	Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland / Statistisches Bundesamt (Destatis), Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, in Zusammenarbeit mit Das Sozioökonomische Panel (SOEP) am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin / Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn, 2013
/3/	Wohntrends 2030, Studie – Kurzfassung / Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Hamburg, InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum / GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin, 2013
/4/	Der Vierte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung - Lebenslagen in Deutschland / Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Referat Information, Publikation, Redaktion, Bonn, 2013
/5/	Wohnen der Altersgruppe 65PLUS / Pestel Institut, Hannover / Verbändebündnis Wohnen 65PLUS, Koordination: Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. (DGfM), 2013
/6/	Wohnimmobilien zur Altersvorsorge - Worauf muss man achten? / Deutsches Institut für Altersvorsorge GmbH, Berlin, Dr. Reiner Braun und Ulrich Pfeiffer, 2013
/7/	Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten / empirica AG, Timo Heyn, Dr. Reiner Braun, Jan Grade / Bundesweite Analyse am Bsp. der 100 einwohnerstärksten Städte im Auftrag der Bertelsmann Stiftung, Gütersloh, 2013
/8/	Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Deutschland / Pestel Institut, Hannover / Impulse für den Wohnungsbau, Koordination: Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. (DGfM), 2011
/9/	Die Zukunft der Dörfer - Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang / Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Berlin, 2011
/10/	Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf / Kuratorium Deutsche Altershilfe, Köln / Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin, 2011
/11/	Wohnwünsche im Alter – Grafikreport / Institut: TNS Emnid, Medien- und Sozialforschung GmbH / Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V., Bundesverband freier Immobilien und Wohnungsunternehmen e.V., Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V., Deutscher Mieterbund, 2011
/12/	Wohnungsmärkte im Wandel - Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025 / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 1 / 2010 BBSR-Berichte KOMPAKT, Bonn, 2010
/13/	Wohnungsmangel in Deutschland - Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung / PROGNOSE AG, Basel / Kampagne Impuls für den Wohnungsbau, Berlin, 2010
/14/	Erben in Deutschland - Volumen, Verteilung und Verwendung / empirica AG, Forschung und Beratung AG, Berlin / Deutsches Institut für Altersvorsorge, Köln, 2010
/15/	Wohnatlas. Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Kuratorium Deutsche Altershilfe / Wüstenrot-Stiftung, Köln / Ludwigsburg, 2014.
/16/	Wohnungsmangel in Deutschland? - Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025. Pestel-Institut im Auftrag von BDB, DGfM und BFW. Hannover, 2009.
/17/	Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2009.
/18/	Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland 2009 (Hrsg.: BMVBS / BBSR auf der Grundlage der Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen (Hrsg.: BMVBS / BBSR)
/19/	Alterssurvey 2002. Längsschnittstudie über die Lebensverhältnisse älterer Menschen. Hrsg.: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. AN: Deutsches Zentrum für Altersfragen (DZA). 2002.
/20/	Mikrozensus Zusatzerhebung 2010, 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012
/21/	Schätzungen ZDB / Schichel 2012 in /15/
/22/	European Social Survey (ESS)