

Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen in Deutschland

Untersuchung im Auftrag der:

Kampagne **Impulse für den Wohnungsbau**

erstellt vom



Hannover, Januar 2011

Auftraggeber:

Impulse für den Wohnungsbau

Koordination
Deutsche Gesellschaft
für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. (DGfM)
Dr. Ronald Rast
DGfM-Geschäftsführer
Kochstraße 6-7
10969 Berlin
Tel.: 030 / 25 35 96 - 40
Fax: 030 / 25 35 96 - 45
E-Mail: mail@dgfm.de

verantwortlich für den Inhalt:

Matthias Günther
Pestel Institut
Königstraße 50 A, 30175 Hannover
Telefon (0511) 99094 - 0, Telefax (0511) 99094 - 20
Internet: www.pestel-institut.de
E-Mail: info@pestel-institut.de

INHALT

1	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	1
2	Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage	2
3	Zwei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland	4
4	Gesundheitliche Einschränkungen der älteren Bevölkerung und Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen	7
5	Fazit	10

Abbildungen

Abb. 1	Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot und politische Eingriffe	3
Abb. 2	Entwicklung der Einwohnerzahl Deutschlands bis 2060 in den Varianten 1-W1 und 2-W2 der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes	5
Abb. 3	Entwicklung der 70-jährigen und Älteren in Deutschland bis 2060 in den Varianten 1-W1 und 2-W2 der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes	5
Abb. 4	Stationen im Lebenszyklus (Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland 2040 und zum Vergleich 2009 in der Variante 2-W2)	6
Abb. 5	Anteil von Befragten mit sensorischen Beeinträchtigungen (Hören, Sehen)* nach Alter 2002	8
Abb. 6	Anteil von Befragten mit Beeinträchtigungen der Mobilität* nach Alter 2002	9

Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen in Deutschland

1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Im März 2009 hat das Pestel Institut die im Auftrage des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. (BDB), der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V. (DGfM) und des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. erarbeitete Untersuchung „Wohnungsmangel in Deutschland? - Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“ vorgestellt. Diese Untersuchung zeigt auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands, welche qualitativen und quantitativen Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2025 zu erwarten sind. Insbesondere wurde herausgearbeitet, dass die von der Bundesregierung bzw. vom Parlament formulierten Ziele Klimaschutz, familiengerechtes Wohnen, Wohnen für Senioren und selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen nur mit deutlich erhöhter Neubautätigkeit erreichbar sind.

In dieser hier vorgelegten Untersuchung erfolgt eine Vertiefung der qualitativen und quantitativen Dimensionen des Wohnungsbedarfs älterer Menschen in Deutschland.

Zunächst erfolgt eine differenzierte Betrachtung von Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage. Anschließend werden zwei Szenarien der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes¹ vorgestellt und es werden die mit zunehmendem Alter einhergehenden gesundheitlichen Einschränkungen dargestellt. Auf dieser Basis werden Bedarfsnormen für „seniorengerechte Wohnformen“ formuliert und der bundesweite Bedarf wird anhand der vorgestellten Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung quantifiziert. Abschließend wird mit den aktualisierten Szenarien der o. g. Studie „Wohnungsmangel in Deutschland“ die Regionalisierung des Bedarfs vorgenommen.

¹ Bevölkerung Deutschlands bis 2060 - Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2009

2 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Bei der hier vorgelegten Untersuchung wird über Modellrechnungen der Wohnungsbedarf älterer Menschen in Deutschland ermittelt. Dieser Wohnungsbedarf ist grundsätzlich zu unterscheiden von der Wohnungsnachfrage.

Der Wohnungsbedarf ist eine normative Größe, zu deren Ermittlung zunächst Bedarfsnormen festgelegt werden müssen. Zu den klassischen Bedarfsnormen ist zu zählen, dass

- jeder Haushalt über eine Wohnung verfügen soll,
- eine ausreichende Fluktuationsreserve einzuhalten ist,
- die Zahl der Untermietverhältnisse abgesenkt wird und
- die Zahl der Zweit- und Freizeitwohnungen erhöht wird.

Wohnungsbedarf orientiert sich an definierten Bedürfnissen und nicht am Einkommen.

Über den „normalen“ Bedarf an einer Wohnung hinaus kann für Haushalte mit älteren Menschen ein Bedarf an speziellen Wohnformen bzw. an spezifischen Ausstattungsdetails formuliert werden.

Demgegenüber steht die **Wohnungsnachfrage, welche zu realisierten Kauf- und Mietvertragsabschlüssen führt**. Die Nachfrage ist abhängig von den Einkommen der privaten Haushalte, deren individuellen Präferenzen und dem Preisniveau des Wohnens.

Dementsprechend wird die Wohnungsnachfrage beeinflusst durch

- die Entwicklung der Erwerbseinkommen,
- die Entwicklung der Kapitaleinkommen,
- die Entwicklung der Transfereinkommen,
- die Höhe und Verteilung der Nettoeinkommen und die
- relativen Preise des Wohnens.

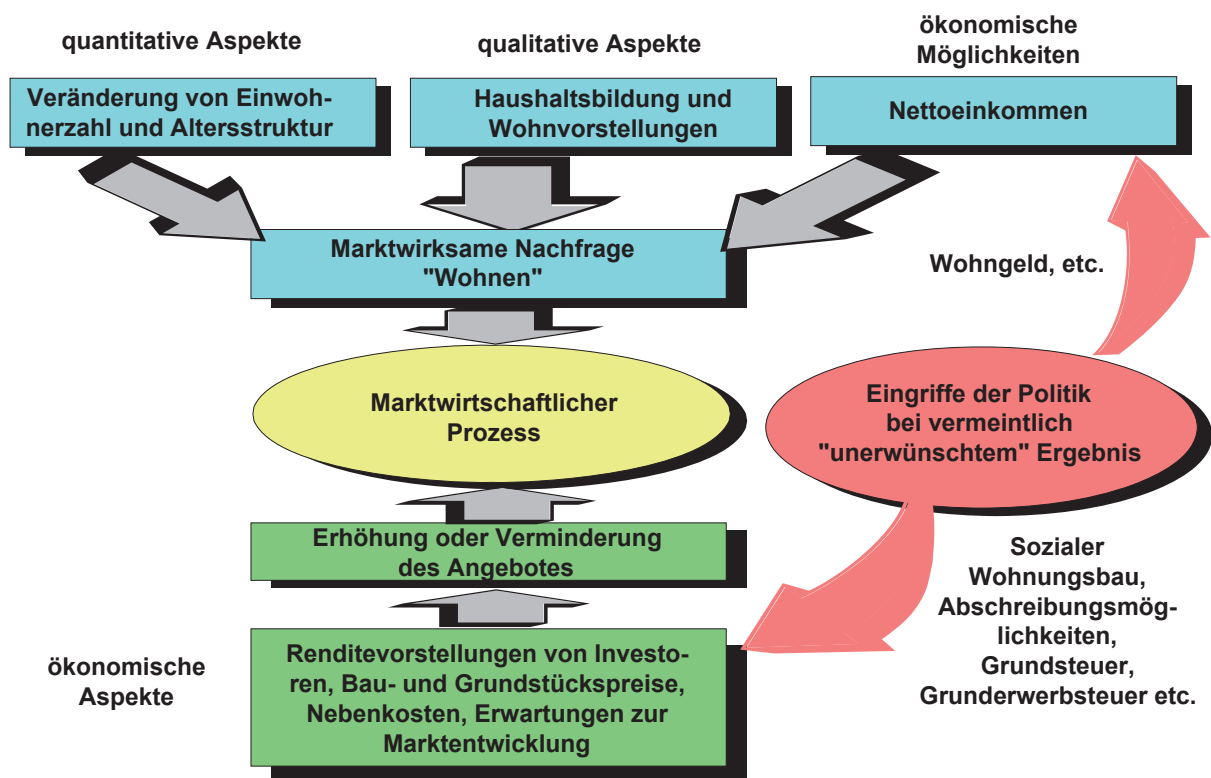
Da auf den Wohnungsmärkten ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage herbeigeführt wird, müssen auch die Einflüsse auf der Anbieterseite einbezogen werden. Zu nennen sind u. a.

- die Kosten der Angebotserstellung,
- die Abschreibungsmodalitäten,
- die Subventionierung (Investitionszuschüsse oder die Darlehen zu Sonderkonditionen),

- die Grunderwerbsteuer und
- das Mietrecht.

Ohne die rot eingefärbten staatlichen Eingriffe würde der in **Abbildung 1** dargestellte Prozess zu einem Ausgleich von Angebot und Nachfrage führen. Im Ergebnis würden die Mengen und Qualitäten an Wohnungen umgesetzt, die zu der entsprechend den Präferenzen und Einkommen der Haushalte verfügbaren „Kaufkraft Wohnen“ von den Anbietern bereitgestellt werden.

Abbildung 1: Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot und politische Eingriffe



Gemessen an einem politisch definierten „Wohnungsbedarf“ würde es aufgrund von Zeitverzögerungen (sowohl beim Erkennen von Veränderungen als auch durch objektiv notwendige Planungs- und Bauzeiten) immer wieder zu temporären Marktungleichgewichten kommen. Tendenziell würde sich das Angebot aber immer wieder der „kaufkräftigen Nachfrage“ annähern. Allerdings würde der rein marktwirtschaftliche Prozess zu Ergebnissen führen, die zumindest nach bisheriger Interpretation der sozialen Marktwirtschaft gesellschaftlich nicht akzeptabel wären. Insbesondere die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten mit Wohnraum wäre problematisch.

Und mit dieser Erkenntnis ist man wieder beim normativ definierten Wohnungsbedarf. Welcher Mindestkonsum an Wohnen wird einer Einzelperson oder einem aus mehreren Personen bestehenden Haushalt zugebilligt? Diese Frage muss grundsätzlich politisch geklärt werden.

3 Zwei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Die künftige Entwicklung gerade der älteren Bevölkerung in Deutschland ist durch die heutige Altersstruktur bereits weitgehend determiniert. Eine heutige Veränderung der Geburtenhäufigkeit hätte in den nächsten 30 Jahren keinerlei Wirkung auf die Entwicklung der über 70-jährigen Personen. Auch eine Variation der Zuwanderungen führt kaum zu Veränderungen, da die meisten Zuwanderer zwischen 20 und 35 Jahre alt sind.

Nur von den Annahmen zur Veränderung der Lebenserwartung gehen erhebliche Wirkungen auf die Ergebnisse von Modellrechnungen zur Entwicklung der älteren Bevölkerung aus. Mit den Varianten 1-W1 und 2-W2 werden zwei Alternativberechnungen des Statistischen Bundesamtes vorgestellt, die sich gerade in den Ansätzen zur Entwicklung der Lebenserwartung unterscheiden. Die Ansätze für die Variablen Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Wanderungen lauten:

1-W1: Geburtenhäufigkeit: 1,4 Kinder je Frau,

Lebenserwartung: Basisannahme, d. h.: Lebenserwartung neugeborener Jungen im Jahr 2060: 85,0 Jahre; Lebenserwartung neugeborener Mädchen im Jahr 2060: 89,2 Jahre.

Wanderungssaldo: 100.000 Personen ab 2014

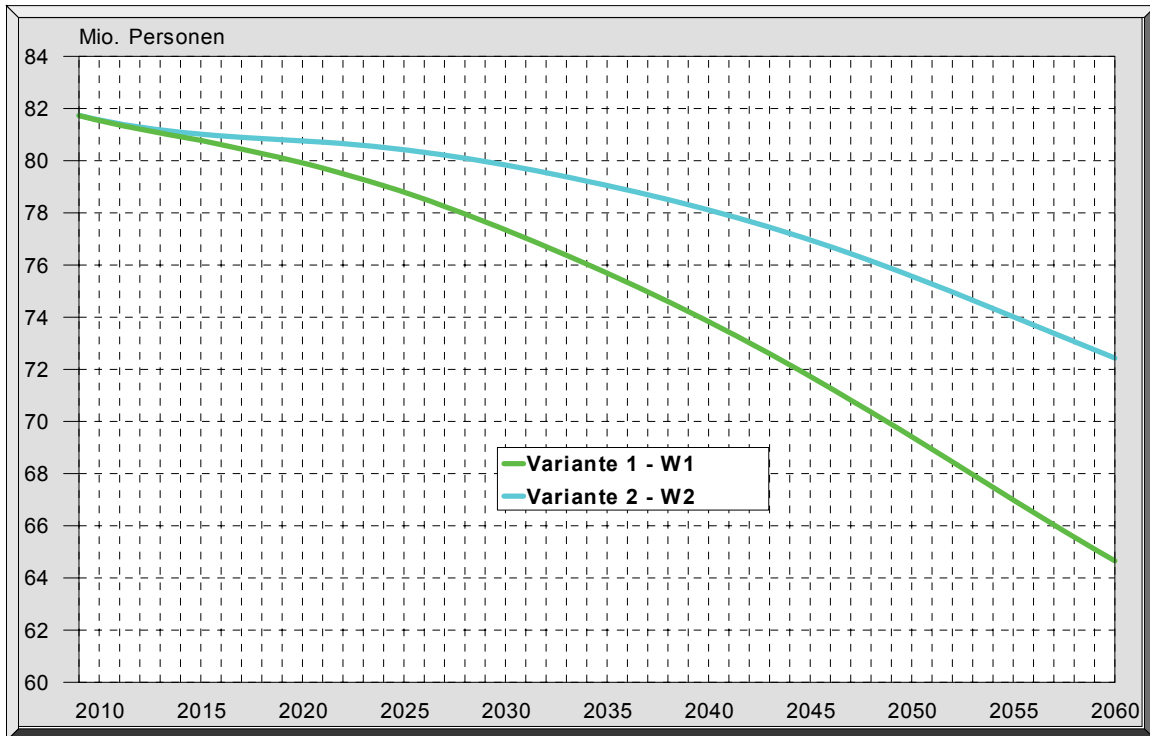
2-W2: Geburtenhäufigkeit: 1,4 Kinder je Frau,

Lebenserwartung: starker Anstieg, d. h.: Lebenserwartung neugeborener Jungen im Jahr 2060: 87,7 Jahre; Lebenserwartung neugeborener Mädchen im Jahr 2060: 91,2 Jahre.

Wanderungssaldo: 200.000 Personen ab 2020

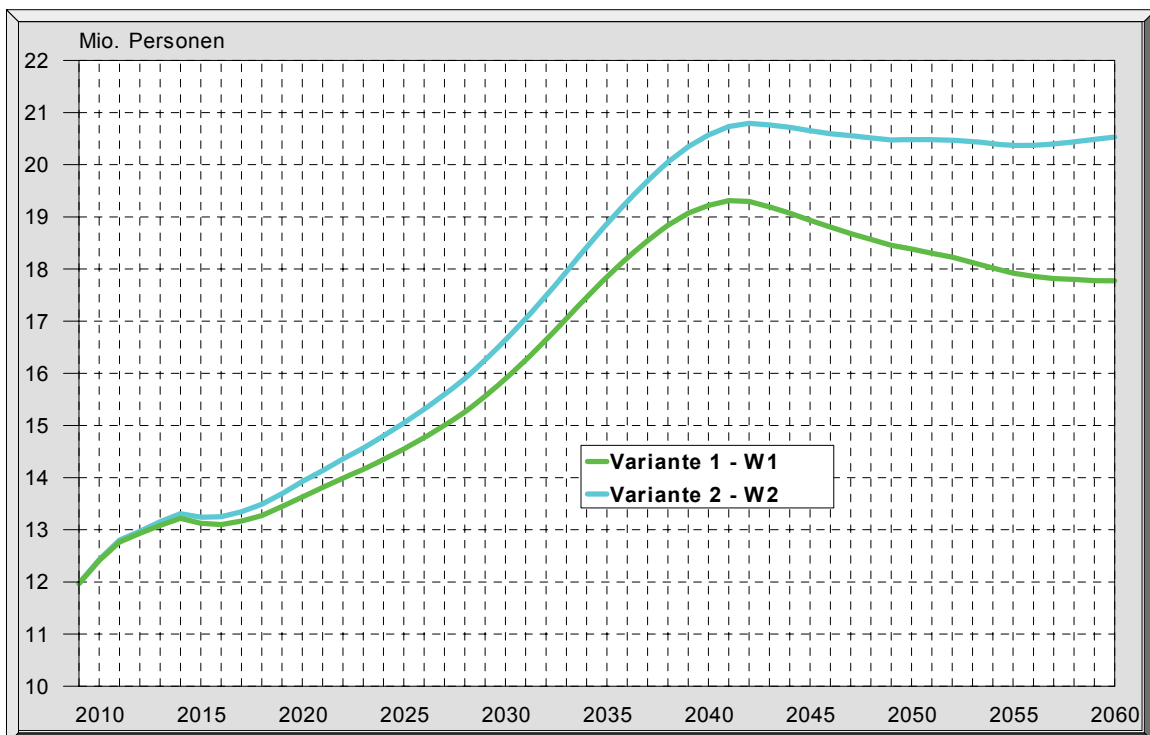
Die Entwicklung der Einwohnerzahl in beiden Varianten zeigt **Abbildung 2**. Die Differenz zwischen den beiden Varianten nimmt stetig zu und liegt im Jahr 2060 bei knapp 8 Mio. Einwohnern. Die Gesamtzahl der Einwohner sinkt auf 64,7 Mio. bzw. 72,4 Mio. Personen. Als Senioren haben wir alle Personen ab dem 70. Lebensjahr definiert. Aus Vereinfachungsgründen wird diese Altersgrenze über den gesamten Zeitraum hinweg beibehalten. Bei diesem Ansatz ist berücksichtigt, dass Senioren körperlich und geistig fitter sind als noch vor einigen Jahren und immer länger fit bleiben. Nach dieser Definition leben gegenwärtig gut 12 Mio. Senioren in Deutschland. Im Gegensatz zur Entwicklung der Gesamtbevölkerung nimmt die Zahl der Senioren weiter zu und erreicht in den ausgewählten Szenarien zwischen 2040 und 2045 mit 19,3 Mio. bzw. 20,8 Mio. Personen den höchsten Wert (vgl. **Abbildung 3**).

Abbildung 2: Entwicklung der Einwohnerzahl Deutschlands bis 2060 in den Varianten 1 - W1 und 2 - W2 der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2009; eigene Darstellung

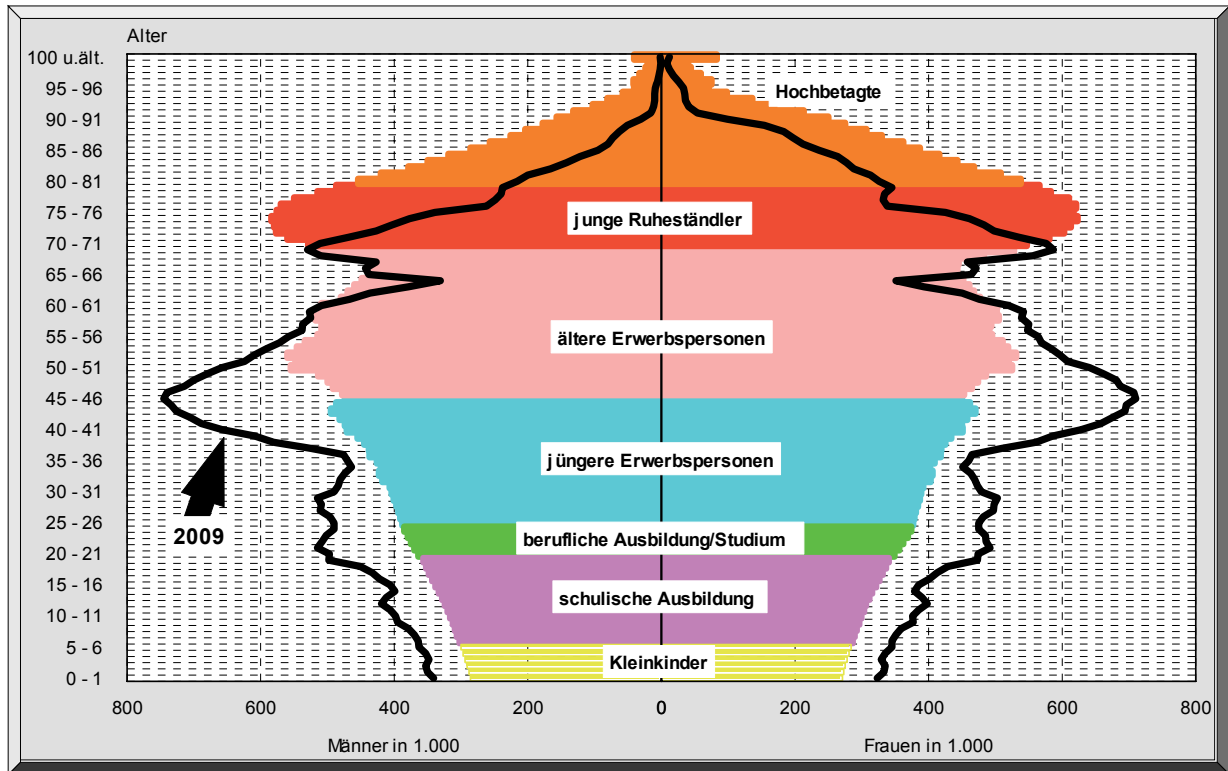
Abbildung 3: Entwicklung der 70-jährigen und Älteren in Deutschland bis 2060 in den Varianten 1 - W1 und 2 - W2 der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2009; eigene Darstellung

Der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung steigt von gut 15 % heute über ein Viertel ab etwa 2040 an. Den Vergleich der Altersstruktur des Jahres 2040 mit der des Jahres 2009 zeigt **Abbildung 4**. Dabei sind verschiedene Phasen im Lebenszyklus der Menschen jeweils gesondert eingefärbt.

Abbildung 4: Stationen im Lebenszyklus (Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland 2040 und zum Vergleich 2009 in der Variante 2-W2)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2009

Die Veränderungen sind deutlich zu erkennen. Die gelegentlich als einseitige Rentenkürzung bezeichnete Anhebung des Renteneintrittsalters auf 67 Jahre ist für ein solidarisches System vor dem Hintergrund der demografischen Realität mit weiter ansteigender Lebenserwartung wohl eher als notwendige Veränderung zu bezeichnen. Es ist zu erwarten, dass sich die bereits zu beobachtende Tendenz einer steigenden Erwerbstätigkeit jenseits des 60. Lebensjahres fortsetzt. Faktisch werden die Unternehmen der Bundesrepublik zunehmend „seniorengerechte“ Arbeitsplätze anbieten müssen.

Jenseits der Fragen nach der Sicherung der Sozialsysteme steht fest, dass die Zahl der 70-jährigen und noch älteren Personen von gegenwärtig rund 12 Mio. auf 19 Mio. bis 21 Mio. Personen ansteigen wird. Da zunehmend Menschen das höhere Alter erreichen, die wenig oder keine Kinder haben, entfallen zunehmend die Hilfeleistungen über das verwandtschaftliche Beziehungsgeflecht. Deshalb sind die älteren Men-

schen künftig noch stärker als heute auf sich selbst und externe Dienstleister angewiesen.²

4 Gesundheitliche Einschränkungen der älteren Bevölkerung und Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen

Unabhängig vom höheren Komfort einer barrierefreien oder barrierearmen Wohnung erfordern verschiedene Einschränkungen der körperlichen Leistungsfähigkeit für ein selbstbestimmtes Wohnen zwingend eine Wohnung ohne Barrieren. Hinsichtlich des Gesundheitszustandes der älteren Bevölkerung bietet die Broschüre „Gesundheit und Krankheit im Alter“³ - der die folgenden Fakten im Wesentlichen entnommen wurden - einen guten Überblick.

Sowohl von Beeinträchtigungen des Sehens und Hörens als auch von Einschränkungen hinsichtlich des Bewegungsapparates sind Personen der höheren Altersgruppen stärker als jüngere betroffen. Die **Abbildungen 5 und 6** sind dem genannten Bericht entnommen (Seiten 65 und 66) und zeigen den Zusammenhang deutlich auf.

Insbesondere Beeinträchtigungen des Sehens und der Mobilität führen häufig zu Unfällen, die wiederum Folgeschädigungen auslösen. Nach Angaben des Robert Koch-Instituts⁴ stürzen fast ein Drittel der 65-jährigen und Älteren und die Hälfte der 80-jährigen und Älteren mindestens einmal jährlich. Von diesen Stürzen führen ca. 5 % zu Frakturen und etwa 1 % bis 2 % zu hüftnahen Oberschenkelhalsfrakturen. Ein nicht unerheblicher Teil dieser Stürze dürfte in der eigenen Wohnung erfolgen. Insofern dürfte die präventive Wirkung barrierefreier und barrierearmer Wohnungen nicht zu bestreiten sein.

Was die Quantitäten angeht, so zeigen die Abbildungen, dass von den 75- bis 84-jährigen bei den meisten Fragen mehr als 20 % der Personen Probleme im jeweiligen Bereich angab. Bei den 65- bis 75-jährigen lagen die Anteile derjenigen mit Problemen eher im Bereich von 10 %.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass ausschließlich Personen in Privathaushalten befragt wurden, d.h. die bereits in Pflegeheimen lebende Bevölkerung wurde nicht einbezogen und auch Personen jenseits des 84. Lebensjahres sind in der Auswertung

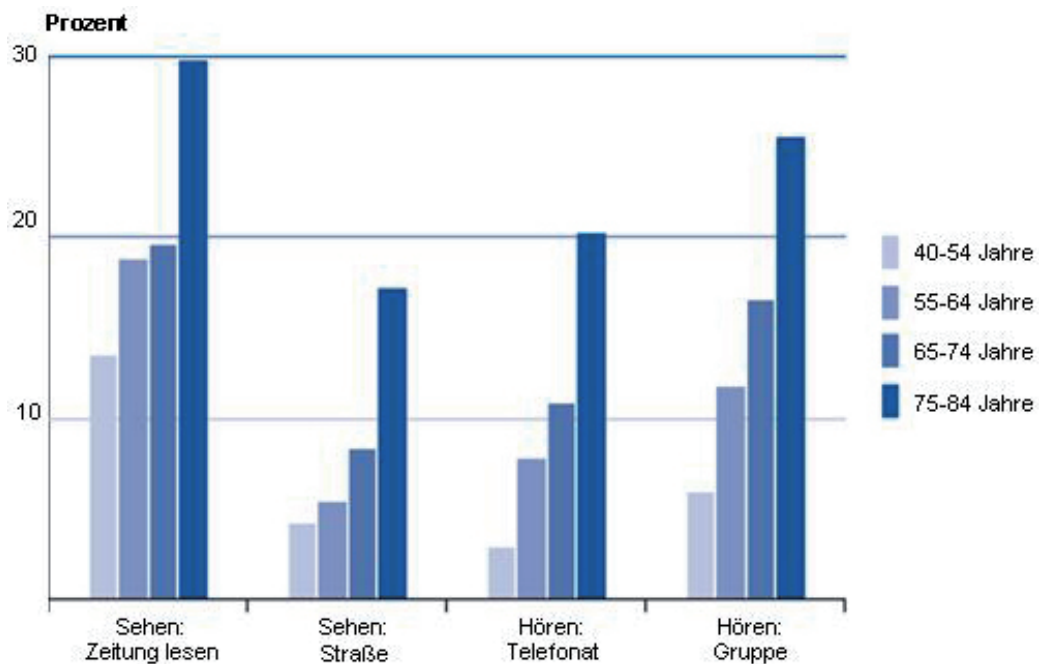
² vgl. Bundestagsdrucksache 17/3815: Sechster Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland - Altersbilder in der Gesellschaft; insbesondere Kapitel 4.2

³ Beiträge zur Gesundheitsberichterstattung des Bundes: Gesundheit und Krankheit im Alter; Herausgeber: Karin Böhm, Statistisches Bundesamt, Clemens Tesch-Römer, Deutsches Zentrum für Altersfragen; Thomas Ziese, Robert Koch-Institut; Robert Koch-Institut, Berlin 2009

⁴ Robert Koch-Institut (Hrsg) Gesundheit im Alter. Gesundheitsberichterstattung des Bundes Heft 10. Robert Koch-Institut, Berlin 2002

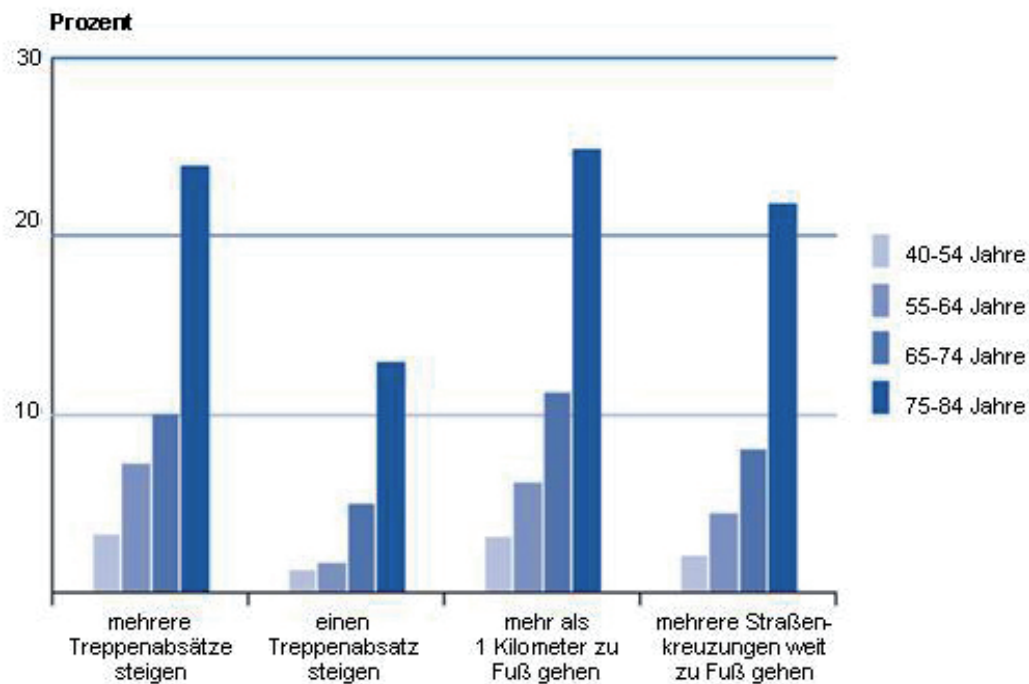
nicht vertreten. Zudem ist natürlich nicht ein Teil der älteren Menschen von allen Einschränkungen gleichzeitig betroffen und der restliche Teil völlig beschwerdefrei. Der Anteil der älteren Menschen mit Einschränkungen des Sehens und/oder der Mobilität dürfte die 20 %-Marke überschreiten.

Abbildung 5: Anteil von Befragten mit sensorische Beeinträchtigungen (Hören, Sehen)* nach Alter 2002



* (Sehen: Zeitung lesen) Haben Sie aufgrund von Sehproblemen Schwierigkeiten beim Lesen der Zeitung (gegebenenfalls auch dann, wenn Sie eine Sehhilfe benutzen)?
 (Sehen: Straße) Haben Sie aufgrund von Sehproblemen Schwierigkeiten, Ihnen bekannte Personen auf der Straße zu erkennen (gegebenenfalls auch dann, wenn Sie eine Sehhilfe benutzen)?
 (Hören: Telefonat) Haben Sie Schwierigkeiten mit dem Hören, wenn Sie telefonieren (gegebenenfalls auch dann, wenn Sie ein Hörgerät benutzen)?
 (Hören: Gruppe) Haben Sie Schwierigkeiten mit dem Hören bei einem Gruppentreffen mit mehr als vier Personen (gegebenenfalls auch dann, wenn Sie ein Hörgerät benutzen)?
 Quelle: Alterssurvey 2002, Replikationsstichprobe, gewichtet. Die detaillierten Daten für den Alterssurvey 2010 liegen noch nicht vor.

Abbildung 6: Anteil von Befragten mit Beeinträchtigungen der Mobilität* nach Alter 2002



* Frage: Sind Sie durch Ihren derzeitigen Gesundheitszustand bei diesen Tätigkeiten stark eingeschränkt, etwas eingeschränkt oder überhaupt nicht eingeschränkt? (Anteil »stark eingeschränkt«)

Quelle: Alterssurvey 2002, Replikationsstichprobe, gewichtet Die detaillierten Daten für den Alterssurvey 2010 liegen noch nicht vor.

Wie hoch ist nun aber der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen? Ein objektiver Bedarf lässt sich kaum ermitteln zumal barrierefreie und barrierearme Wohnungen nicht ausschließlich für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen verfügbar sind. Auch für völlig gesunde Personen stellen Barrierefreiheit oder Barrierearmut Komfortmerkmale dar, auf die mancher nicht mehr verzichten möchte.

Um trotzdem einen Richtwert zu liefern, haben wir als Bedarfsansatz formuliert, dass es aus unserer Sicht sinnvoll wäre, wenn im Jahr 2025 für 20 % der Haushalte mit 70-jährigen und älteren Personen eine seniorengerechte Wohnung verfügbar wäre. Da, wie die Abbildungen 5 und 6 gezeigt haben, auch jüngere Personen bereits von Einschränkungen betroffen sein können, die das Wohnen in einer barrierefreien oder barrierearmen Umgebung nahe legen, stellt der gewählte Bedarfsansatz eher eine untere Grenze des Notwendigen dar. Allerdings dürfte der gewählte Bedarfsansatz gleichzeitig eine obere Grenze des bis 2025 Machbaren markieren.

Die Zahl der Haushalte mit 70-jährigen und älteren Personen wird nach unseren Berechnungen im Jahr 2025 bei rund 10 Mio. liegen. Dementsprechend sollten dann 2 Mio. seniorengerechte Wohnungen verfügbar sein. Nach den gegenwärtigen Schätzungen liegt der heutige Bestand bei rund 400.000 bis 500.000 Wohnungen. Es müssten rund 100.000 seniorengerechten Wohnungen pro Jahr durch Neubau und Modernisierung geschaffen werden.

5 Fazit

Die Zahl der Haushalte mit Senioren wird um rund ein Viertel auf dann 10 Mio. ansteigen. Es wäre fatal und für die Gesellschaft auch teuer, wenn ältere Menschen nur deswegen ins Heim müssen, weil sie zu Hause keine altengerecht ausgebaute Wohnung haben. Insofern ist die Forcierung der Schaffung seniorengerechter Wohnungen gerade vor dem Hintergrund drohender Altersarmut auch eine gesellschaftliche Aufgabe.

Wenn die Zahl der altengerechten Wohnungen nur 20 % der Anzahl an Seniorenhaushalten im Jahr 2025 erreichen soll, so werden in 15 Jahren in Deutschland 2 Mio. entsprechende Wohnungen benötigt. Dies bedeutet, dass jährlich 100.000 zusätzliche seniorengerechte Wohnungen geschaffen werden müssen. Einen Überblick zur Veränderung der Zahl an Seniorenhaushalten und dem daraus folgenden Bedarf an seniorengerechten Wohnungen im Jahr 2025 gibt die nachfolgende Tabelle auf Länderebene. Die entsprechende Tabelle auf Kreisebene kann unter <http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/> bezogen werden.

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

