

# Wohnen im Alter

## Prognose zum Wohnungsmarkt und zur Renten-Situation der Baby-Boomer

beauftragt vom

**Bundesverband Deutscher  
Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V.**



erstellt durch

**Pestel Institut gGmbH  
Hannover**

Hannover, April 2023

**Auftraggeber:**

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V.  
Am Weidendamm 1 A  
10117 Berlin  
Tel.: 030 590099-576  
Fax: 030 590099-476  
Mail: [info@bdb-bfh.de](mailto:info@bdb-bfh.de)  
Internet: [www.bdb-bfh.de](http://www.bdb-bfh.de)

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Matthias Günther  
Pestel Institut gGmbH  
Gretchenstraße 7  
30161 Hannover  
Tel. 0511 / 99094-20  
E-Mail: [guenther@pestel-institut.de](mailto:guenther@pestel-institut.de)

## Inhalt

	Seite	
1	Ausgangslage und Ziele	1
2	Demografie und Wohnungsmärkte in Deutschland	3
2.1	Entwicklung bis 2022	3
2.2	Entwicklungsperspektiven bis 2050	8
3	Wohnsituation der Ruhestandsbevölkerung	16
4	Die finanziellen Möglichkeiten der Ruhestandsbevölkerung	20
5	Das Risiko der Pflegebedürftigkeit und die Entwicklung der Ein- und Ausgaben der Pflegeversicherung	23
6	Handlungsoptionen	29
7	Fazit	31

## Abbildungen, Tabellen

Abbildung 1	Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2022	3
Abbildung 2	Entwicklung der Erwerbstätigen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland bis 2022 (jeweils am Arbeitsort Ende Juni des Jahres)	4
Abbildung 3	Wohnungsbau in Deutschland von 1991 bis 2022	5
Abbildung 4	Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2022	7
Abbildung 5	Durchschnittliche Jahrgangsstärke der „18- bis unter 23-Jährigen“ und „62- bis unter 67-Jährigen von 1991 bis 2050 ohne Wanderungsgewinne ab 2023	8
Abbildung 6	Erwerbstätigenquote nach Alter und Geschlecht in den Jahren 2000 und 2020	9
Abbildung 7	Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2050 bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 330.000 Personen ab 2023	10
Abbildung 8	Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2050 nach Altersgruppen	10
Abbildung 9	Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland 2022 und 2050)	11
Abbildung 10	Anteil der Ruhestandsbevölkerung an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2000	12
Abbildung 11	Anteil der Ruhestandsbevölkerung an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2022	13
Abbildung 12	Anteil der Ruhestandsbevölkerung an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2050	14
Abbildung 13	Haushalte mit Senioren nach dem Gebäudetyp und der Eigentumsform im Jahr 2018	16

	Seite
Abbildung 14 Haushalte nach subjektiver Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion der Wohnung in Gebäuden mit Wohnraum 2018 und 2022	17
Abbildung 15 Haushalte nach subjektiver Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes in Gebäuden mit Wohnraum 2018 und 2022	18
Abbildung 16 Haushalte nach subjektiver Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion der Wohnung in Gebäuden mit Wohnraum 2018 und 2022	18
Abbildung 17 Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2018	20
Abbildung 18 Pflegebedürftige je 1.000 Einwohner nach Geschlecht und Altersgruppen 2009 und 2021	21
Abbildung 19 Empfänger von Grundsicherung wegen Erwerbsunfähigkeit oder Grundsicherung im Alter je 1.000 Einwohner nach Geschlecht und Altersgruppen 2010 und 2021	22
Abbildung 20 Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht 2011	23
Abbildung 21 Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht 2011	23
Abbildung 22 Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen von 1999 bis 2021	24
Abbildung 23 Ausgaben der Pflegeversicherung je Leistungsempfänger und Anteil der ambulant versorgten Leistungsempfänger von 2003 bis 2021	25
Abbildung 24 Einnahmen und Ausgaben der Pflegeversicherung von 1995 bis 2021	25
Abbildung 25 Hochrechnung der Zahl der Pflegebedürftigen bis 2049 unter Ansatz der aktuellen Quoten nach Alter und Versorgungsart	26
Abbildung 26 Hochrechnung der Ausgaben der Pflegeversicherung bis 2050 unter Ansatz der aktuellen Kosten und bei einer realen Steigerung der Kosten je Leistungsempfänger um 1 % je Jahr	27
Abbildung 27: Monatliche finanzielle Belastung eines Pflegebedürftigen in der stationären Pflege in Euro im Januar 2022 nach Bundesländern	27
Tabelle 1 Anteil leerstehender Wohnungen in Deutschland zum Zeitpunkt des Zensus 2011 und Ende 2022 nach Bundesländern	6

# 1 Ausgangslage und Ziele

Seit die Zahl der Geborenen in den 1970-er-Jahren gegenüber der Dekade zuvor um gut ein Drittel zurückgegangen war, war bekannt, dass die damalige Bundesrepublik ein demografisches Problem hatte. Bereits seit Ende der 1940-er-Jahre lagen die Zahlen der Geborenen bei über 800.000 je Jahr. Bis Ende der 1950-er-Jahre stiegen sie auf gut 950.000 an und im Jahr 1964 wurde mit 1,065 Millionen Geborenen der Höchstwert erreicht. Innerhalb von gut 10 Jahren sanken die Zahlen der Geborenen um über 40 Prozent auf den Tiefstand von nur noch knapp 580.000 im Jahr 1978 ab.

Damit war klar: Bis Anfang der 1990-er-Jahre würden sehr starke Jahrgänge das Schul- und Ausbildungssystem durchlaufen. Diese Jahrgänge würden ab Mitte der 1980-er-Jahre Arbeitsplätze und Wohnungen benötigen und sie würden nach ihrem Arbeitsleben in den Ruhestand wechseln und Renten beziehen. Die nachrückenden, um rund ein Drittel schwächeren Jahrgänge würden die „Lücke“ in der erwerbsfähigen Bevölkerung, nicht schließen können. Parallel zur Alterung dieser sehr starken Jahrgänge nahm die Lebenserwartung deutlich zu, so dass die durchschnittliche Rentenbezugsdauer von knapp unter 10 Jahren 1960 über 12,1 Jahre 1980 (jeweils alte Bundesländer) auf 20,5 Jahre im Jahr 2021 (Deutschland) gestiegen ist.

Die bisherigen Maßnahmen der Politik beschränkten sich im Wesentlichen auf die Absenkung des Rentenniveaus von 55 Prozent auf gegenwärtig 48 % und die Verlängerung der Lebensarbeitszeit durch die Erhöhung des Regeleintrittsalters in den Ruhestand von 65 auf 67 Jahre. Die verschiedenen Angebote zur Stärkung der privaten Altersvorsorge (Riester-Rente, Rürup-Rente, betriebliche Altersvorsorge) kommen vor allem für Arbeitnehmer mit mittleren bis höheren Einkommen infrage. So hatten im Jahr 2019 mehr als 50 Prozent der Arbeitnehmer mit einem Bruttoeinkommen unter 1.500 Euro monatlich neben der gesetzlichen Rentenversicherung keine zusätzliche Altersvorsorge<sup>1</sup>, aber von den Arbeitnehmern mit mehr als 5.500 Euro Bruttoeinkommen je Monat verfügten fast 85 Prozent über eine zusätzliche Altersvorsorge.

Die vollständige Aufarbeitung der aktuellen und künftigen Einkommenssituation der Ruhestandsbevölkerung würde den Rahmen der Arbeiten sprengen, denn hier soll im Kern die aktuelle und künftige Wohnsituation der Ruhestandsbevölkerung aufgezeigt werden. Dazu gehören die Darstellung der Entwicklung der Ruhestandsbevölkerung, deren Zahlungsfähigkeit, der Situation auf den Wohnungsmärkten und aus Modellrechnungen abgeleitete Trends bis 2050. Ein deutlicher Blick über 2050 hinaus erscheint gegenwärtig wenig hilfreich, da zum einen die Unsicherheit mit der Entfernung vom heutigen Zeitraum steigt. Zum anderen leben wir in Zeiten multipler Krisen, wo sich die Auswirkungen der inzwischen wohl überwundenen Corona-Pandemie kumulieren mit den Herausforderungen des Krieges Russlands gegen die Ukraine, dem

---

<sup>1</sup> Alterssicherungsbericht 2020, Seite 166

Kampf gegen den Klimawandel und den Versuchen, die Abhängigkeiten etwa bei Elektronik- und Pharmaprodukten von Lieferländern wie China oder Indien zu vermindern.

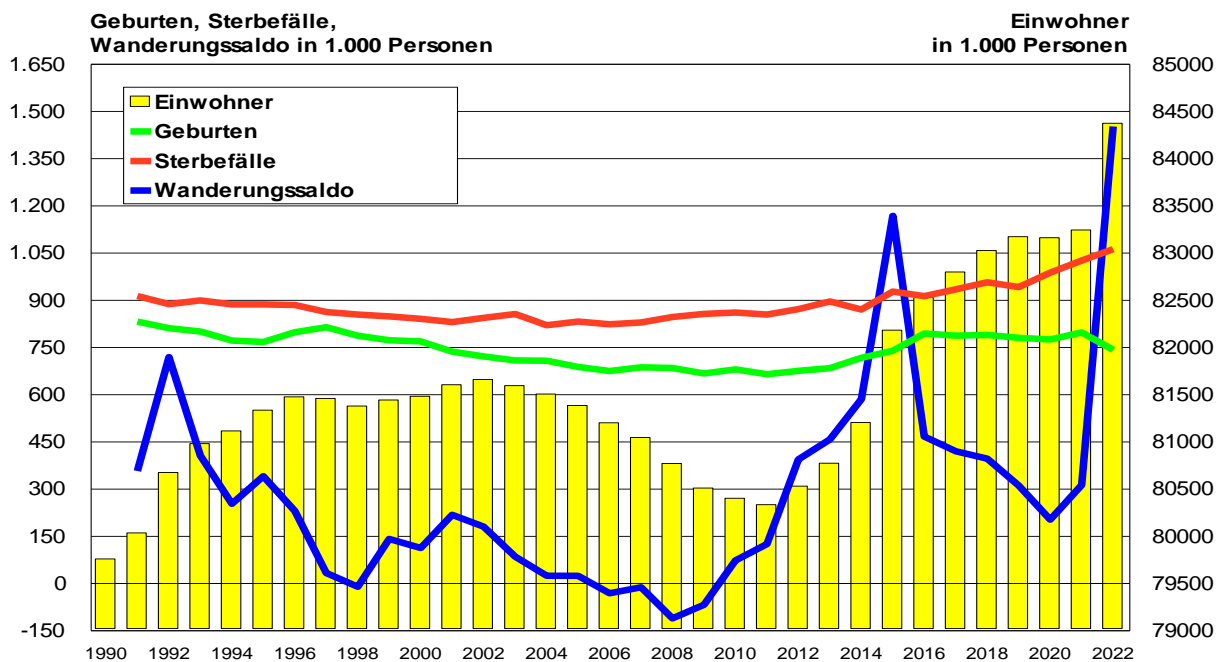
Unter diesen Voraussetzungen ist auch das Wohnen im Alter neu zu bewerten. Es geht nicht mehr nur um die individuelle und gesellschaftliche Absicherung des Wohnens für die Ruhestandsbevölkerung, sondern auch um die Frage, was gesellschaftlich leistbar ist. Denn bei allen gerechtfertigten Forderungen nach Förderungen in den verschiedensten Bereichen sollte allen doch bewusst sein, dass am Ende die Bürger dieses Landes auch die Förderungen tragen müssen.

## 2 Demografie und Wohnungsmärkte in Deutschland

### 2.1 Entwicklung bis 2022

Die Entwicklung der Einwohnerzahl Deutschlands seit 1990 zeigt **Abbildung 1**. Dabei wurden die Zahlen für 2022 auf der Basis der bis November 2022 vorliegenden vorläufigen Zahlen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen abgeschätzt. Über den betrachteten Zeitraum hatte Deutschland durchgehend weniger Geburten als Sterbefälle. In den 1990-er-Jahren betrug der Sterbeüberschuss durchschnittlich rund 85.000 Personen je Jahr. In der folgenden Dekade von 2000 bis 2009 lag der Bevölkerungsverlust durch die natürliche Entwicklung bei gut 133.000 Personen je Jahr. Eine vorläufige Spitze markierte dann das Jahr 2013 mit Sterbefallzahlen, die um gut 210.000 Personen über der Geburtenzahl lagen. Der folgende Anstieg der Geburtenhäufigkeit führte die Geburtenzahlen wieder etwas näher an die Sterbefallzahlen heran. Erst das Jahr 2022 dürfte mit einem Sterbefallüberschuss von etwa 300.000 Personen den bisherigen Höchstwert übertreffen.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2022**



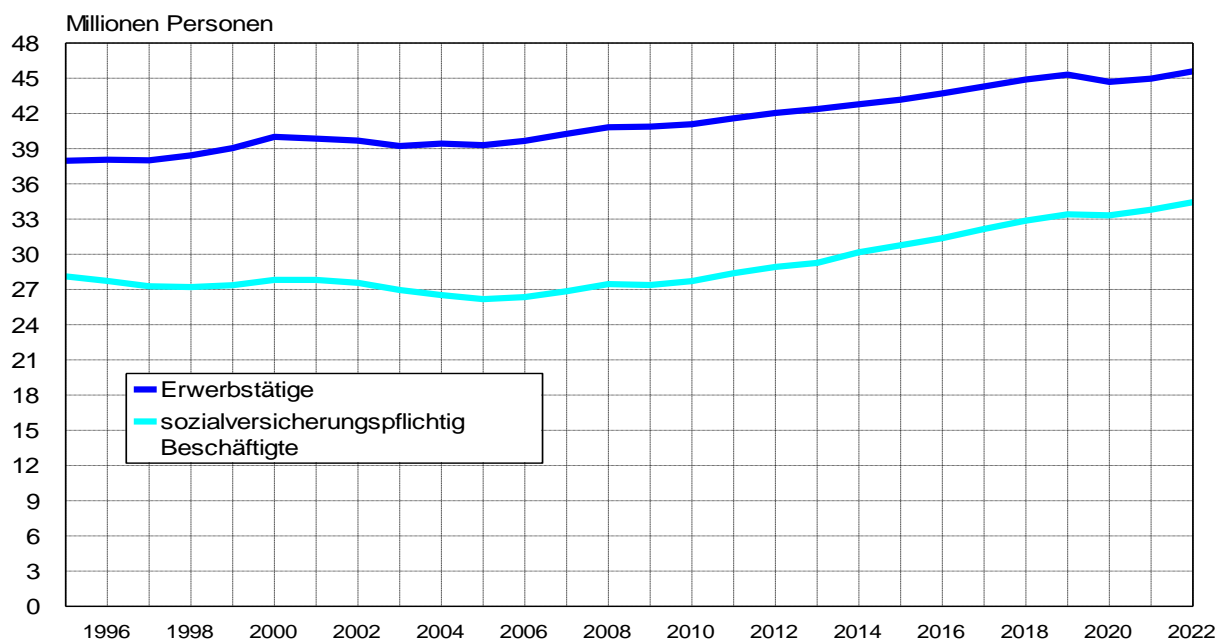
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022 auf der Basis der Daten bis November 2022 geschätzt

Beim Wanderungssaldo zeigen sich ausgeprägte Spitzen in den Jahren 1992, 2015 und 2022. Nachdem von 1991 bis 1997 im Durchschnitt ein Wanderungsüberschuss von knapp 420.000 Personen je Jahr auftrat, reduzierten sich die Wanderungsgewinne in dem Zeitraum von 1998 bis 2010 auf nur noch gut 100.000 Personen je Jahr. An-

schließlich zogen die Zuwanderungen allerdings wieder deutlich an und jahresdurchschnittlich zogen von 2011 bis 2022 gut 530.000 Personen mehr nach Deutschland als von hier aus Menschen ins Ausland zogen.

Da trotz dieser hohen Zuwanderungen inzwischen nicht mehr nur von einem Fachkräftemangel, sondern generell von einem Arbeitskräftemangel gesprochen wird, scheinen die Arbeitsmärkte weiterhin aufnahmefähig zu sein. Allen Krisen zum Trotz zeigt **Abbildung 2** eine nach der kurzen „Corona-Stagnation“ weiterhin positive Entwicklung bei Erwerbstätigen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

**Abbildung 2: Entwicklung der Erwerbstätigen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland bis 2022 (jeweils am Arbeitsort Ende Juni des Jahres)**



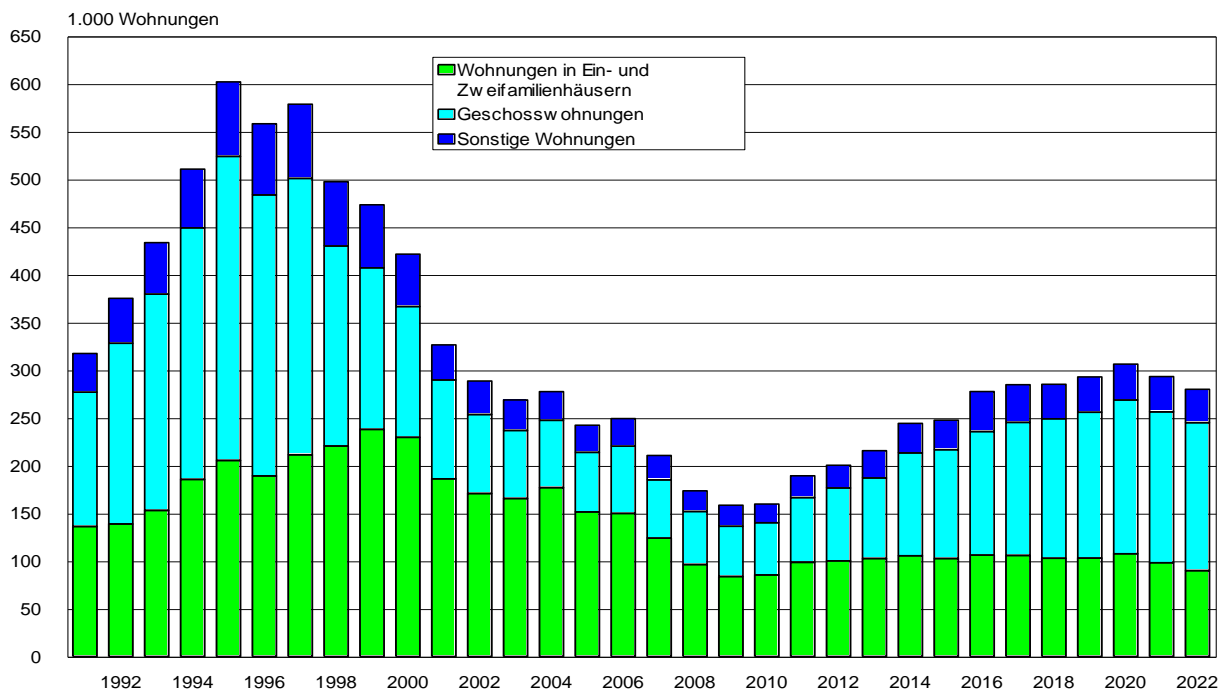
Quellen: Statistisches Bundesamt; Bundesagentur für Arbeit

Auch wenn die Flüchtlinge aus der Ukraine, Syrien, Afghanistan und vielen anderen Ländern primär auf der Flucht vor Krieg und Unsicherheit sind, wäre eine schnellere Integration in die hiesigen Arbeitsmärkte bei dem vorherrschenden Arbeitskräftemangel ein sinnvoller Schritt. Eine Verstärkung des Angebots an Sprachkursen, Ausbildungen, aber auch Ausbildungsauffrischungen und der Anerkennung in der Heimat erworbener Ausbildungen können dabei helfen; nicht nur den Menschen, sondern auch den Unternehmen in Deutschland. Die Integration bereits hier lebender Menschen scheint insgesamt sinnvoller, als deren Abschiebung bei paralleler Anwerbung von Arbeitskräften im Ausland.



Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung zeigte der Wohnungsbau in Deutschland eine deutlich abweichende Entwicklung (**Abbildung 3**). Nach einer Wohnungsbau-  
spitze Mitte der 1990-er-Jahre zeigt sich ein Abschmelzen der Fertigstellungszahlen bis auf nur noch gut ein Viertel des Höchstwertes in den Jahren 2009 und 2010. Zwar  
hatte sich der Wohnungsbau bis 2020 annähernd verdoppelt, gemessen an der Bevöl-  
kerungsentwicklung war dies aber ein eher verhaltener Anstieg.

**Abbildung 3: Wohnungsbau in Deutschland von 1991 bis 2022**



Quelle: Statistisches Bundesamt, für 2022 wurde von 280.000 Fertigstellungen ausgegangen

In der Folge wurden Wohnungen in vielen Regionen wieder knapp.

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation ist der Leerstand. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird heute in der Regel eine Leerstandsquote von 3 % des Wohnungsbestandes angesetzt, um Umzüge und Modernisierungen in ausreichendem Maße zu ermöglichen. Dabei gilt generell: Je höher der Anteil an Mieterhaushalten in einer Region, desto höher muss der Fluktuationsleerstand sein, da die Umzugshäufigkeit bei Mieterhaushalten erheblich höher ist als bei selbstnutzenden Wohnungseigentümern. Die entsprechenden Quoten zum Zeitpunkt des Zensus 2011 und die Hochrechnung zum Jahresende 2022 zeigt **Tabelle 1** für die Bundesländer. Bei der Hochrechnung wird unterstellt, dass eine Leerstandsquote unter 1 Prozent kaum realisierbar ist, weil durch insbesondere der Tod oder Umzug des letzten Haushaltsmitgliedes in der Regel mit einem mehrmonatigen Leerstand verbunden ist, viele „zweite Wohnungen“ in Zweifamilienhäusern dauerhaft nicht vermietet werden und auch durch Erbstreitigkeit teils längere Leerstände auftreten.

**Tabelle 1: Anteil leerstehender Wohnungen in Deutschland zum Zeitpunkt des Zensus 2011 und Ende 2022 nach Bundesländern**

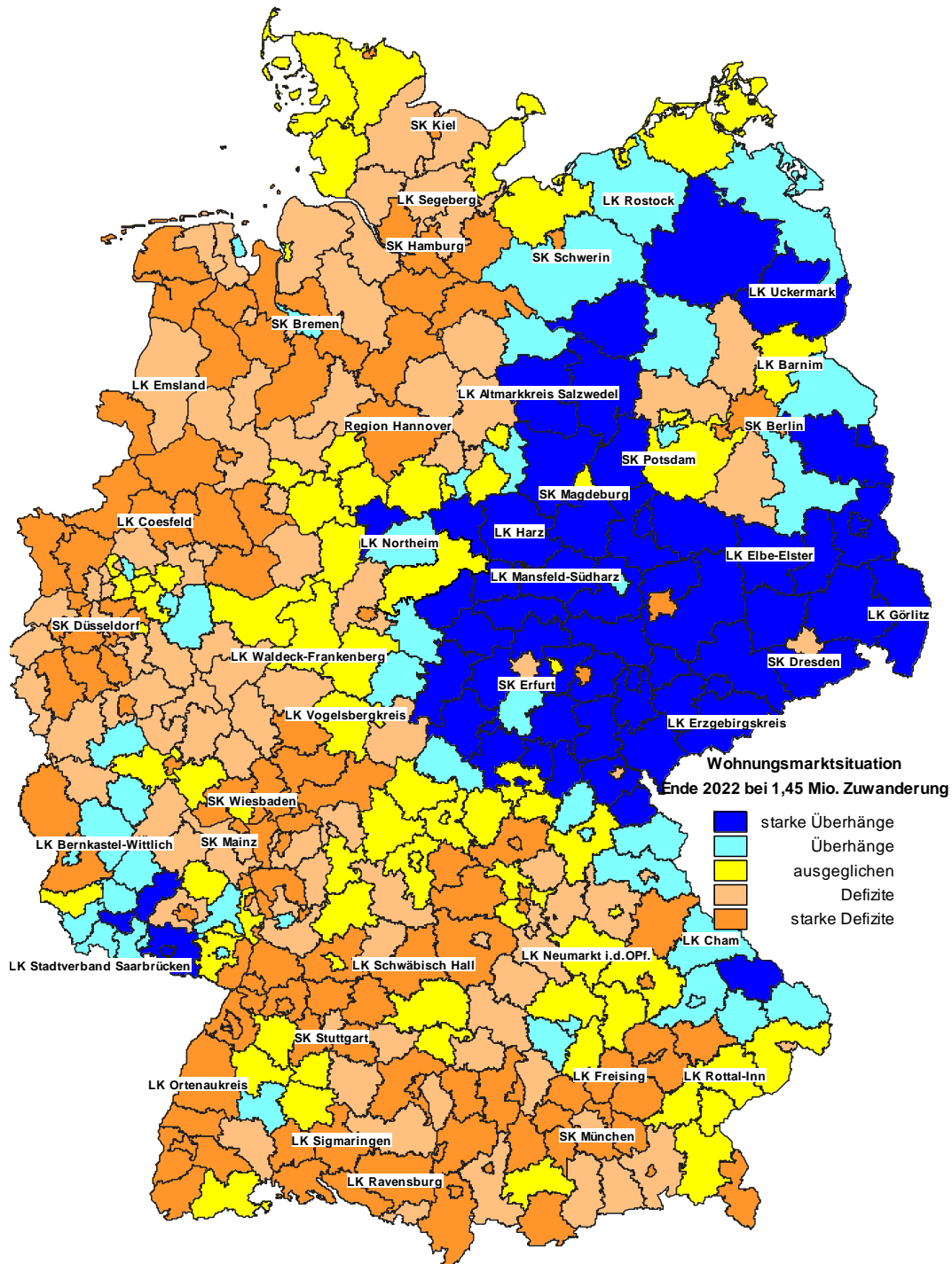
<b>Region</b>	<b>2011</b>	<b>2022</b>
Schleswig-Holstein	2,7	1,7
Hamburg	1,6	1,0
Niedersachsen	3,7	1,9
Bremen	3,7	4,0
Nordrhein-Westfalen	3,7	1,8
Hessen	3,8	1,5
Rheinland-Pfalz	4,4	2,5
Baden-Württemberg	4,2	1,4
Bayern	3,9	2,1
Saarland	5,8	4,5
Berlin	3,5	1,0
Brandenburg	5,7	5,2
Mecklenburg-Vorpommern	6,2	4,3
Sachsen	10,0	8,8
Sachsen-Anhalt	9,5	9,3
Thüringen	6,9	8,0
<b>Deutschland</b>	<b>4,5</b>	<b>2,8</b>

Quelle: Zensus 2011; eigene Berechnungen

Mit Ausnahme von Bremen und Thüringen hat sich der Leerstand in allen Bundesländern gegenüber dem Zensus vermindert. Zum Zeitpunkt des Zensus waren auf der Ebene der Bundesländer die Wohnungsmärkte insbesondere in Hamburg bereits deutlich angespannt. Geht man mit der Betrachtung auf die Ebene der Kreise und kreisfreien Städte, so finden sich 2011 noch etliche Städte wie etwa Freiburg, Jena, Münster oder München und an diese Städte angrenzende Kreise wie Pinneberg, Harburg, Coesfeld oder München, die Leerstandsquoten um 2 Prozent aufwiesen, was ein starkes Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt ist.

Die Wohnungsmarktsituation auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte zeigt **Abbildung 4**. Die Berechnungen wurden auf der Basis der Bevölkerungsdaten auf zum 30.9.2022 und einer erwarteten Gesamtzuwanderung (netto) von 1,45 Millionen Menschen durchgeführt. Hinsichtlich des Wohnungsbaus wurde für das Jahr 2022 der Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021 angesetzt.

Abbildung 4: Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2022



eigene Berechnungen auf der Basis der Bevölkerungsdaten zum 30.9.2022  
 Ansatz für die Bautätigkeit 2022: Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021

Es zeigen sich jeweils größere Gebiete mit deutlich Wohnungsdefiziten, aber auch mit rechnerischen Wohnungsüberhängen. Für den größten Teil der in den Defizitregionen lebenden Menschen kommt deshalb auch ein „Ausweichen“ in ländliche Gebiete mit

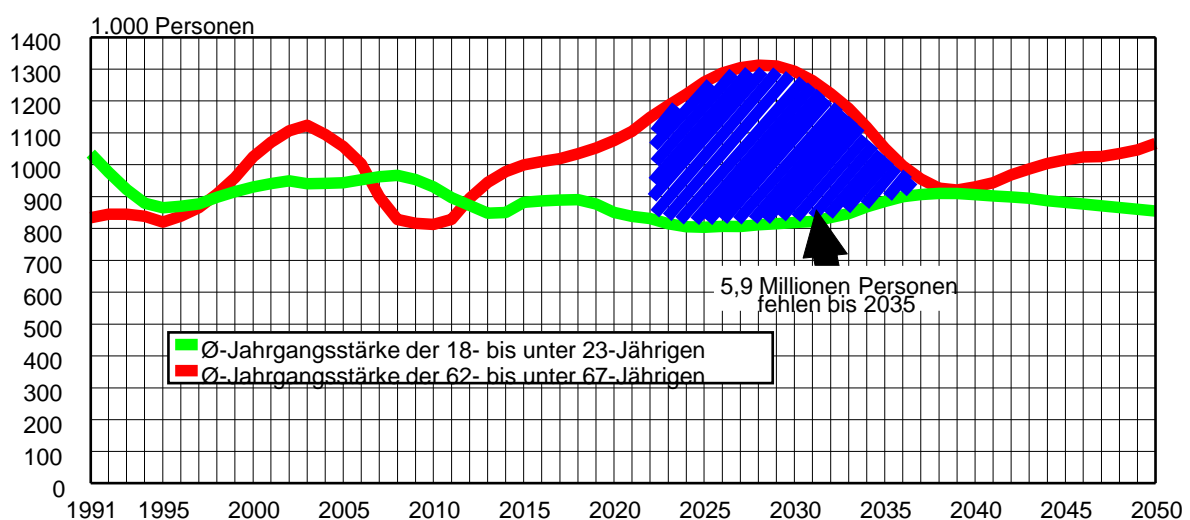
vermeintlich hohen Leerständen nicht infrage, weil die Wege zur Arbeit den vertretbaren Rahmen sprengen würden. Weiterhin ist in Regionen mit rechnerisch hohen Leerständen zu hinterfragen, inwieweit diese Leerstände tatsächlich verfügbar sind. So mussten auch viele Kreise und Städte in Ostdeutschland auf Containerquartiere, Gastronomiebetriebe oder Industriehallen zurückgreifen, um die Flüchtlinge unterzubringen, obwohl theoretisch ausreichend leerstehende Wohnungen vorhanden sein sollten. Hier dürften in der Statistik viele Wohnungen mitgeführt werden, die ohne grundlegende Sanierung und Modernisierung nicht bezogen werden können. Wenn die Eigentümer jedoch nicht von einer dauerhaften Einwohnerzunahme in ihrer Region ausgehen, werden die notwendigen Baumaßnahmen an den Gebäuden unterbleiben.

Insgesamt fehlten zum Jahresende 2022 in den Defizitregionen Deutschlands knapp 700.000 Wohnungen, während sich in den Überhangregionen die überzähligen Wohnungen auf rund 400.000 summierten. Ob diese Überhangwohnungen tatsächlich auch dem Markt zur Verfügung stehen, darf bezweifelt werden.

## 2.2 Entwicklungsperspektiven bis 2050

Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin von einem Sterbeüberschuss auszugehen, der sich in einer alternden Gesellschaft tendenziell erhöht. Die künftige Einwohnerentwicklung ist damit in hohem Maße vom Außenwanderungssaldo abhängig. Die Entwicklung der Berufsstarter und der Altersgruppe kurz vor dem Ruhestand zeigt **Abbildung 5** für den Fall eines ausgeglichenen Außenwanderungssaldos.

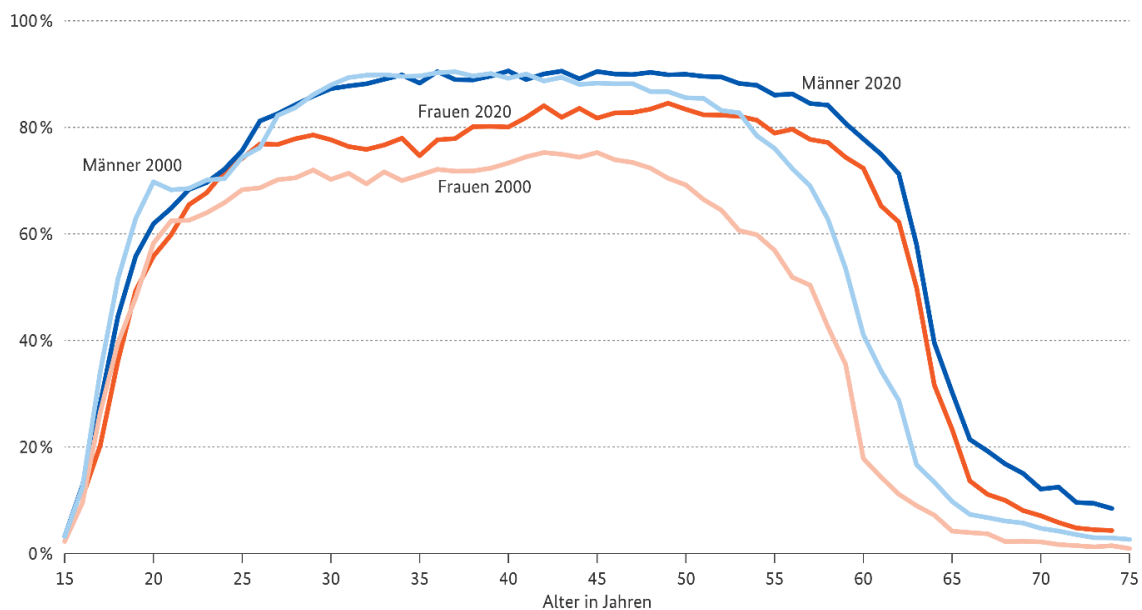
**Abbildung 5: Durchschnittliche Jahrgangsstärke der „18- bis unter 23-Jährigen“ und „62- bis unter 67-Jährigen“ von 1991 bis 2050 ohne Wanderungsgewinne ab 2023**



Quelle: Statistisches Bundesamt bis 2021, eigene Berechnung ab 2022

Durch den Ruhestandseintritt der Baby-Boomer wird eine Lücke bei der erwerbsfähigen Bevölkerung entstehen, die sich ohne Zuwanderung auf eine Größenordnung von rund 6 Millionen Personen bis 2035 summiert. Grundsätzlich könnten zum Ausgleich die Erwerbsquoten der einheimischen Bevölkerung gesteigert werden. Dieses Potenzial wurde aber zwischen 2000 und 2020 bereits in weiten Teilen ausgeschöpft, wie **Abbildung 6** zeigt.

**Abbildung 6: Erwerbstätigenquote nach Alter und Geschlecht in den Jahren 2000 und 2020**



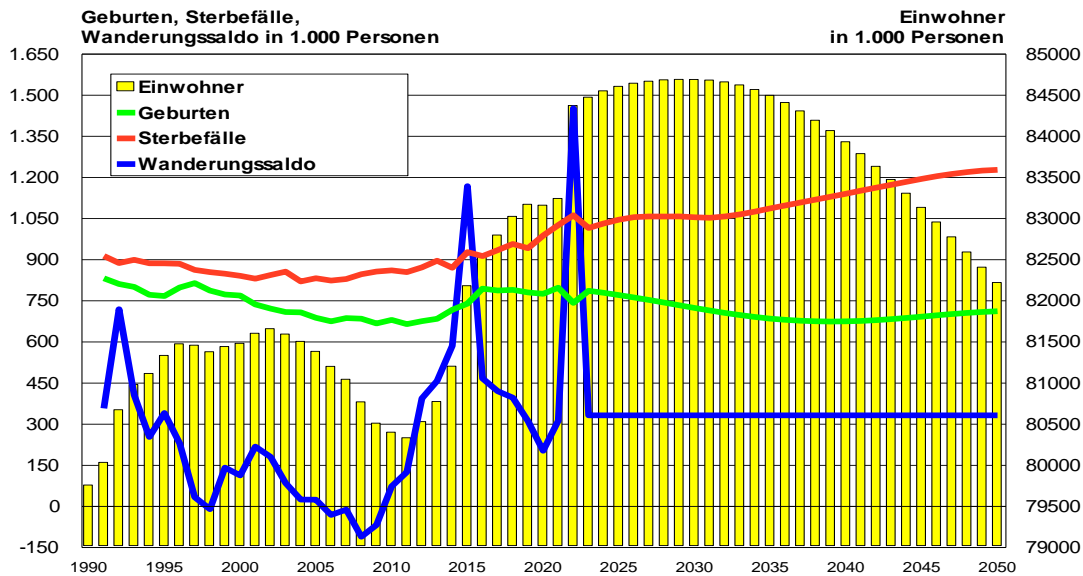
Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung  
 Bildlizenzen: CC BY-ND 4.0 (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2021)



Eine Wiederholung der zwischen 2000 und 2020 erfolgten Ausweitung der Erwerbsquoten ist auszuschließen. Der größte Teil der in **Abbildung 5** aufgezeigten Lücke ist deshalb durch Zuwanderung und Rationalisierung zu schließen. Dabei kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt kaum abgeschätzt werden, in welchen Wirtschaftsbereichen und Berufen durch Rationalisierung der Mangel an Arbeitskräften wirtschaftlich kompensiert werden kann.

Für die künftigen Wanderungsgewinne wurde für die Modellrechnung eine Größenordnung von 330.000 Personen je Jahr angesetzt. Dies entspricht etwa dem Durchschnitt der Jahre 1991 bis 2022, also drei Jahrzehnten ohne die Dringlichkeit einer hohen Zuwanderung. Die Bevölkerungsentwicklung bis 2050 zeigt **Abbildung 7**. Der Sterbeüberschuss wird sich nach dem Jahr 2030 deutlich erhöhen und in der Spitze gegen Ende des Betrachtungszeitraum bis zu 500.000 Personen je Jahr erreichen. Trotzdem wird die Einwohnerzahl bei einem Wanderungsgewinn von 330.000 Personen je Jahr bis 2050 bei über 82 Millionen Personen liegen. Die Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen ist in **Abbildung 8** dargestellt.

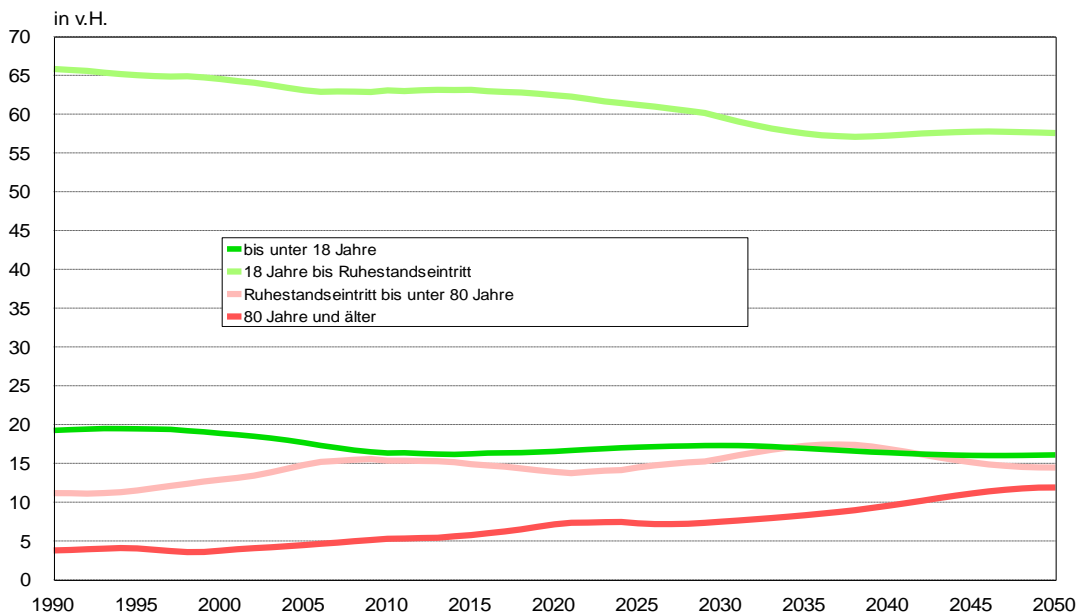
**Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2050 bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 330.000 Personen ab 2023**



Quelle: Bis 2021 statistisches Bundesamt; ab 2022 eigene Berechnungen

Während die Zahl der Bevölkerung „bis unter 18 Jahre“ langfristig stagniert, nimmt die erwerbsfähige Bevölkerung deutlich ab. Wenig überraschend nimmt die Ruhestandsbevölkerung deutlich zu.

**Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2050 nach Altersgruppen**

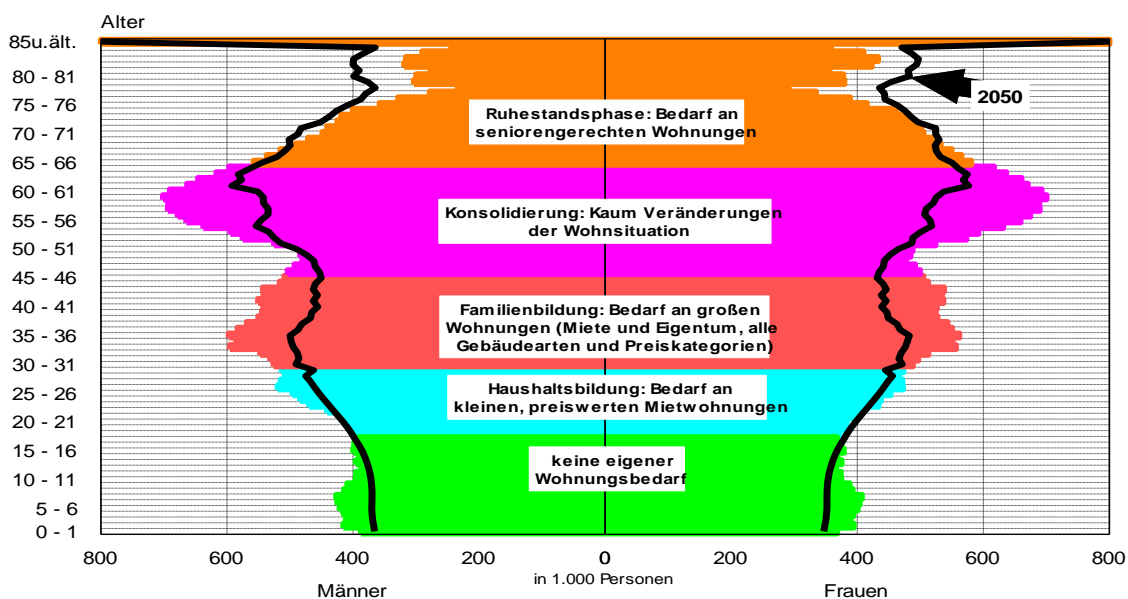


Quelle: Bis 2021 statistisches Bundesamt; ab 2022 eigene Berechnungen

Innerhalb der Ruhestandsbevölkerung sind es vor allem die Personen im Alter von 80 und mehr Jahren, die langfristig erheblich ansteigt.

Der Wohnungsbedarf verändert sich individuell mit dem Alter. Während Kinder definitionsgemäß bei den Eltern wohnen und entsprechend keinen eigenen Wohnungsbedarf haben, suchen junge Menschen in der Phase der Haushaltsbildung vor allem preiswerte Mietwohnungen, die sie mit ihrem Einkommen in der Ausbildung oder als Berufsstarter bezahlen können. Die folgende Phase der Familienbildung ist in der Regel mit einer individuellen Einkommenssteigerung durch beruflichen Aufstieg verbunden. Mit steigendem Einkommen und oft auch durch Kinder wachsende Haushaltsgröße schwenkt der Bedarf in Richtung größerer Wohnungen und Einfamilienhäuser. Anschließend folgt eine „Konsolidierungsphase“, in der die Umzugshäufigkeit deutlich abnimmt. In dieser Phase befinden sich gegenwärtig die Baby-Boomer, wie **Abbildung 9** zeigt. Mit weiter steigendem Alter nimmt dann auch der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Denn auch wenn wir im Durchschnitt immer älter werden und auch länger gesund bleiben, so stellen sich mit zunehmendem Alter doch gesundheitliche Einschränkungen ein. Folgt man einem im Auftrag des damaligen BMVBS erstellten Gutachten<sup>2</sup>, so leben in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern. Und die Senioren sind die einzige Altersgruppe, deren Zahl sicher steigen wird.

**Abbildung 9: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland 2022 und 2050)**

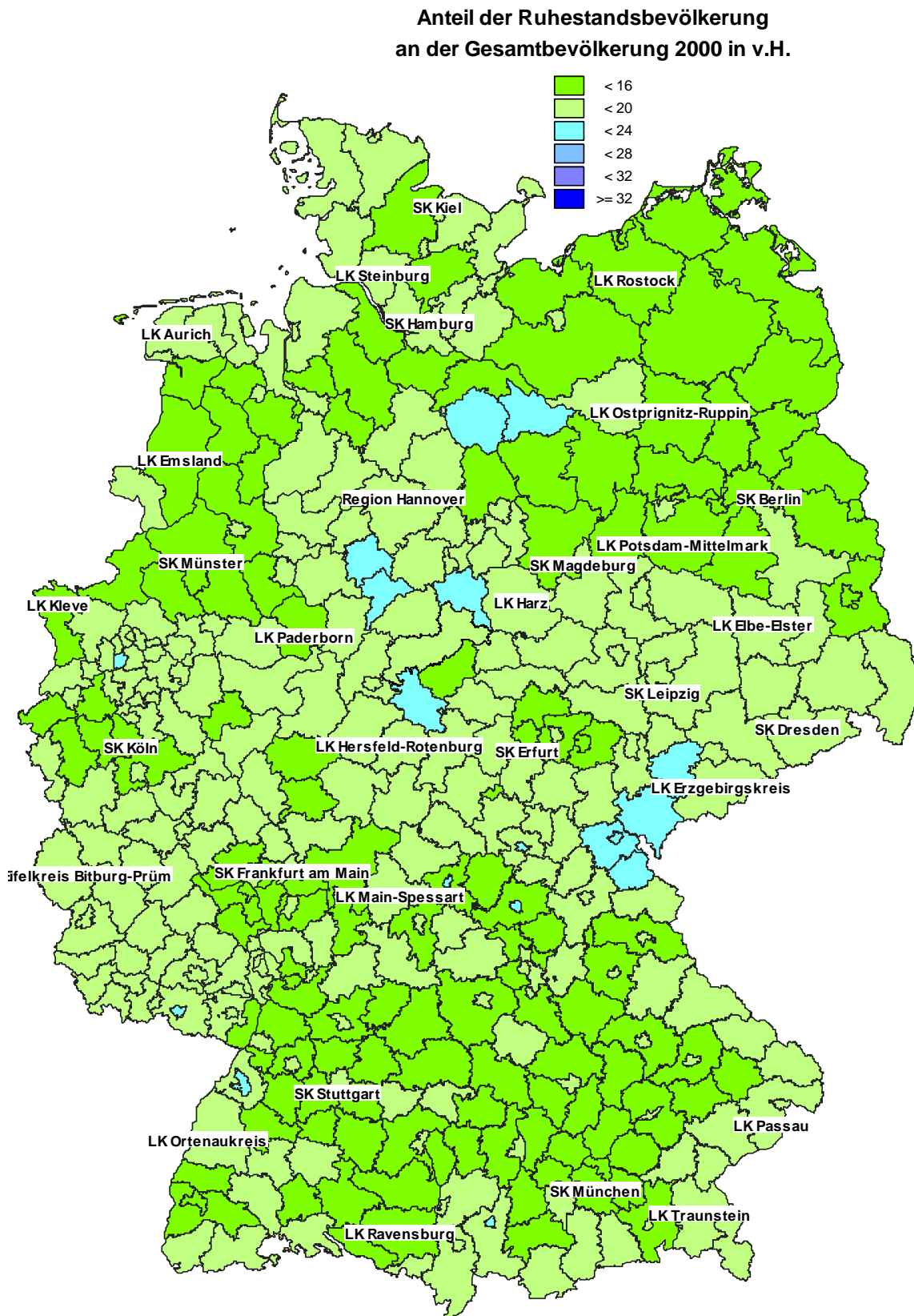


Quelle: Eigene Berechnungen

Den jeweiligen Anteil der Ruhestandsbevölkerung an der Gesamtbevölkerung zeigen die Abbildungen 10 bis 12 für die Jahre 2000, 2022 und 2050. Während viele Städte durch den stetigen Zuzug junger Menschen relativ jung bleiben, zeigen sich doch viele vor allem ländliche Regionen, in denen im Jahr 2050 damit zu rechnen ist, dass ein Drittel und mehr aller Einwohner das Ruhestandsalter bereits erreicht haben.

<sup>2</sup> Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011.

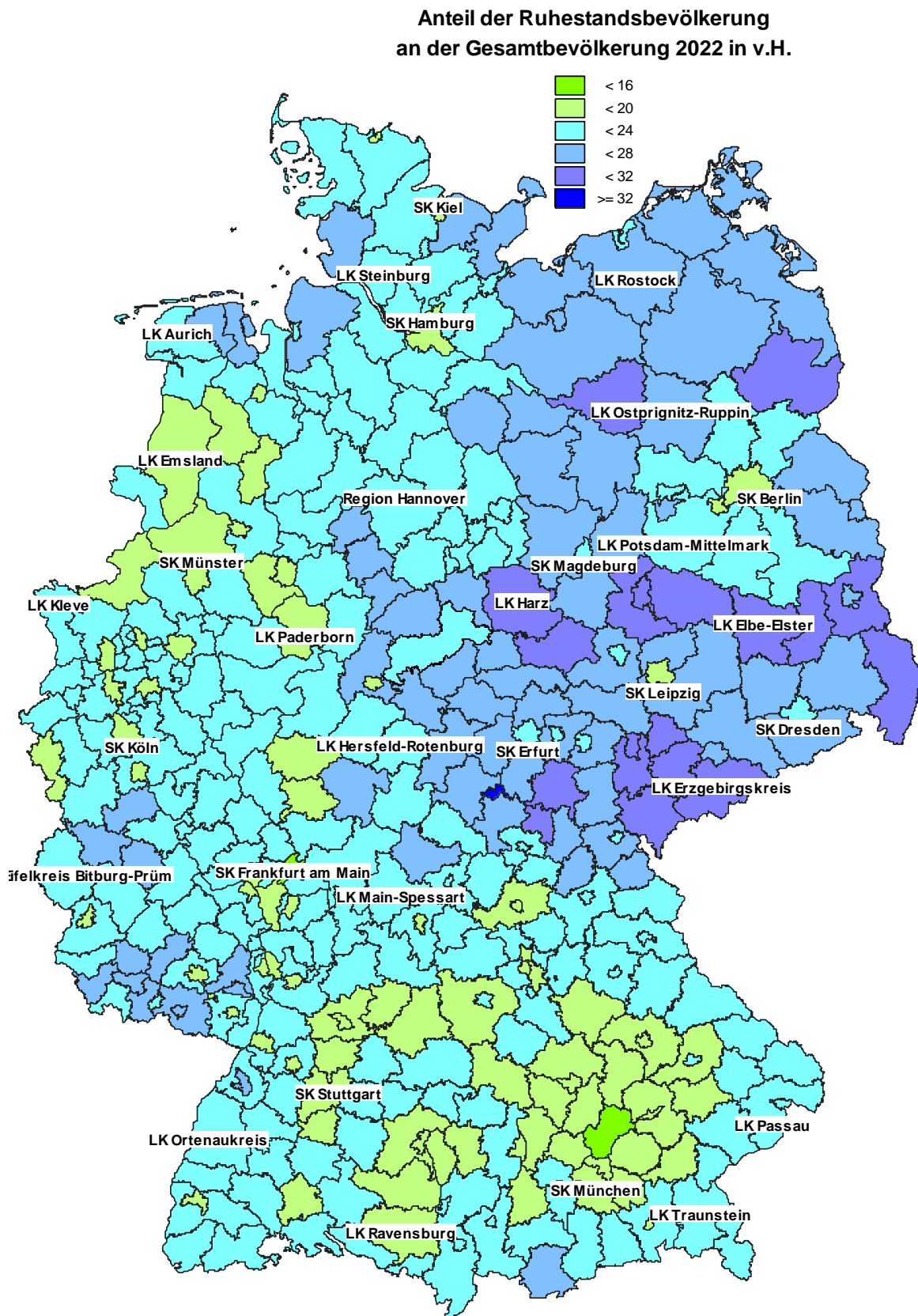
Abbildung 10: Anteil der Ruhestandsbevölkerung an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2000



Quelle: Statistisches Bundesamt

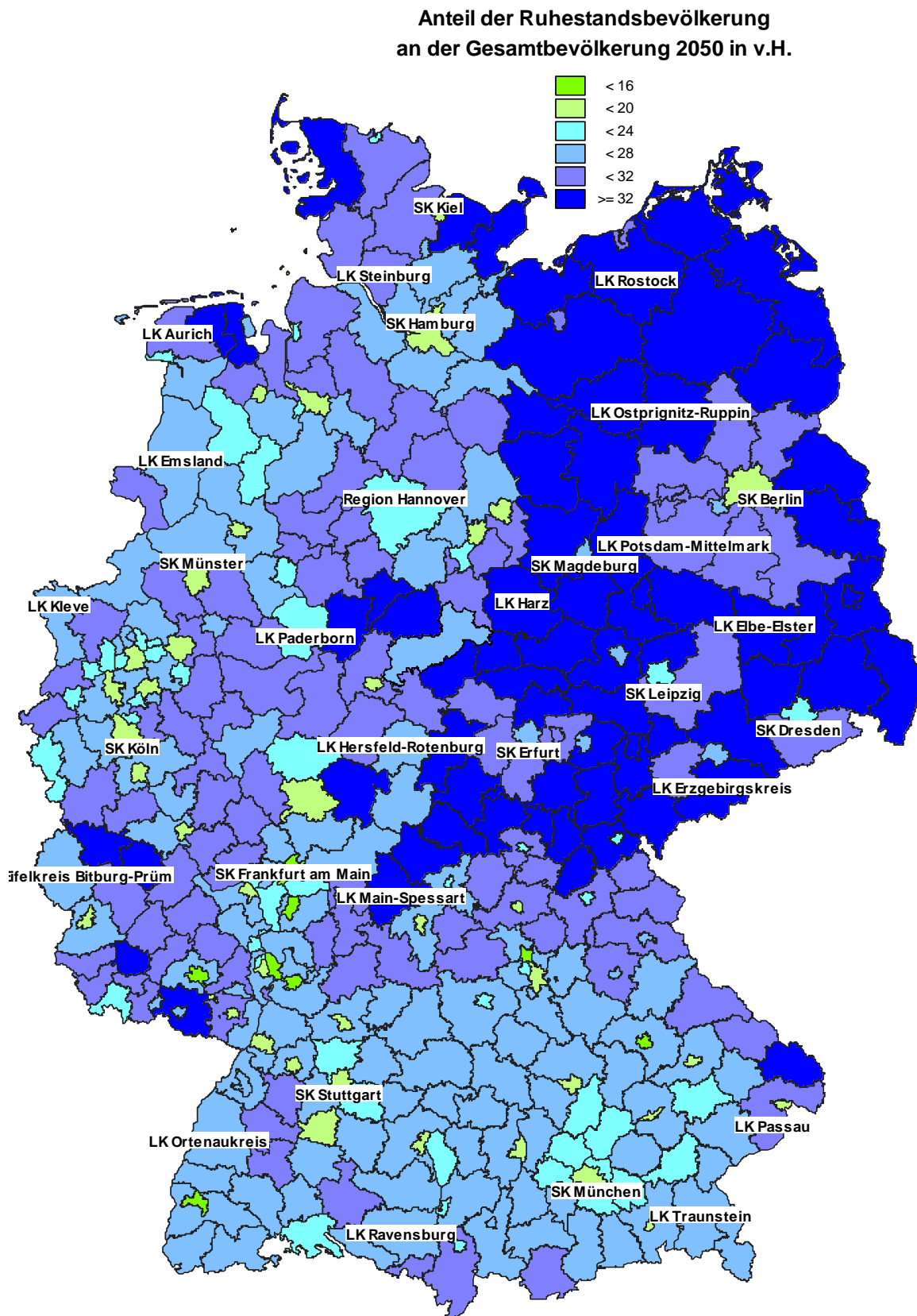


**Abbildung 11: Anteil der Ruhestandsbevölkerung an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2022**



Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 12: Anteil der Ruhestandsbevölkerung an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2050



Quelle: Eigene Berechnungen

Insgesamt steigt der Anteil der Ruhestandsbevölkerung lediglich von gut 21 Prozent im Jahr 2022 auf knapp 25 Prozent im Jahr 2050 um 3,6 Prozentpunkte. Der Anstieg fällt damit geringer aus als im Zeitraum von 2000 bis 2022. Aber die Ruhestandsbevölkerung mit ihren spezifischen Wohnbedürfnissen ist die einzige Altersgruppe, deren Zahl sicher zunehmen wird.

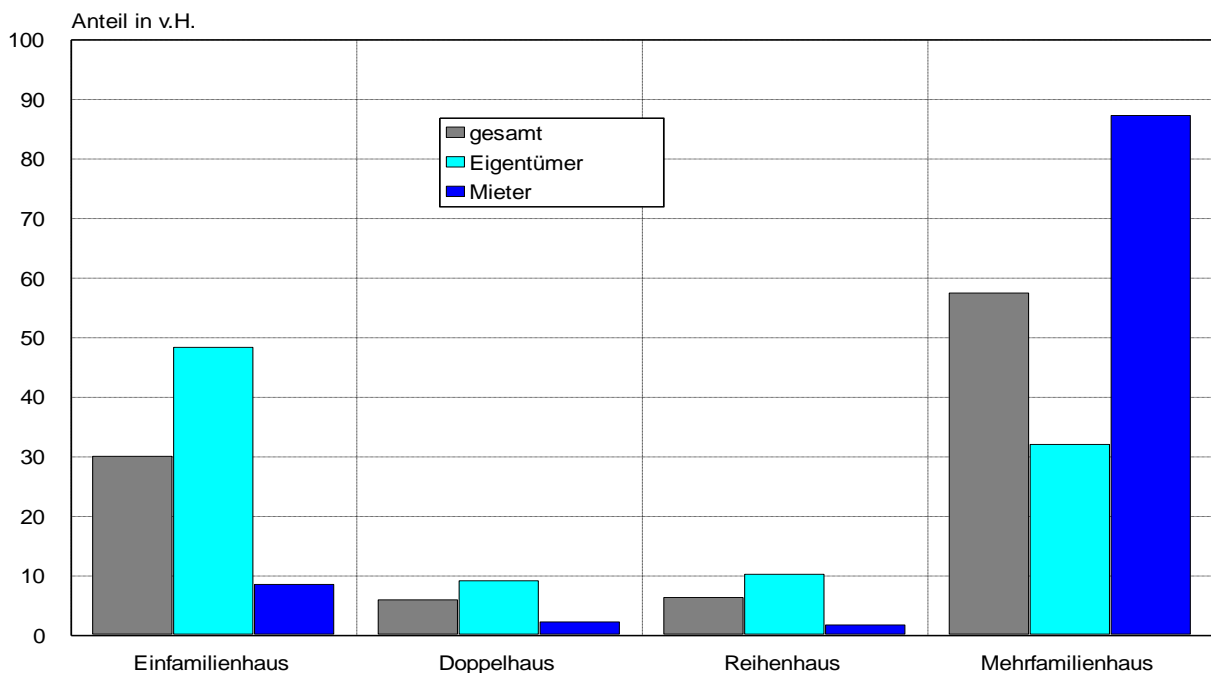
Die Ausgangssituation und die zu erwartende Entwicklung im Überblick:

- Aktuell fehlen rund 700.000 Wohnungen.
- Der Wohnungsbau ist wegen der Baupreis- und sprunghaften Zinsentwicklung rückläufig.
- Es ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl zumindest bis 2050 auf einem hohen Niveau von über 80 Millionen Personen bleiben wird.
- Da die angesetzte Zuwanderung zusammen mit der nachrückenden einheimischen Bevölkerung die in den Ruhestand wechselnden Personen nicht ausgleichen können, wird der Rationalisierungsdruck in der Wirtschaft steigen.
- Die einzig sicher wachsende Altersgruppe ist die Ruhestandsbevölkerung.
- Regional kann der Anteil der Ruhestandsbevölkerung an der Gesamtbevölkerung bis über 40 Prozent ansteigen.
- Relativ jung bleiben dagegen die Städte mit den Bildungseinrichtungen, die zu einem steten Zustrom junger Menschen führen.
- Sowohl der Neubau als auch die Modernisierung müssen die Wohnbedürfnisse älterer Menschen im Blick haben.

### 3 Wohnsituation der Ruhestandsbevölkerung

Die Wohnsituation von Senioren nach dem Gebäudetyp und der Eigentumsform zeigt **Abbildung 13**. Da die Daten der Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2022 für diesen Bereich noch nicht vorliegen, wurde auf die Ergebnisse für das Jahr 2018 zurückgegriffen. An den grundlegenden Aussagen dürften aber auch die neuen Daten kaum etwas ändern, da sich die ausgewiesenen Strukturen nur sehr langsam ändern. Insgesamt lebten 42 Prozent der Haushalte mit Senioren als „Haupteinkommensbezieher“ im Einfamilienhaus, wobei das freistehende Haus dominiert. Während von den selbstnutzenden Eigentümern gut zwei Drittel im Einfamilienhaus wohnen, sind es bei den Mietern nur knapp 13 Prozent. Fast 90 Prozent der Eigentümer hat die in der Regel mit dem Bau oder Kauf einer Immobilie einhergehenden Kredite bereits vollständig zurückgezahlt.

**Abbildung 13: Haushalte mit Senioren nach dem Gebäudetyp und der Eigentumsform im Jahr 2018**



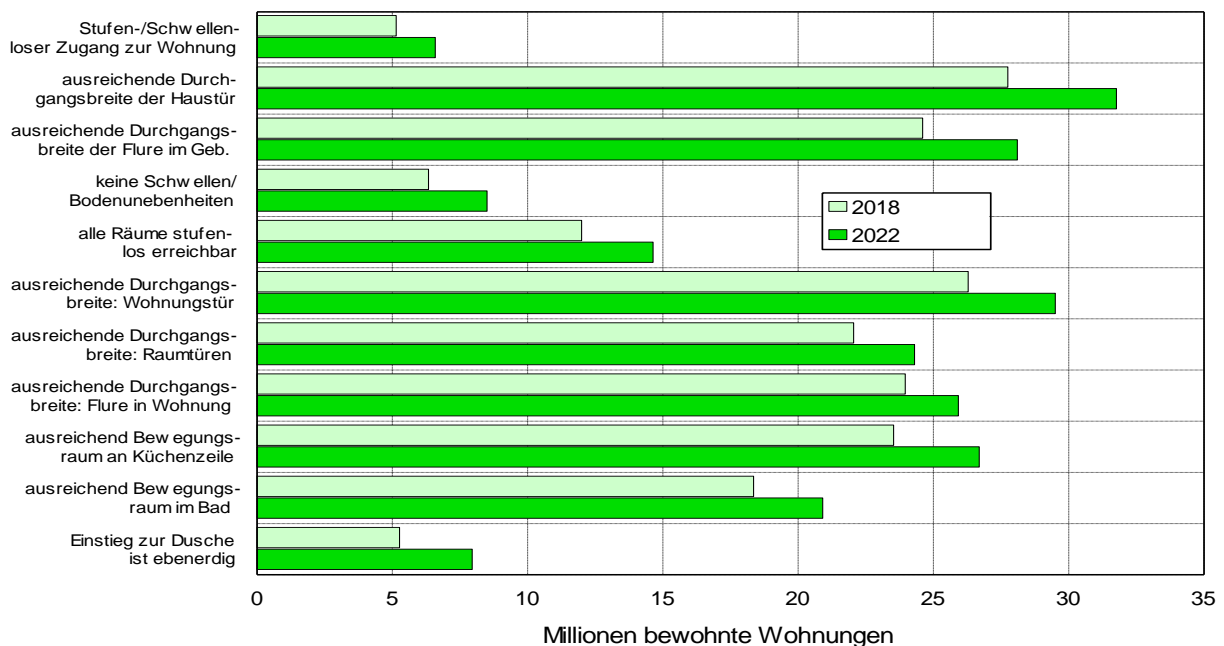
Quelle: Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2018

Insgesamt wohnten 2018 rund 54 Prozent der ausgewiesenen Seniorenhaushalte im Wohneigentum, während dies bei den übrigen Haushalten nur bei 40 Prozent der Fall war.

In der Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2018 wurden erstmals Aspekte der Barrierefreiheit sowohl hinsichtlich des Gebäudes als auch der Wohnungen erhoben. Für diese Erhebungen liegen bereits die Ergebnisse für das Jahr 2022 vor, so dass hier in **Abbildung 14** die Entwicklung aufgezeigt werden kann. Bei allen abgefragten

Merkmale zeigt sich im Jahr 2022 eine höhere Ausprägung als 2018. Insgesamt wurden gut 39 Millionen bewohnte Wohnungen erfasst. Hinsichtlich der Gebäude wiesen 81 Prozent eine ausreichende Durchgangsbreite der Haustür und 72 Prozent eine ausreichende Breite der Flure auf. Aber nur in knapp 17 Prozent der Gebäude kann die Wohnung stufen- und schwellenlos erreicht werden. Von diesen drei für die Gebäude abgefragten Merkmalen wiesen nur knapp 14 Prozent alle Merkmale auf.

**Abbildung 14: Haushalte nach subjektiver Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion der Wohnung in Gebäuden mit Wohnraum 2018 und 2022**



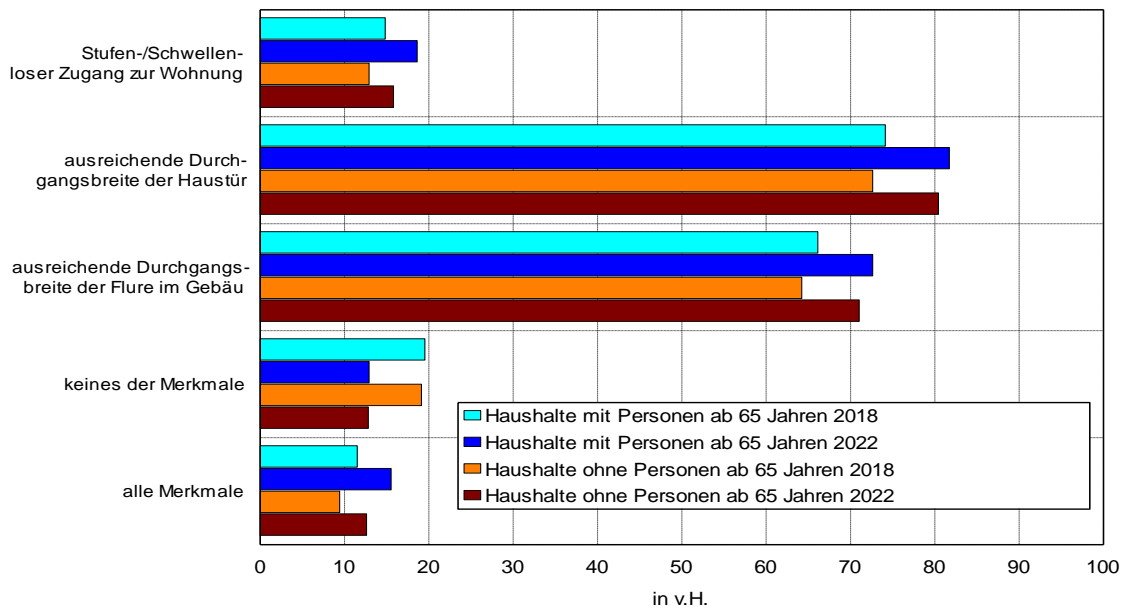
Quelle: Mikrozensuszusatzserhebungen 2018 und 2022

Während auch in den Wohnungen überwiegend ausreichende Durchgangsbreiten von Türen und Fluren gegeben sind und auch der Bewegungsraum in der Küche als ausreichend eingeschätzt wird, empfinden nur gut die Hälfte der Haushalte den Bewegungsraum im Bad als ausreichend. In weniger als 40 Prozent der Wohnungen sind alle Räume stufen- und schwellenlos erreichbar und nur gut 20 Prozent verfügen über einen ebenerdigen Einstieg zur Dusche.

In den **Abbildungen 15 und 16** sind die aufgeführten Merkmale nach dem Alter der Nutzer differenziert, d.h. nach Haushalten mit und ohne Senioren im Haushalt. Sowohl 2018 als auch 2022 (auf etwas höherem Niveau) zeigen sich bei den Haushalten mit Senioren höhere Anteile hinsichtlich der Verfügbarkeit der verschiedenen Merkmale der Barrierereduktion. Die Unterschiede sind jedoch sehr gering. So verfügen 22,4 Prozent aller Haushalte mit Senioren über einen ebenerdigen Duscheinstieg; im Vergleich zu 20,4 Prozent bei allen Haushalten oder 19,3 Prozent bei allen Haushalten

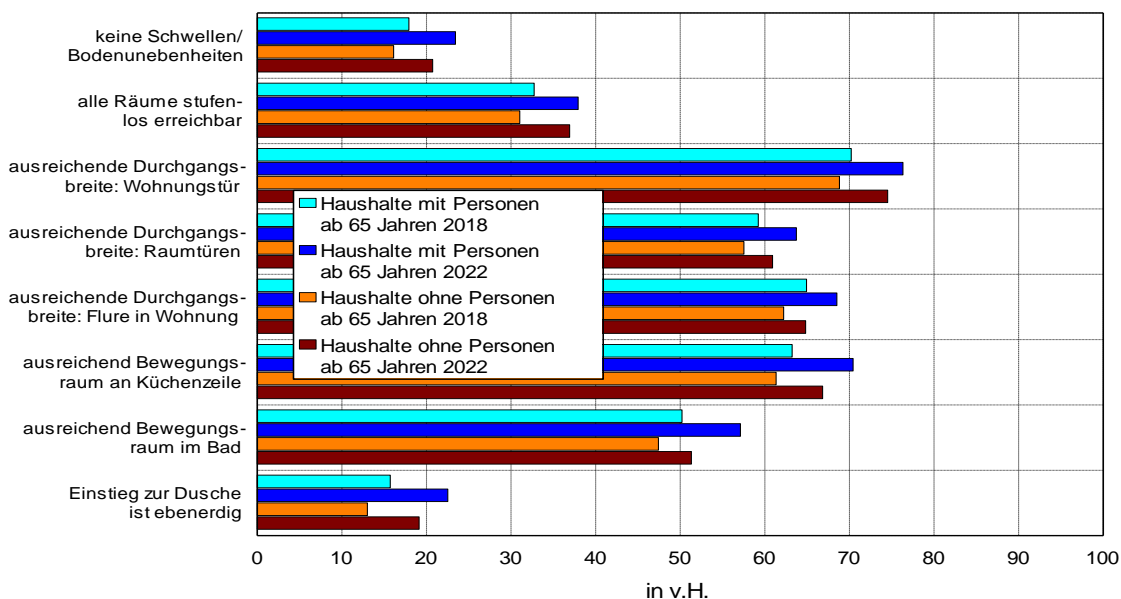
ohne Senioren. Da Merkmale der Barrierereduktion auch für jüngere Menschen Komfortmerkmale sind, ist nicht das Alter maßgeblich, sondern sicher auch in einem hohen Maße die Zahlungsfähigkeit und die Zahlungsbereitschaft, zumal die abgefragten Merkmale vor allem in Gebäuden jüngeren Baujahrs zu finden sind.

**Abbildung 15: Haushalte nach subjektiver Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes in Gebäuden mit Wohnraum 2018 und 2022**



Quelle: Mikrozensuszusatzserhebungen 2018 und 2022

**Abbildung 15: Haushalte nach subjektiver Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion der Wohnung in Gebäuden mit Wohnraum 2018 und 2022**



Quelle: Mikrozensuszusatzserhebungen 2018 und 2022

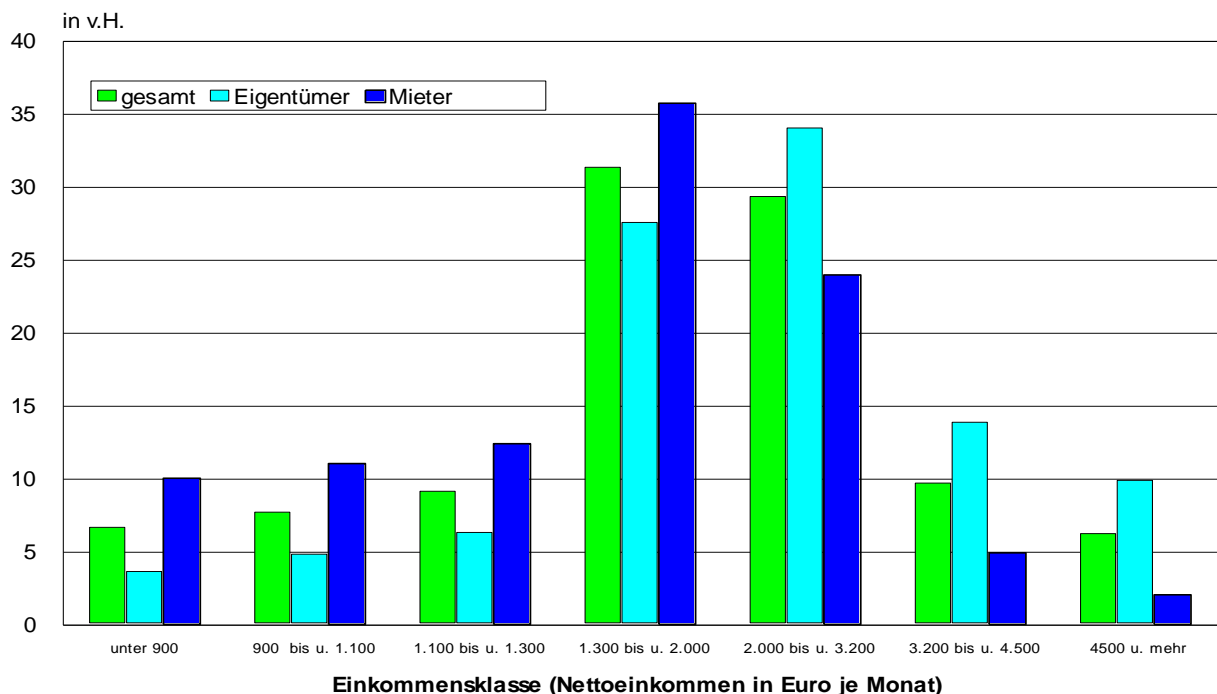
### Die Wohnsituation der Senioren im Überblick:

- Knapp 54 Prozent der Senioren leben im Wohneigentum. Im Vergleich zu den Nichtsenioren, die nur 40 Prozent erreichen, ein signifikant höherer Wert.
- Von den Wohnungseigentümern wohnen gut zwei Drittel im Einfamilienhaus, wobei das freistehende Einfamilienhaus dominiert
- Bei rund 90 Prozent der Eigentümer ist die selbst genutzte Immobilie bereits vollständig entschuldet.
- Die Mieter leben zu 87 Prozent im Mehrfamilienhaus
- Die Zahl der Wohnungen mit Merkmalen der Barrierereduktion hat sich in den vergangenen vier Jahren erhöht.
- Merkmale der Barrierereduktion sind allerdings in den von Senioren bewohnten Wohnungen nur geringfügig stärker ausgeprägt als in den Wohnungen ohne Senioren unter den Bewohnern.
- Generell sind Merkmale der Barrierereduktion „Komfortmerkmale“, die auch von Jüngeren geschätzt werden und die natürlich ihren Preis haben
- Deshalb ist es mit Ausnahme des geförderten Wohnungsbaus eher eine Frage der finanziellen Möglichkeiten als der Bedürftigkeit, ob der Haushalt eine barrierereduzierte Wohnung bezieht.

## 4 Die finanziellen Möglichkeiten der Ruhestandsbevölkerung

Zur Darstellung der Einkommenssituation muss wieder auf die Daten des Jahres 2018 zurückgegriffen werden. Die Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen zeigt **Abbildung 17**. Gut 14 Prozent der Eigentümerhaushalte und knapp ein Drittel der Mieterhaushalte hatte 2018 ein monatliches Nettoeinkommen von weniger als 1.300 Euro im Monat. Damit hatten mindestens 2,5 Millionen Seniorenhaushalte 2018 ein Einkommen im Bereich der Armutsschwelle, denn von den Haushalten mit Einkommen zwischen 1.100 und 1.300 Euro im Monat unterschritten damals die Paarhaushalte die bei 1.035 Euro für Single-Haushalte liegende Armutgefährdungsschwelle.

**Abbildung 17: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2018**



Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung 2018

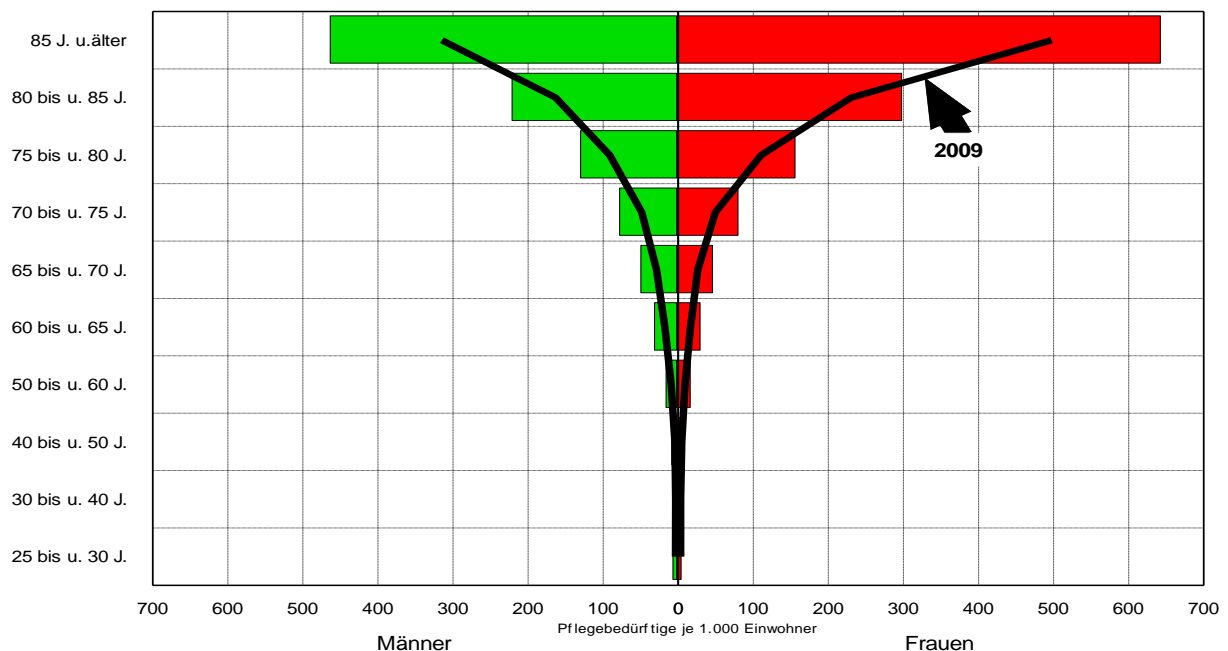
Der Unterhalt insbesondere eines Einfamilienhauses, in dem ja zwei Drittel der Eigentümer leben, wird aber auch mit Einkommen zwischen 1.300 und 2.000 Euro je Monat schwierig und in der Summe hatten gut 40 Prozent der Eigentümerhaushalte ein Nettoeinkommen unter 2.000 Euro je Monat. Größere Reparaturen oder gar Modernisierungsinvestitionen sind dann nur möglich, wenn entsprechende Sparrücklagen verfügbar sind. Bei den Mietern sind es zwei Drittel der Haushalte, die weniger als 2.000 Euro im Monat als Nettoeinkommen aufwiesen. Dort kann zum Beispiel eine Modernisierungsmieterhöhung bei einer Wohnung mit 75 m<sup>2</sup>-Wohnfläche die monatliche Einkommensbelastung durchaus um mehr als 10 Prozentpunkte erhöhen und damit die Miete unbezahlbar machen.



Vor allem in den unteren Einkommensgruppen bis 2.000 Euro netto je Monat sind gegenwärtig auch die Bedenken hinsichtlich einer stark forcierten Steigerung der Energieeffizienz zu verorten, die von den Bewohnern – ob Mieter oder Eigentümer – ohne Förderung in vielen Fällen nicht zu leisten ist. Insgesamt waren das im Jahr 2018 rund 6 Millionen Seniorenhaushalte und damit mehr als die Hälfte aller Seniorenhaushalte. Unter Zugrundelegung der seitdem erfolgten Steigerungen der gesetzlichen Rente und der Steigerung der Verbraucherpreise dürfte sich an der Zahlungsfähigkeit der Seniorenhaushalte kaum etwas geändert haben.

Die Pflegebedürftigkeit gilt heute als eines der größten Armutsrisiken im Alter. Bei individuellen Belastungen durch die stationäre Pflege von durchschnittlich rund 2.200 Euro je Monat (Januar 2022) und den zuvor aufgezeigten Einkommensverhältnissen werden bei weit über 50 Prozent der Seniorenhaushalte die Grenzen der Belastbarkeit überschritten und es stellt sich die Notwendigkeit von Transferzahlungen durch den Staat ein. Das mit dem Alter steigende Risiko der Pflegebedürftigkeit zeigt **Abbildung 18**.

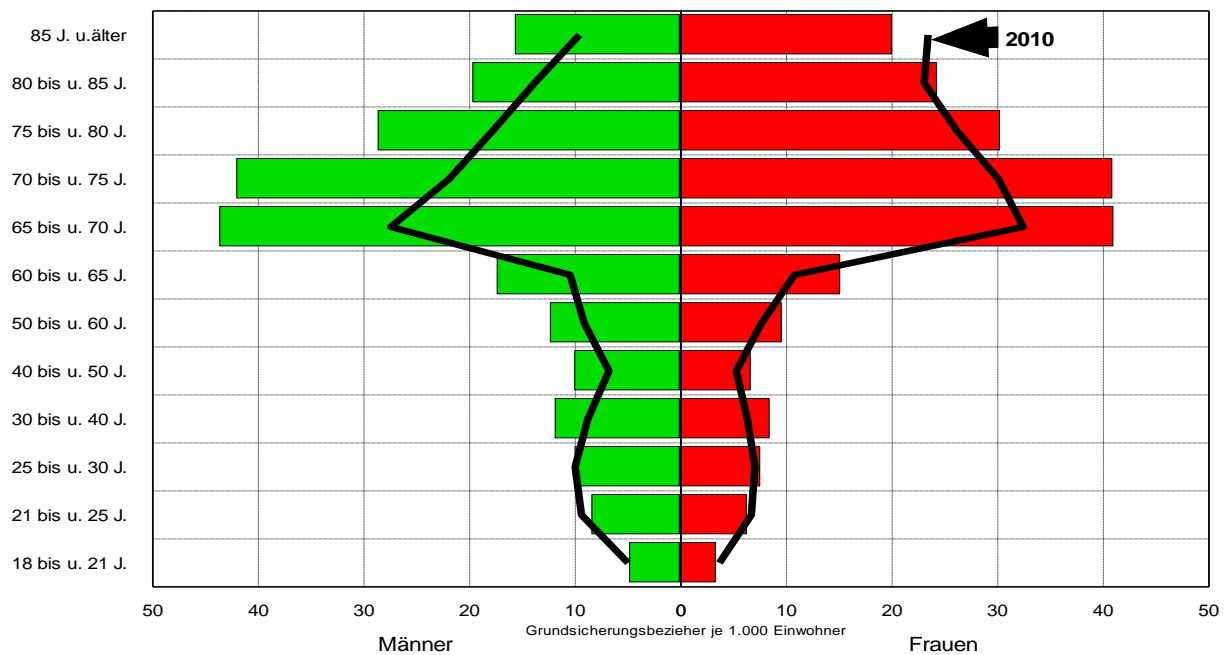
**Abbildung 18: Pflegebedürftige je 1.000 Einwohner nach Geschlecht und Altersgruppen 2009 und 2021**



Quelle: Statistisches Bundesamt

Auf der Basis des Risikos der Pflegebedürftigkeit wäre, unabhängig von der Art der notwendigen Pflege, zunächst ein Anstieg des Bezugs von Grundsicherung im Alter mit steigendem Alter zu erwarten. Die tatsächliche Situation und Entwicklung steht dieser Grundannahme entgegen, wie **Abbildung 19** zeigt.

**Abbildung 19: Empfänger von Grundsicherung wegen Erwerbsunfähigkeit oder Grundsicherung im Alter je 1.000 Einwohner nach Geschlecht und Altersgruppen 2010 und 2021**



Quelle: Statistisches Bundesamt

In der Realität war die Quote der Empfänger von Grundsicherung im Alter sowohl 2010 als auch 2021 in den höheren Altersstufen niedriger als in den Altersstufen „65 bis unter 70 Jahre“ und „70 bis unter 75 Jahre“. Vor allem von 2010 bis 2021 hat sich die Grundsicherungsquote in diesen beiden Altersstufen um rund die Hälfte erhöht und liegt jetzt bei gut vier Prozent. Hier scheint jetzt die Kombination aus gebrochenen Erwerbsbiographien und der Einführung des Niedriglohnssektors in der Ruhestandsbevölkerung angekommen zu sein. Auch wenn die Steigerung der Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter 2022 vor allem auf die Zunahme der ausländischen Empfänger von Grundsicherung im Alter zurückzuführen ist, so zeigt die weitere Steigerung um 0,8 Prozent bei der deutschen Bevölkerung, dass eines der Ziele der „Respektrente“ – die Herauslösung aus der Grundsicherung von Menschen, die langjährig gearbeitet haben – nur begrenzt erreicht wurde.

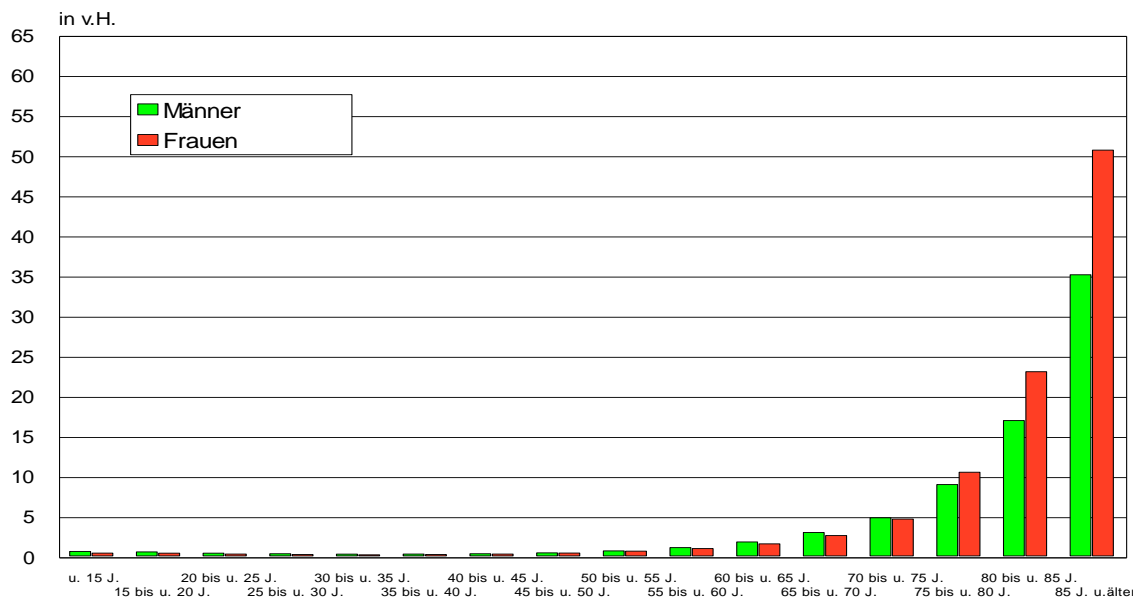
Die Einkommenssituation der Senioren im Überblick:

- Mehr als die Hälfte der Seniorenhaushalte hat weniger als 2.000 Euro netto im Monat.
- Sowohl die Eigentümer als auch die Mieter sind bei einer starken Forcierung der Modernisierung von Kosten bedroht, die sie nicht tragen können.
- Die Zunahme des Grundsicherungsbezugs im Alter ist nicht gestoppt, sondern dürfte sich weiter fortsetzen.

## 5 Das Risiko der Pflegebedürftigkeit und die Entwicklung der Ein- und Ausgaben der Pflegeversicherung

Das Risiko der Pflegebedürftigkeit steigt mit dem Alter an. Vor allem in den höheren Altersstufen nimmt der Anteil der Pflegebedürftigen stark zu. Die **Abbildungen 20 und 21** zeigt die entsprechenden Quoten 2011 und 2021.

**Abbildung 20: Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht 2011**



Quelle: Statistisches Bundesamt

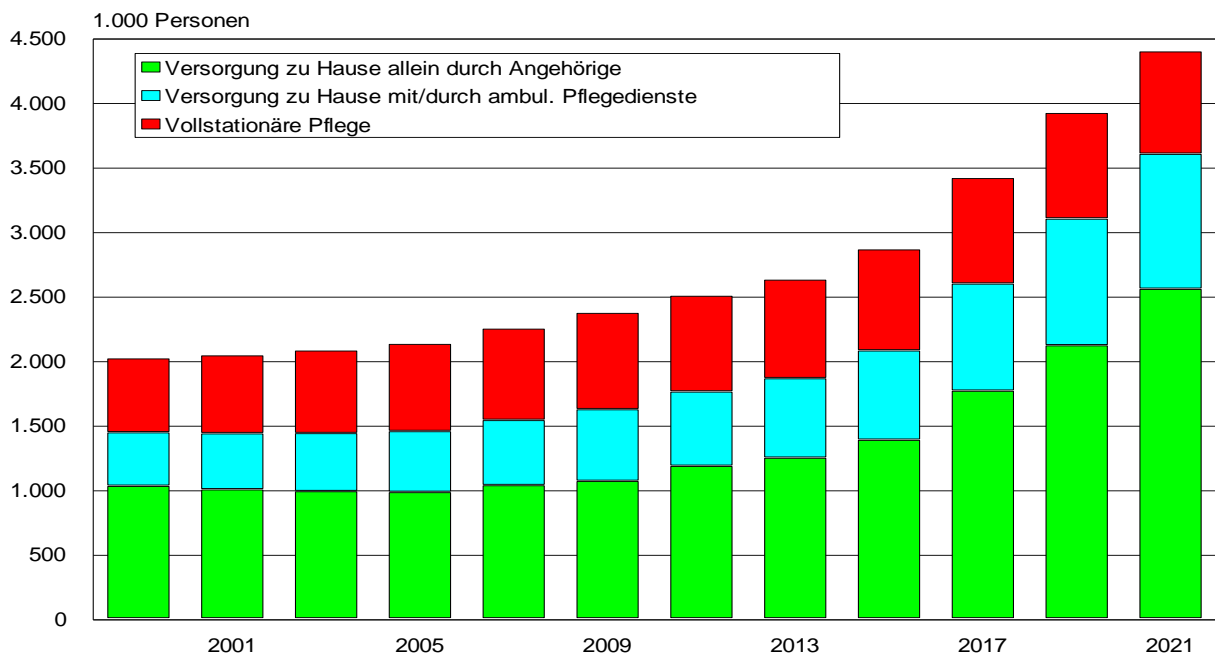
**Abbildung 21: Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht 2021**



Quelle: Statistisches Bundesamt

Überraschend ist der Anstieg der Pflegequoten in den höheren Altersstufen. Waren 2011 in der Altersstufe 85 Jahre und älter gut 50 Prozent der Frauen pflegebedürftig, so waren es 2021 knapp 65 Prozent. Hier stellt sich schon die Frage, ob wir insgesamt pflegebedürftiger werden oder ob zusätzliche Tatbestände von der Pflegeversicherung mit abgedeckt werden. Unter Ansatz der Quoten der Pflegebedürftigkeit nach Alter und Geschlecht des Jahres 2011 hätten 2021 nur gut 3 Millionen und nicht knapp 4,4 Millionen Menschen Leistungen aus der Pflegeversicherung bezogen. Diese Steigerung zeigt sich auch in der Zeitreihe der Entwicklung der Pflegebedürftigen nach der Art der Versorgung. Von gut 2 Millionen im Jahr 1999 stieg deren Zahl auf inzwischen knapp 4,4 Millionen Personen, wie **Abbildung 22** zeigt.

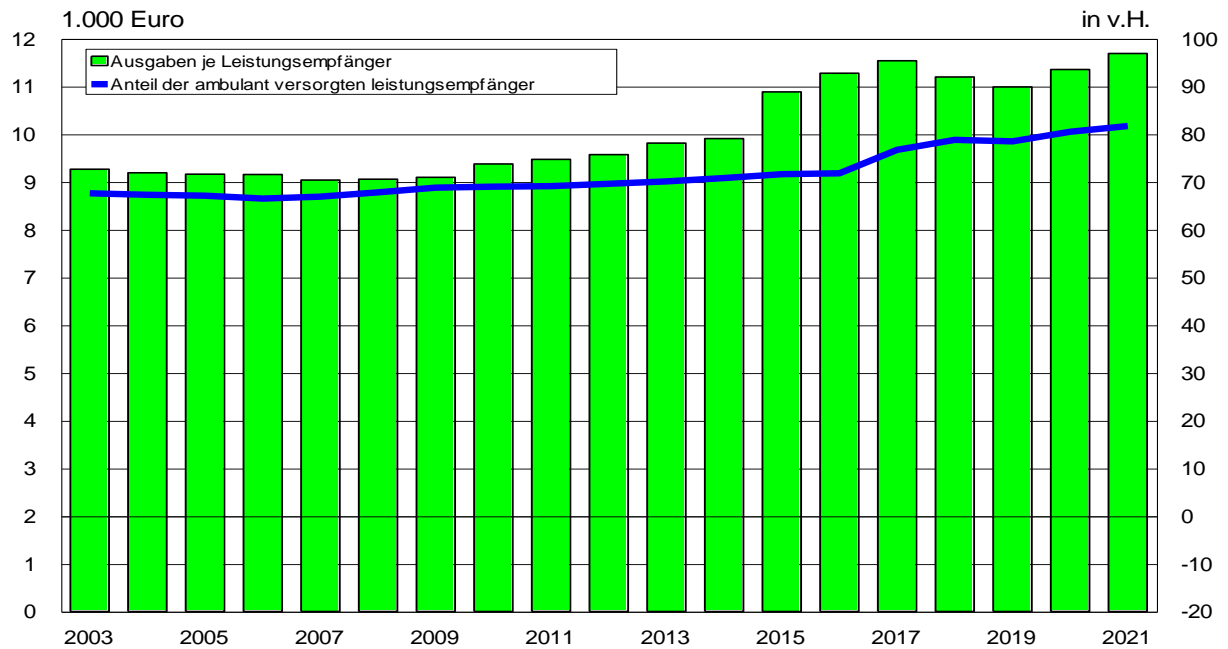
**Abbildung 22: Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen von 1999 bis 2021**



Quelle: Statistisches Bundesamt

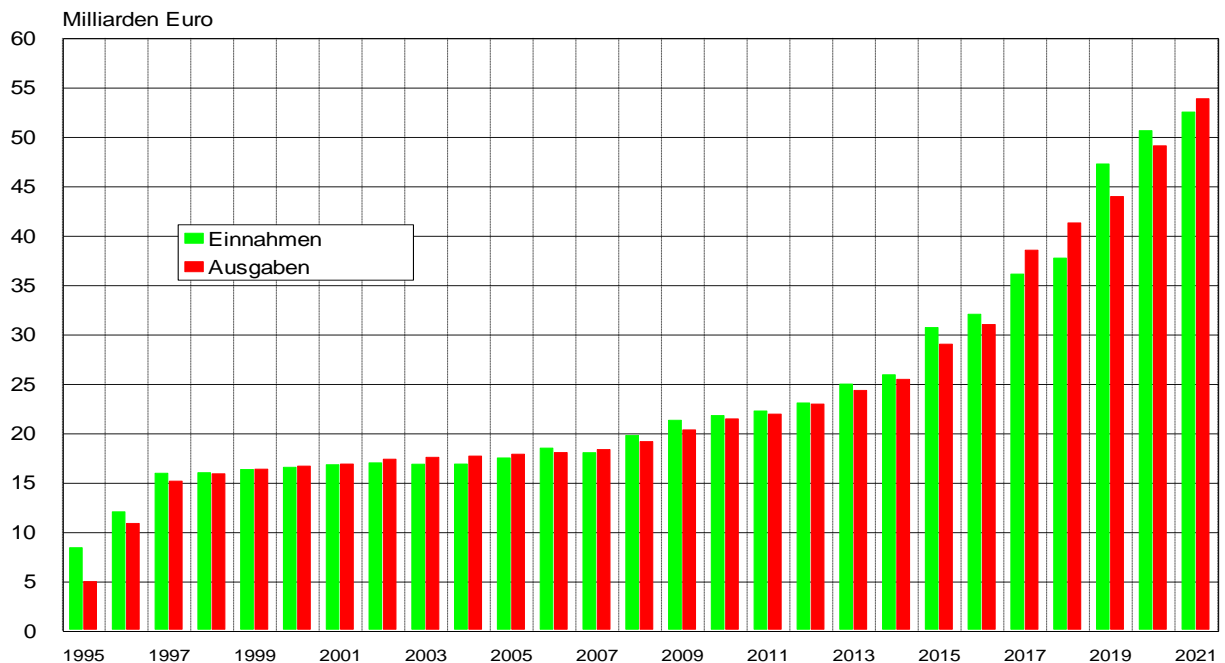
Da sich die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen nur wenig verändert hat, nahm die Ambulantisierungsquote stetig zu und erreichte im Jahr 2021 knapp über 80 Prozent (**Abbildung 23**). Dadurch konnten die Kosten je Leistungsempfänger in einer Größenordnung zwischen 11.000 und 12.000 Euro je Leistungsempfänger und Jahr stabil gehalten werden. Somit war es vor allem die Zunahme der Leistungsempfänger, die zu der deutlichen Ausweitung der Ausgaben der gesetzlichen Pflegeversicherung führten und entsprechende Einnahmesteigerungen einforderten. Die Entwicklung der Ein- und Ausgaben ist in **Abbildung 24** ausgewiesen.

**Abbildung 23: Ausgaben der Pflegeversicherung je Leistungsempfänger und Anteil der ambulant versorgten Leistungsempfänger von 2003 bis 2021**



Quelle: Statistisches Bundesamt

**Abbildung 24: Einnahmen und Ausgaben der Pflegeversicherung von 1995 bis 2021**

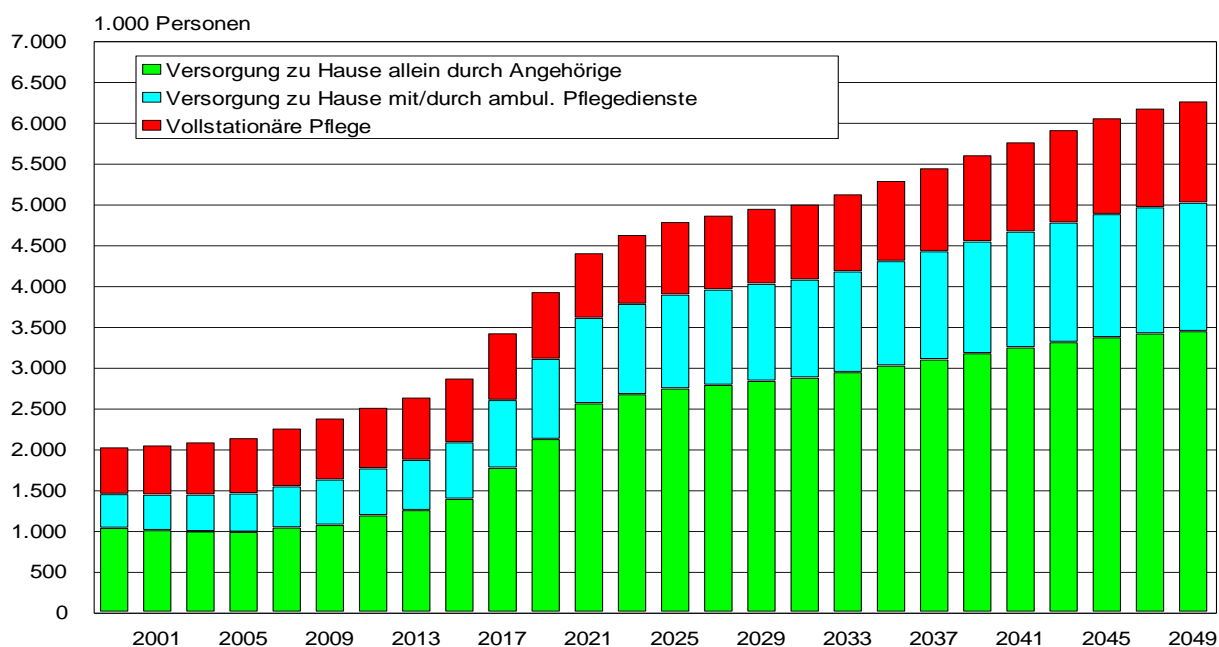


Quelle: Statistisches Bundesamt

Bis 2008 stiegen die Ausgaben über einen längeren Zeitraum von 15 Milliarden Euro auf 20 Milliarden Euro an. Diese Steigerung lag nur knapp über der Entwicklung der Inflation. Anschließend stiegen die Ausgaben inflationär auf rund 54 Milliarden Euro im Jahr 2021 und die jüngste Reform soll die Einnahmen (und damit sicher auch die Ausgaben) um weitere 6 Milliarden Euro erhöhen.

Eine Hochrechnung der Pflegebedürftigen nach der Versorgungsart mit den aktuellen Quoten zeigt **Abbildung 25**. Wenn keine weiteren Steigerungen der Pflegequoten nach Alter und Geschlecht eintreten, wird die Zahl der Pflegebedürftigen über die Alterung der Gesellschaft auf deutlich über 6 Millionen Personen ansteigen.

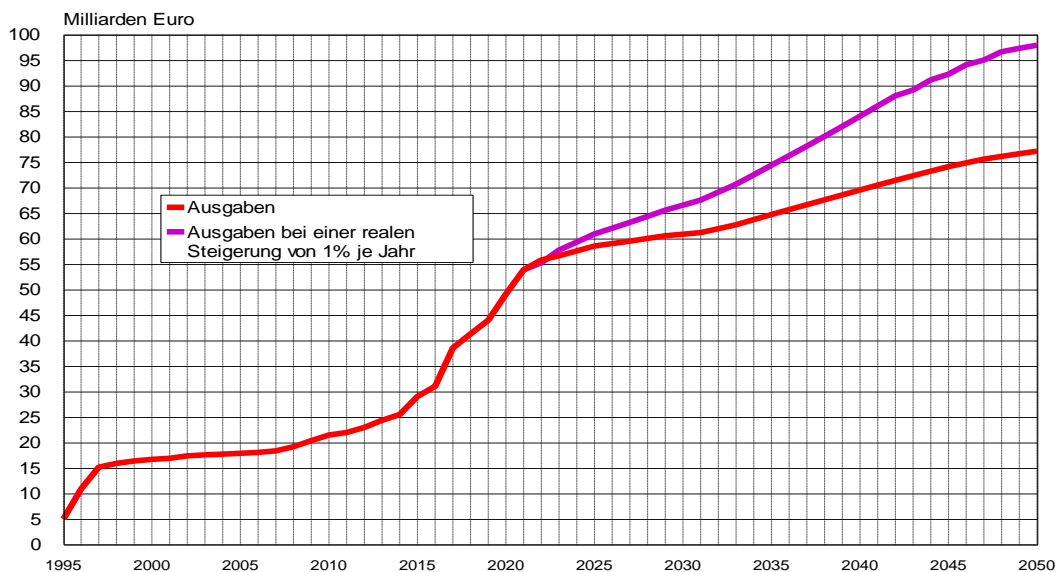
**Abbildung 25: Hochrechnung der Zahl der Pflegebedürftigen bis 2049 unter Ansatz der aktuellen Quoten nach Alter und Versorgungsart**



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Startete die Pflegeversicherung ursprünglich mit einem Beitragssatz von 1 Prozent des Bruttoeinkommens, so wurden inzwischen 3,05 Prozent und 3,4 Prozent (nur für Kinderlose) erreicht. Die Ausgaben sind inzwischen ein relevanter Teil der Gesundheitsausgaben insgesamt und wie **Abbildung 26** zeigt, ist mit einer weiteren Zunahme der Ausgaben zu rechnen. Bereits bei real stabilen Kosten je Leistungsempfänger ist von einer Kostensteigerung auf 75 bis 80 Milliarden Euro je Jahr auszugehen. Wenn in der Pflege „besser“ bezahlt werden soll und nur eine reale Steigerung der Kosten von 1 Prozent je Jahr angesetzt wird, ist bis 2050 mit einer Steigerung der Ausgaben auf 100 Milliarden Euro zu rechnen.

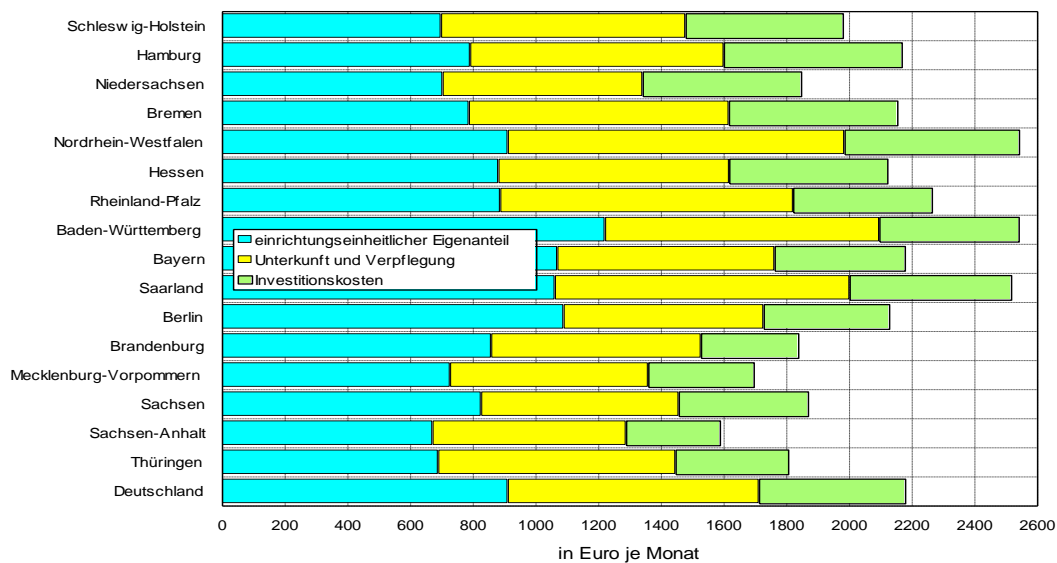
**Abbildung 26: Hochrechnung der Ausgaben der Pflegeversicherung bis 2050 unter Ansatz der aktuellen Kosten und bei einer realen Steigerung der Kosten je Leistungsempfänger um 1 % je Jahr**



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Neben diesen Ausgaben der Pflegeversicherung kommt bei der vollstationären Pflege noch der jeweilige Eigenanteil hinzu, der nach Angaben der „Barmer Pflegereports 2022“ im Januar 2022 bei knapp 2.200 Euro lag.

**Abbildung 28: Monatliche finanzielle Belastung eines Pflegebedürftigen in der stationären Pflege in Euro im Januar 2022 nach Bundesländern**



Quelle: Barmer Pflegereport 2022<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Rothgang, H., Müller, F.: Schriftenreihe zur Gesundheitsanalyse – Band 38, Stationäre Versorgung und COVID-19, BARMER Pflegereport 2022, S.95; Hrsg.: Barmer

Der Eigenanteil der Pflegebedürftigen in der vollstationären Pflege summiert sich inzwischen auf deutlich über 20 Milliarden Euro je Jahr, so dass für die Pflege bereits heute mindestens 80 Milliarden Euro gezahlt werden.

Die Pflegesituation im Überblick:

- Die Zahl der Pflegebedürftigen Leistungsempfänger hat sich seit 1999 mehr als verdoppelt.
- Nach einer verhaltenen Entwicklung setzte nach 2011 eine starke Steigerung ein.
- Mit den Quoten der Pflegebedürftigkeit nach Alter und Geschlecht des Jahres 2011 hätten 2021 nur gut 3 Millionen und nicht knapp 4,4 Millionen Menschen Leistungen aus der Pflegeversicherung bezogen.
- Die weitere Zunahme der Leistungsbezieher über die Alterung der Gesellschaft liegt bei knapp 1,9 Millionen Personen bis 2050.
- Die Ausgaben werden bei konstanten Kosten je Leistungsbezieher von 54 auf mindestens 77 Milliarden ansteigen.
- Wenn die Kosten je Leistungsbezieher um real um 1 % je Jahr steigen, werden die Ausgaben auf knapp 100 Milliarden Euro steigen.
- Die schon weit entwickelte Ambulantisierung der Pflege ist weiter zu stärken, um die Ausgaben halten zu können.
- Die finanzielle Belastung durch stationäre Pflege ist von vielen Pflegebedürftigen nicht zu leisten.
- Neben den Leistungen der Pflegekassen müssen die Pflegebedürftigen in der vollstationären Pflege bereits heute mehr als 20 Milliarden Euro aufwenden.



## 6 Handlungsoptionen

Handeln bedeutet für die Bundesregierung und die Landesregierung, politisch aktiv zu werden. Gesetze und Verordnungen können geändert werden, Fördermaßnahmen aufgelegt werden, Tatbestände mit Steuern belastet werden oder es können Verbote und Gebote ausgesprochen werden.

Gegenwärtig passiert im Bereich des Wohnens zu wenig.

Eine Verbesserung des Bauens im Bestand durch den Abbau von Hemmnissen ist nicht in Sicht.

Die Förderung im sozialen Wohnungsbau ist unzureichend.

Wegen der Entwicklung von Baukosten und Zinsen droht im Gegenteil ein Einbruch des Wohnungsbaus mit fatalen Folgen für die langfristigen Kapazitäten.

Unabhängig von politischen Maßnahmen pro oder contra Bau schreitet die Alterung der Bevölkerung voran und um weitere kräftige Zuwanderungen wird das Land ohne Einbußen bei den wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht herumkommen.

**Handlungsoption I:** *Stärkung des Neubaus von Wohnungen in neuen Gebäuden, vor allem aber durch Maßnahmen im Bestand. Mehr Mittel für den sozialen Wohnungsbau. Auflegen eines Programms für das bezahlbare Wohnen. Beseitigung von Hemmnissen beim Bauen im Bestand.*

Zur weiteren Stärkung der ambulanten Pflege müssen in den Wohnungen die Voraussetzungen geschaffen werden, um den möglichst langen Verbleib in der bisherigen Wohnung zu gewährleisten. Neben dem Neubau muss auch der Umbau gefördert werden. Wie die Einkommenssituation zeigte, sind viele Wohnungseigentümer unter den Senioren nicht in der Lage, ihr Haus oder ihre Wohnung seniorengerecht und energieeffizient umzubauen. Die Förderung muss dabei die Einkommens- und Vermögenssituation berücksichtigen. Entsprechende Angebote dürfen nicht beim Eigentümer enden, sondern müssen auch Vermietern offenstehen, um Modernisierungsmieterhöhungen zu vermeiden.

**Handlungsoption II:** *Umbau von Wohnungen insbesondere bei den aktuellen Schwachpunkten „Stufen“, „Schwellen“ und „Bäder“.*

Da vor allem die Ruhestandsbevölkerung an Zahl zunimmt, wäre die Förderung des Baus von kleinen bis mittelgroßen, barrierefreien Wohnungen eine wichtige Maßnahme. Viele Menschen würden beim Übergang in den Ruhestand oder auch danach

gerne ihre Wohnsituation verändern, scheitern aber am mangelnden Angebot vor Ort. Denn neben der ins Auge gefassten Veränderung besteht in der Regel der Wunsch, weiterhin im bisherigen Quartier und Umfeld zu wohnen.

**Handlungsoption III:** *Die gezielte Schaffung von kleinen Wohnanlagen für Senioren in den Quartieren wäre deshalb zu forcieren. Wie viele Beispiele gezeigt haben, kommen meist 60 bis 80 Prozent der Nachfrager aus dem Quartier bzw. aus dem Ort. Gerade in kleineren Orten mit einem hohen Einfamilienhausbesatz werden durch solche Neubauten Einfamilienhäuser für nachrückende Haushalte frei und müssen nicht neu gebaut werden.*

Viele ältere Menschen wollen ihr „eigentlich“ zu großes Einfamilienhaus weiterhin nutzen. Eine Aufteilung oder die Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung könnte Abhilfe schaffen. Viele ehemalige Zweifamilienhäuser werden heute nur noch als Einfamilienhaus genutzt und in vielen Zweifamilienhäusern wird die zweite Wohnung bewusst nicht vermietet. Eine bessere Nutzung der vorhandenen Wohnflächen kann erheblich zur Entlastung der Wohnungsmärkte beitragen.

**Handlungsoption IV:** *Die gezielte Förderung der Aufteilung von Einfamilienhäusern, der Wiederherstellung von Zweifamilienhäusern und der Modernisierung der zweiten Wohnung im Zweifamilienhaus zur verbesserten Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.*

Noch eine Selbstverständlichkeit zum Schluss: Kreditprogramme sind bei der Förderung von Wohnungseigentümern unter den Senioren wenig hilfreich, zumal der Kredit in der Regel von der Hausbank bewilligt werden muss, was nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie bei Senioren kaum möglich scheint. Hier können nur Zuschussprogramme helfen.

## 7 Fazit

Ohne mehr Wohnungsbau ist keine Entlastung der Wohnungsmärkte zu erwarten.

Die Ruhestandsbevölkerung wird weiter zunehmen und stellt die einzige Altersgruppe dar, deren Zahl sicher ansteigen wird.

Mehr als die Hälfte der Seniorenhaushalte hat weniger als 2.000 Euro netto im Monat. Sowohl die Eigentümer als auch die Mieter sind bei einer starken Forcierung der Modernisierung von Kosten bedroht, die sie nicht tragen können. Die dargestellte Einkommenssituation der Senioren basiert zwar auf dem Mikrozensus 2018, allerdings lagen die Rentensteigerungen seitdem bei 12 Prozent im Westen und 15 Prozent im Osten bei einer Verbraucherpreissteigerung von 12 Prozent; also real hat sich die Situation kaum verändert.

Die Zunahme des Grundsicherungsbezugs im Alter ist nicht gestoppt, sondern dürfte sich weiter fortsetzen, da inzwischen verstärkt Personen das Ruhestandsalter erreichen, die so genannte „gebrochene Erwerbsbiographien“ aufweisen und/oder im Niedriglohnbereich gearbeitet haben.

Hinsichtlich der Ausstattung ihrer Wohnungen mit Merkmalen der Barrierereduktion sind Senioren nur wenig bessergestellt als die übrige Bevölkerung. Barrierefreiheit ist Komfort und Komfort wird über den Preis und nicht über das Alter „erkauft“.

Damit besteht natürlich die Gefahr, dass verstärkt Haushalte mit niedrigen Einkommen in die vollstationäre Pflege wechseln müssen, weil die Voraussetzungen für die ambulante Pflege in ihren Wohnungen nicht gegeben sind. Eine solche Entwicklung schlägt unmittelbar auf die staatlichen Transferleistungen durch.

Wir brauchen

- mehr Umbau und
- mehr Neubau

um das von allen gewünschte selbstbestimmte Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

Für selbstnutzende Eigentümer sind zwingend Zuschussprogramme erforderlich. Die Prüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse sollte dabei selbstverständlich sein. Das aktuell KfW-Programm 159 als reines Kreditprogramm mit Zinsen ab 3 Prozent und Laufzeiten bis zu 30 Jahren scheint für Senioren eher suboptimal.

Zur allgemeinen Entlastung der Wohnungsmärkte wären auch Programme geeignet, die eine Aufteilung von Einfamilienhäusern oder einer Wiederherstellung der zweiten Wohnung in ehemaligen Zweifamilienhäusern fördern, um die Wohnflächennutzung zu verbessern.

Im Neubau sind seniorenrechtliche Wohnungen zu fördern, deren Bezug weit überwiegend zum Freiziehen von größeren Wohnungen oder Häusern für nachrückende Familien führt. Ohne Förderung sind neue seniorenrechtliche Wohnungen für die Mehrheit der Senioren weder im Eigentum noch zur Miete finanzierbar.

Die Bundesregierung hat ein Fünftel der für den sozialen Wohnungsbau 2023 vorgesehenen Mittel für das „junge Wohnen“ herausgelöst; es braucht mindestens in dieser Größenordnung auch Mittel für das „alte Wohnen“.

Gegenwärtig besteht die Gefahr, dass der Preisverfall im Wohnungsbestand bei weiter steigenden Neubaukosten die Umzugsbereitschaft von Seniorenhaushalten absenkt.

Wenn die Erlöse aus dem Verkauf der eigenen Immobilie nicht ausreichen, um eine kleinere Wohnung zu kaufen oder die langfristige Zahlung der Miete abzusichern, werden gerade Eigentümerhaushalte mit kleineren und mittleren Einkommen in ihrer Wohnung oder ihrem Haus bleiben.

Wenn Mieterhaushalte für die kleinere, barrierearme Wohnung mehr bezahlen müssen als für die bisherige Familienwohnung, motiviert das nicht zum Umzug. In der Konsequenz müssten immer weiter neue große Wohnungen für nachrückende Familien gebaut werden.

Hier könnten Programme „Jung kauft Alt“ oder „Mobilitätsprämien“ helfen.

Wichtig ist in jedem Fall die Schaffung von kleineren Wohnanlagen in den Quartieren, damit die Senioren in ihrem sozialen Umfeld bleiben können.