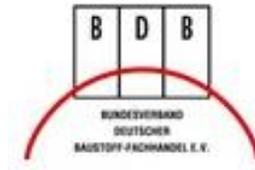


# Wohnen im Alter

eine Untersuchung im Auftrag des BDB



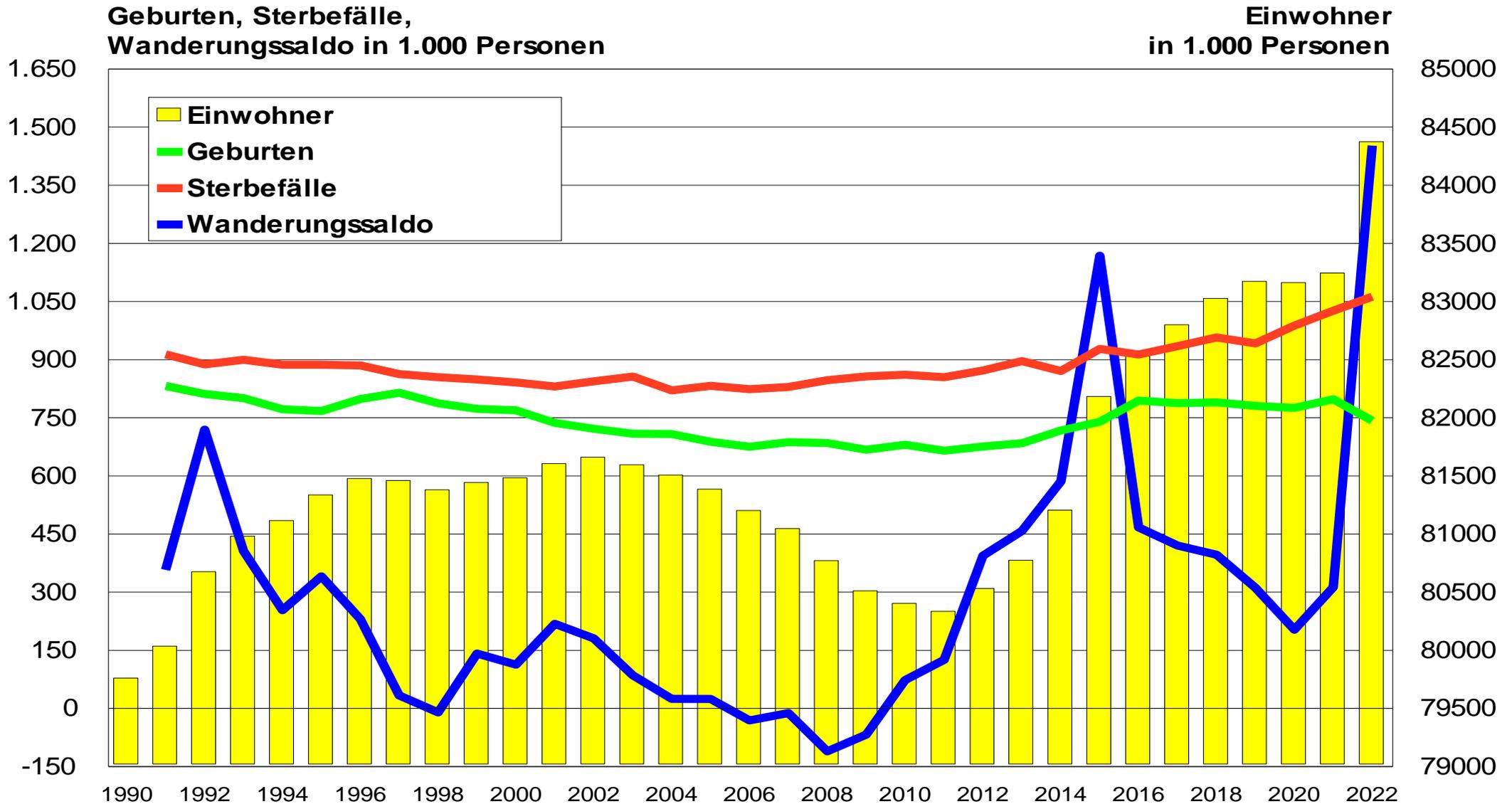
**Matthias Günther**  
**Tel: 0511/990 94 20**

**Pestel Institut gGmbH**  
**Hannover**

April • 2023

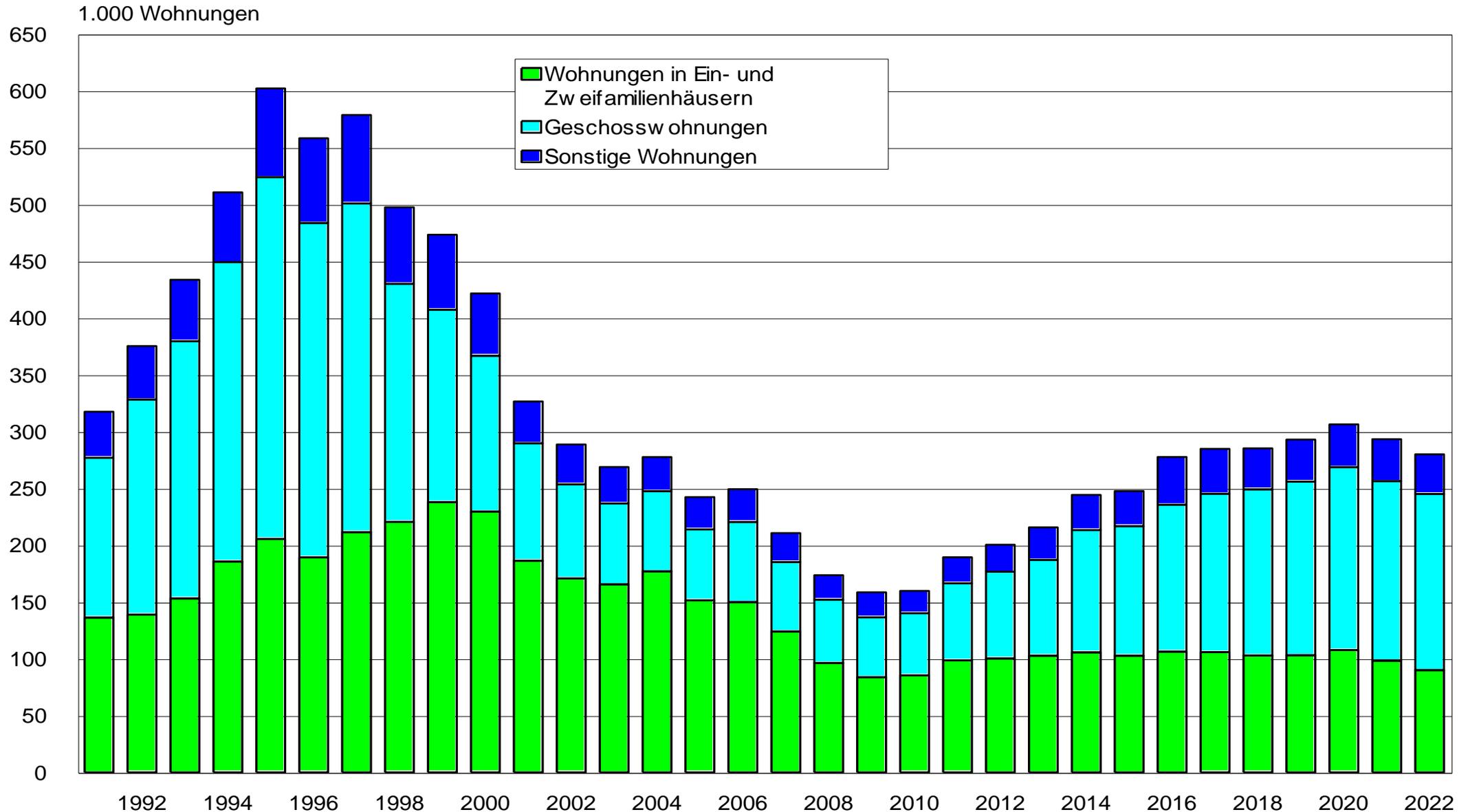
# Demografie und Wohnungsmärkte in Deutschland

# Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2022\*)



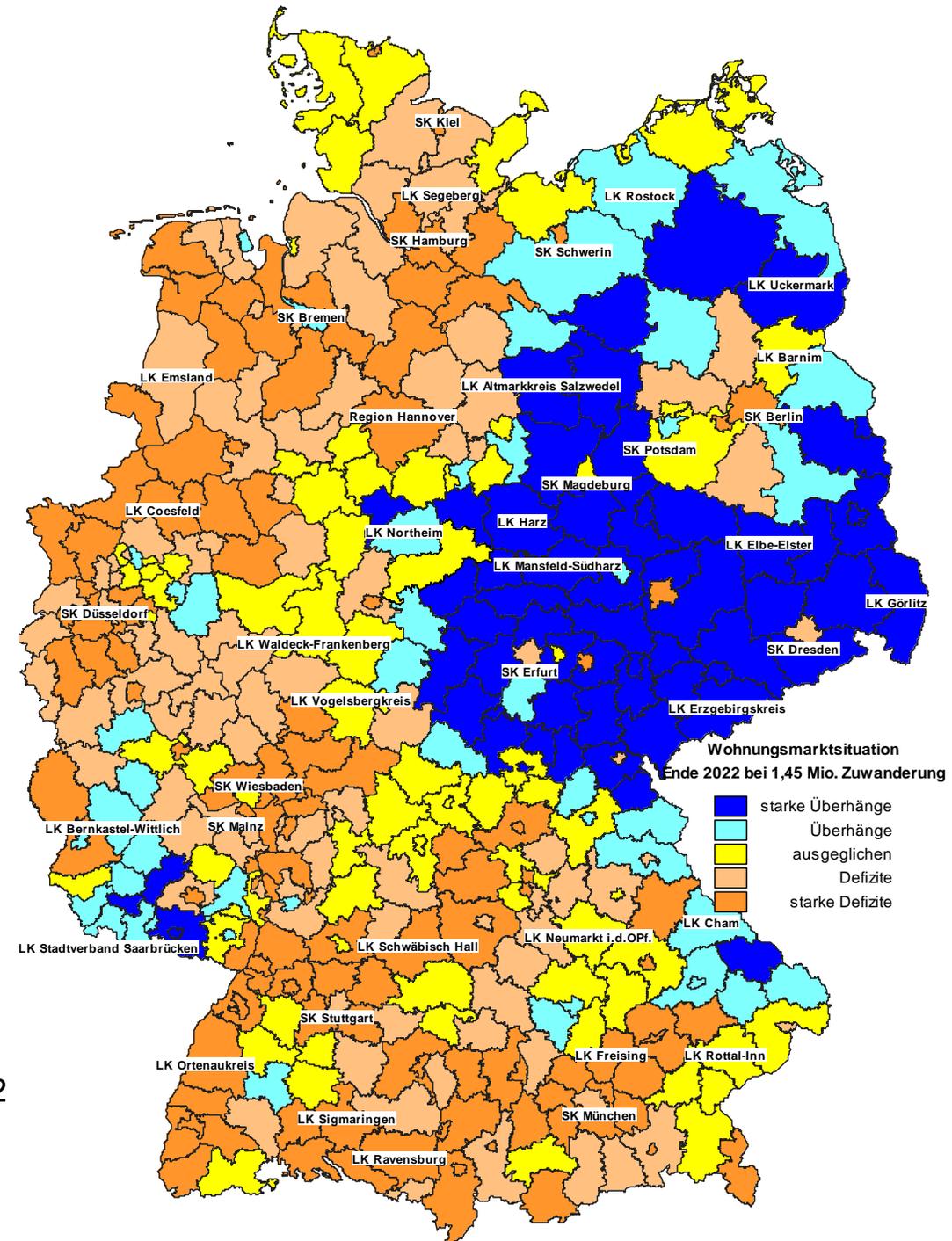
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022 geschätzt

# Wohnungsbau in Deutschland von 1991 bis 2022



Statistisches Bundesamt bis 2021, eigene Schätzung für 2022

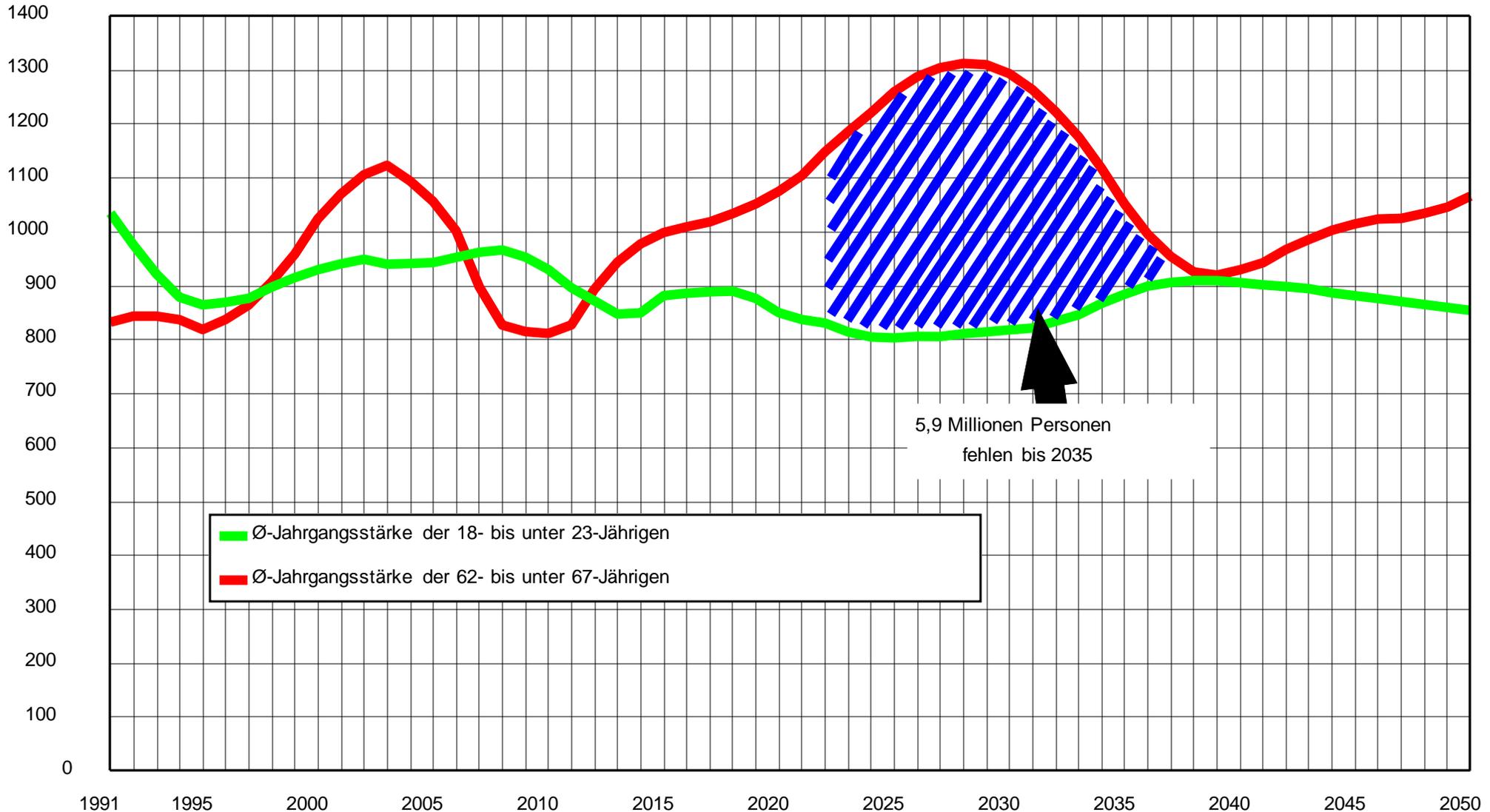
# Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2022



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

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

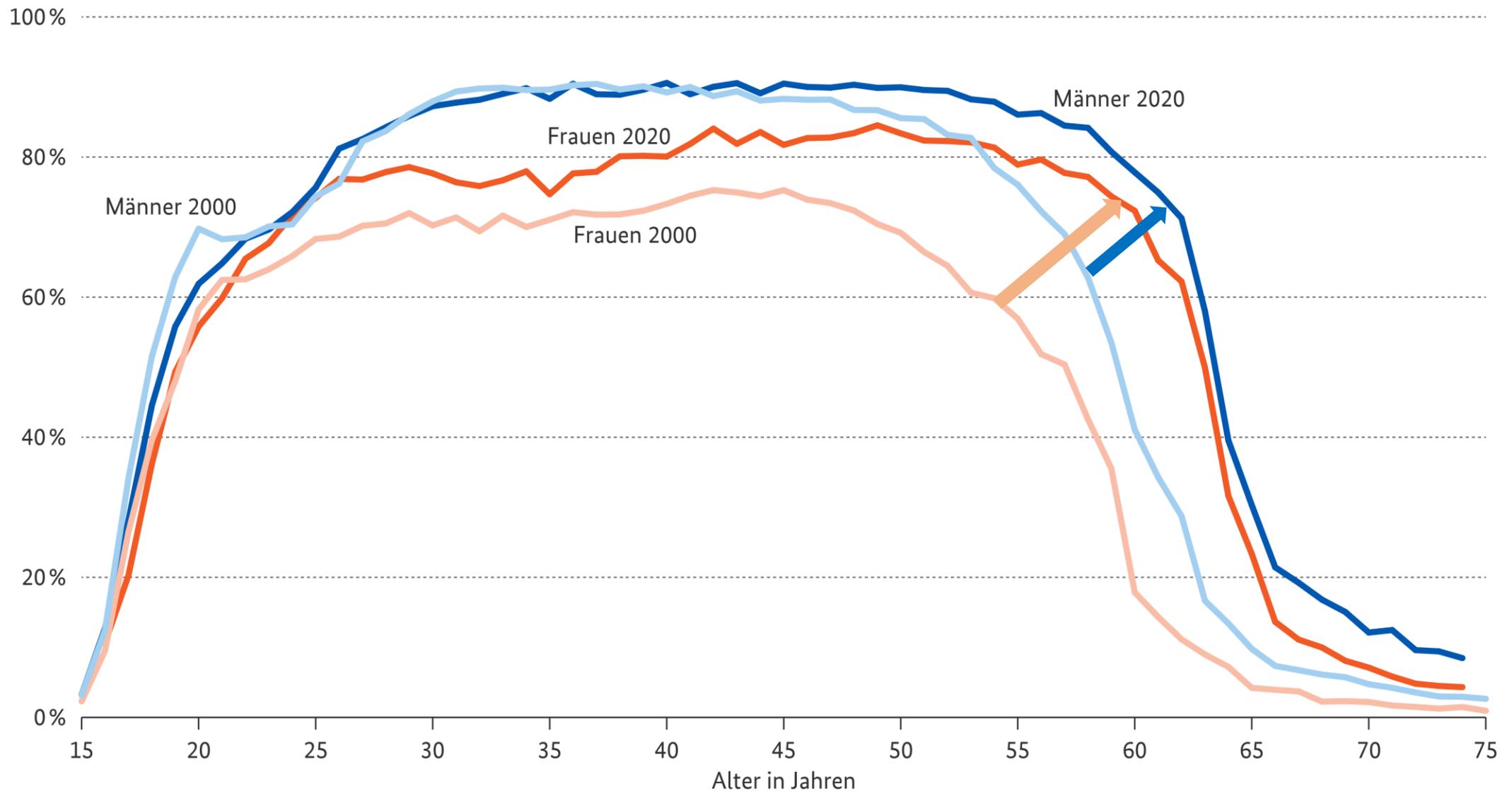
1.000 Personen



5,9 Millionen Personen  
fehlen bis 2035

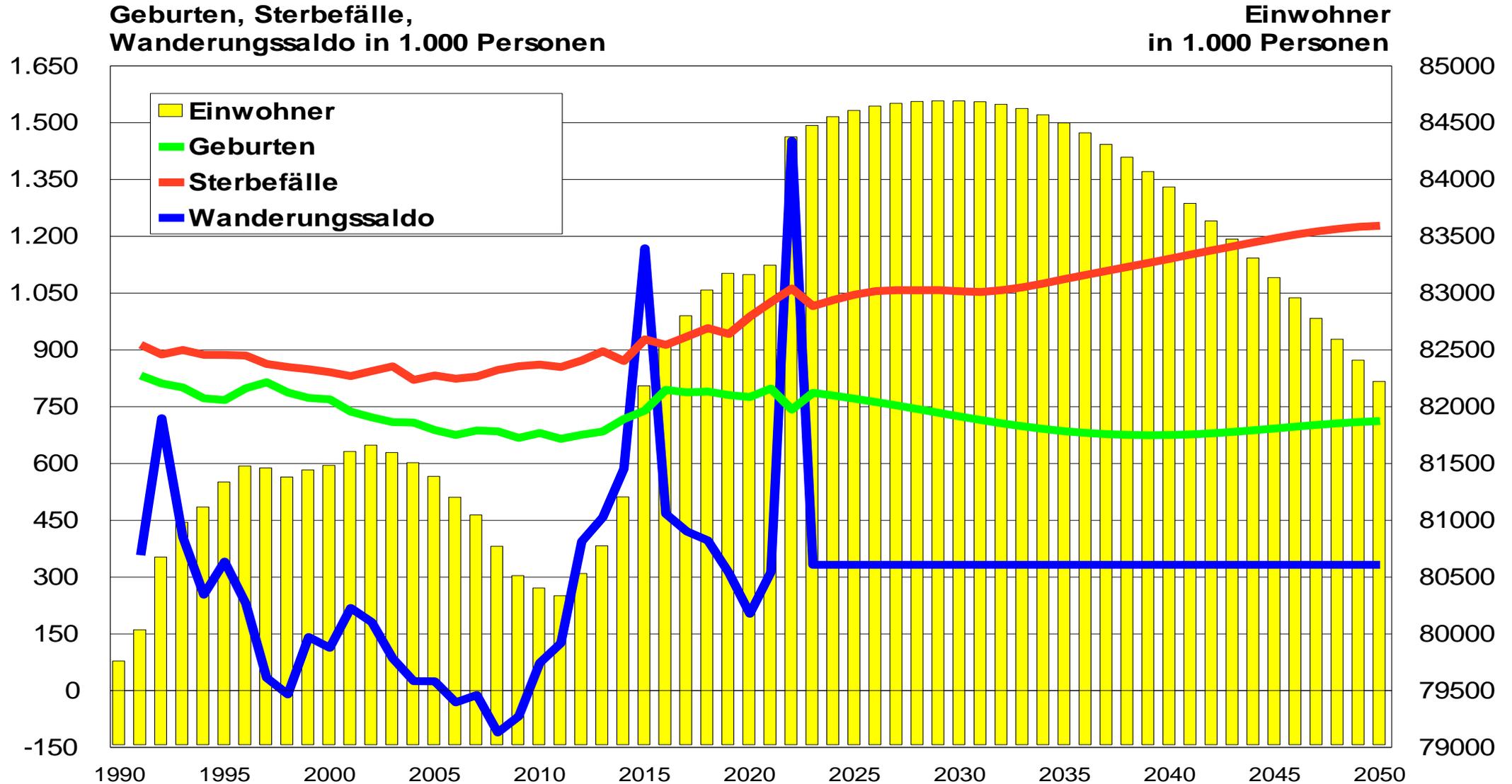
Ø-Jahrgangsstärke der 18- bis unter 23-Jährigen  
Ø-Jahrgangsstärke der 62- bis unter 67-Jährigen

# Erwerbstätigenquote nach Alter und Geschlecht, 2000 und 2020



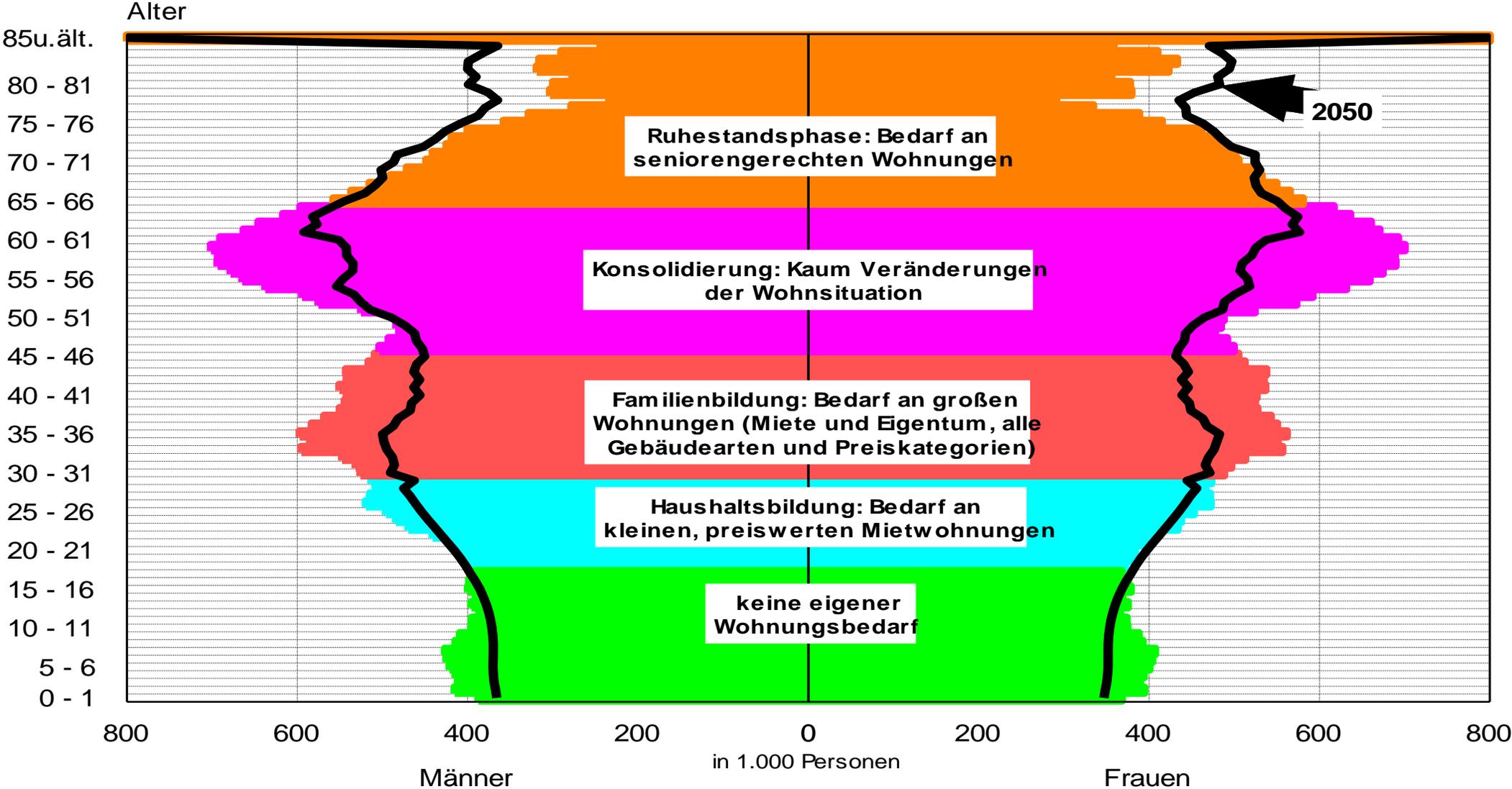
Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung  
Bildlizenz: CC BY-ND 4.0 (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2021)

# Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2050 bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 330.000 Personen ab 2023



eigene Berechnung auf der Basis der Daten des Statistischen Bundesamtes bis 2021

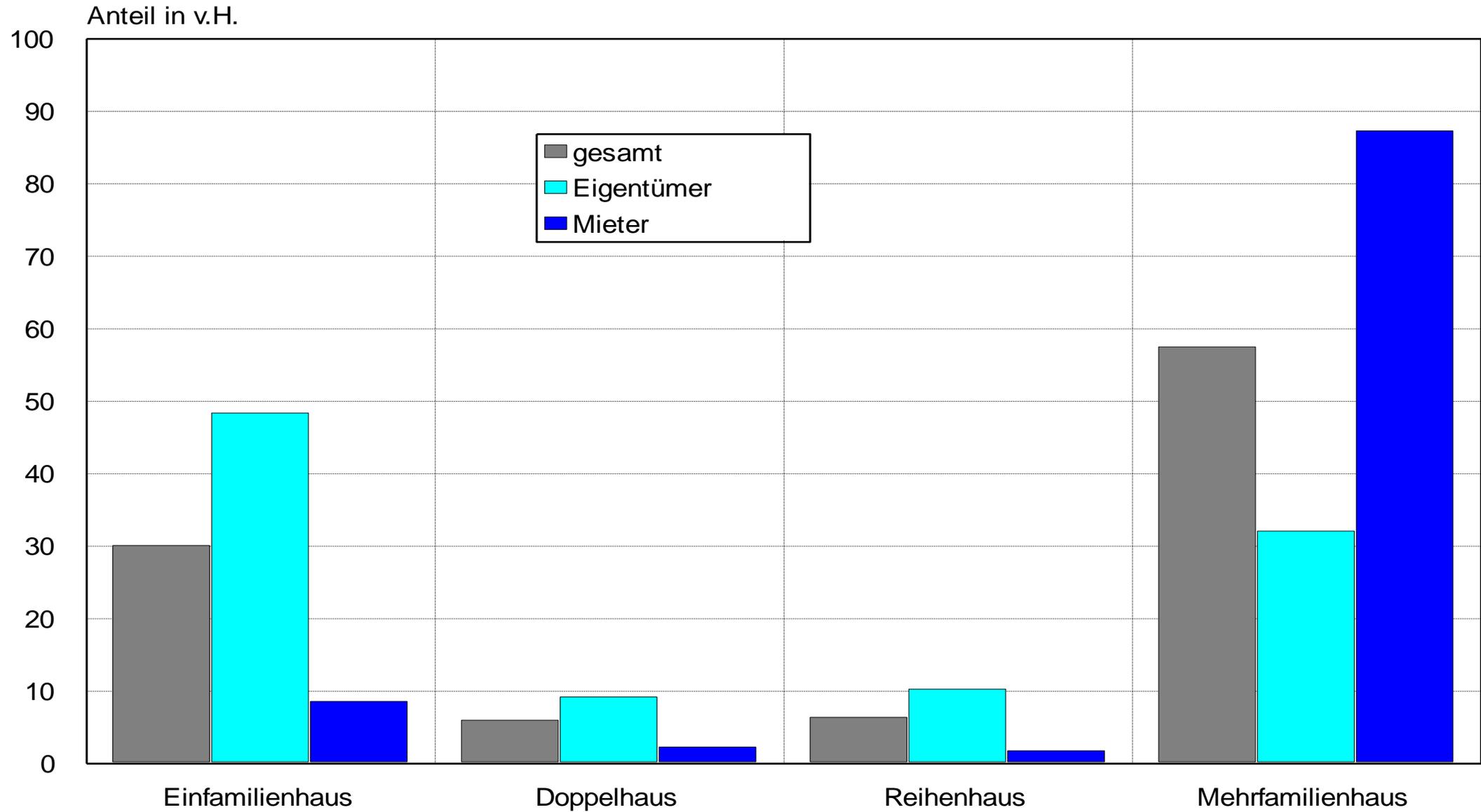
# Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland 2022 und 2050)



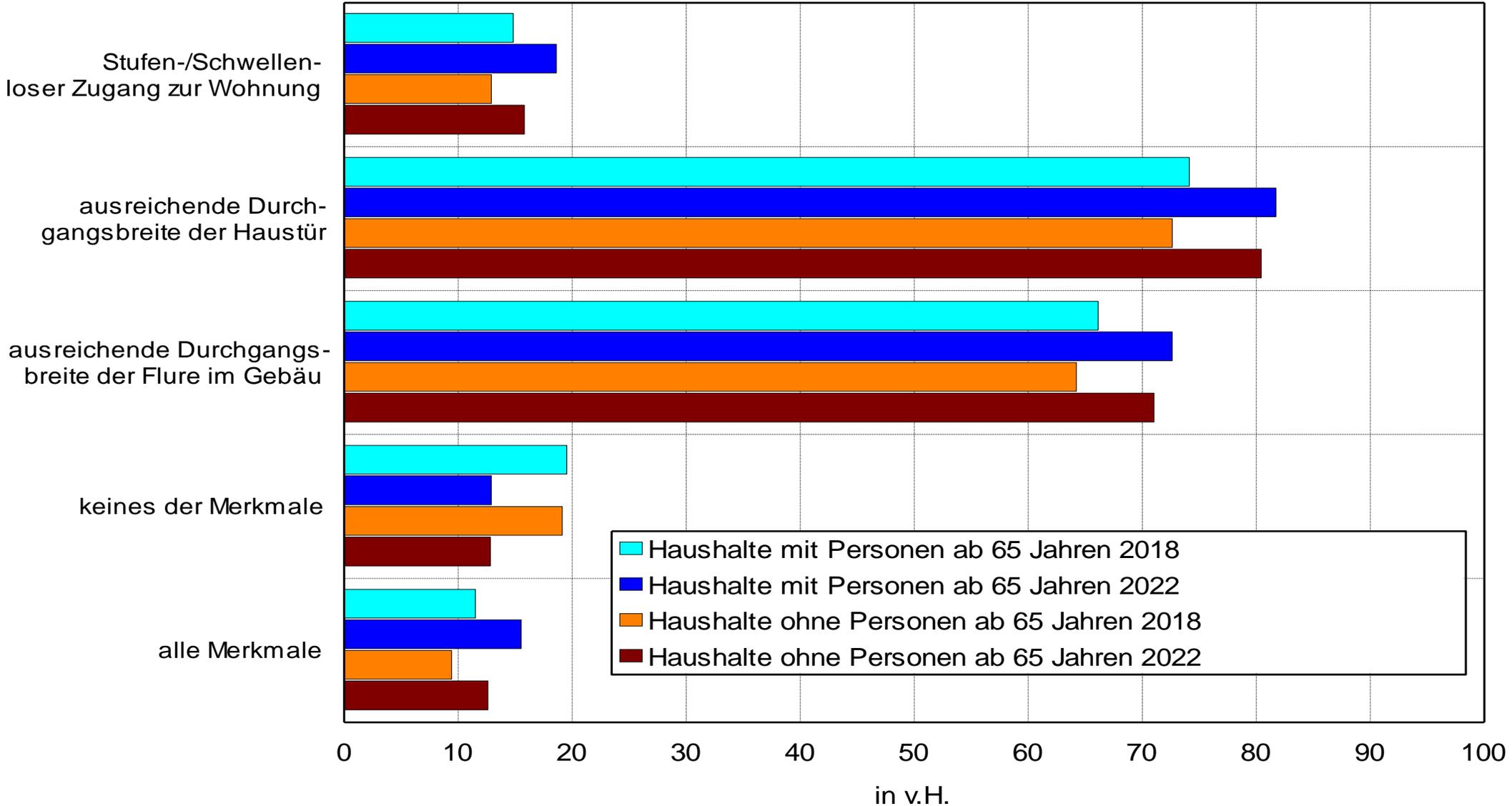
eigene Berechnung auf der Basis der Daten des Statistischen Bundesamtes bis 2021

# Wie die Ruhestandsbevölkerung wohnt

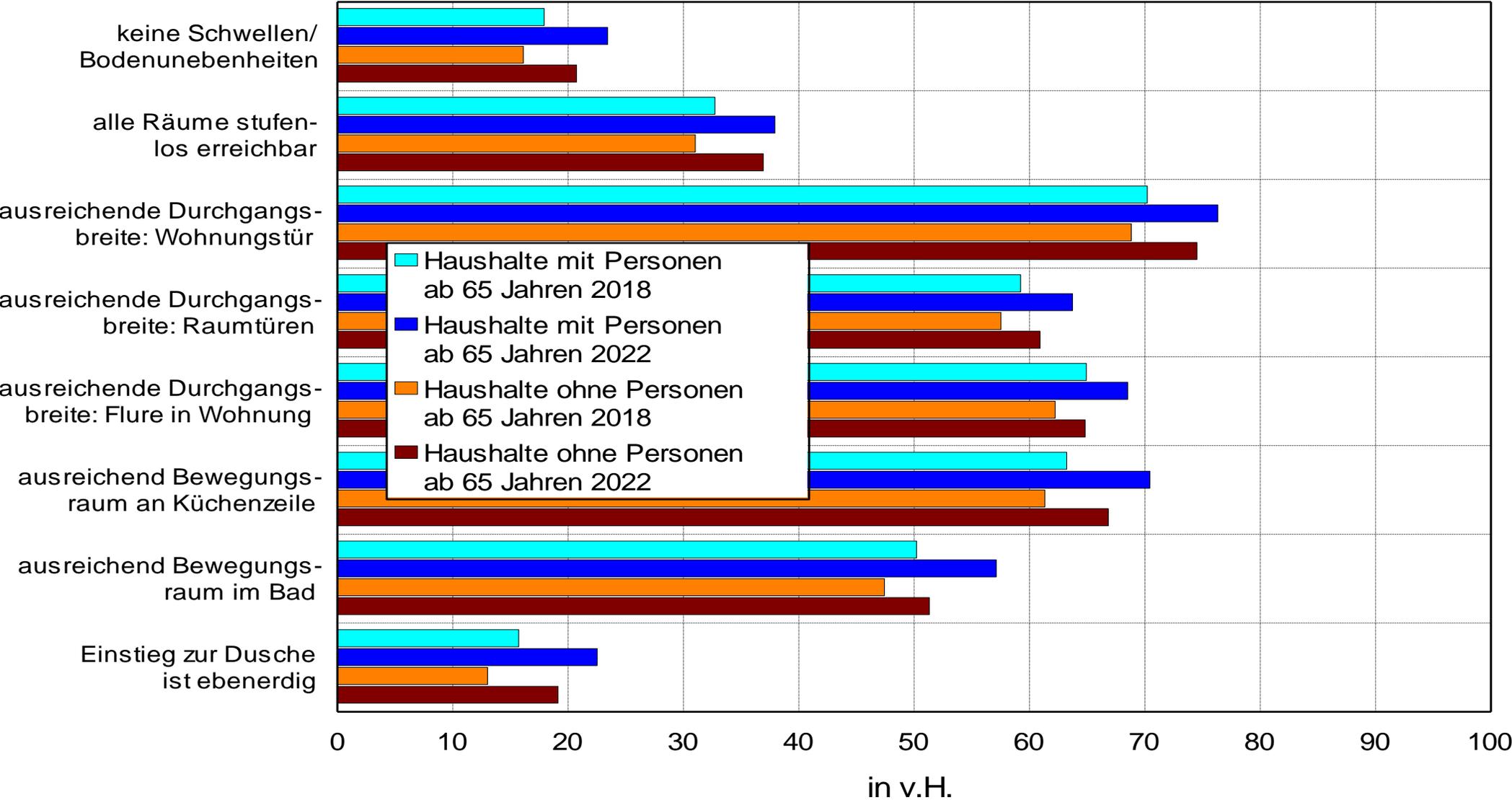
# Haushalte mit Senioren nach dem Gebäudetyp und der Eigentumsform



# Haushalte nach subjektiver Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion des Gebäudes in Gebäuden mit Wohnraum 2018 und 2022



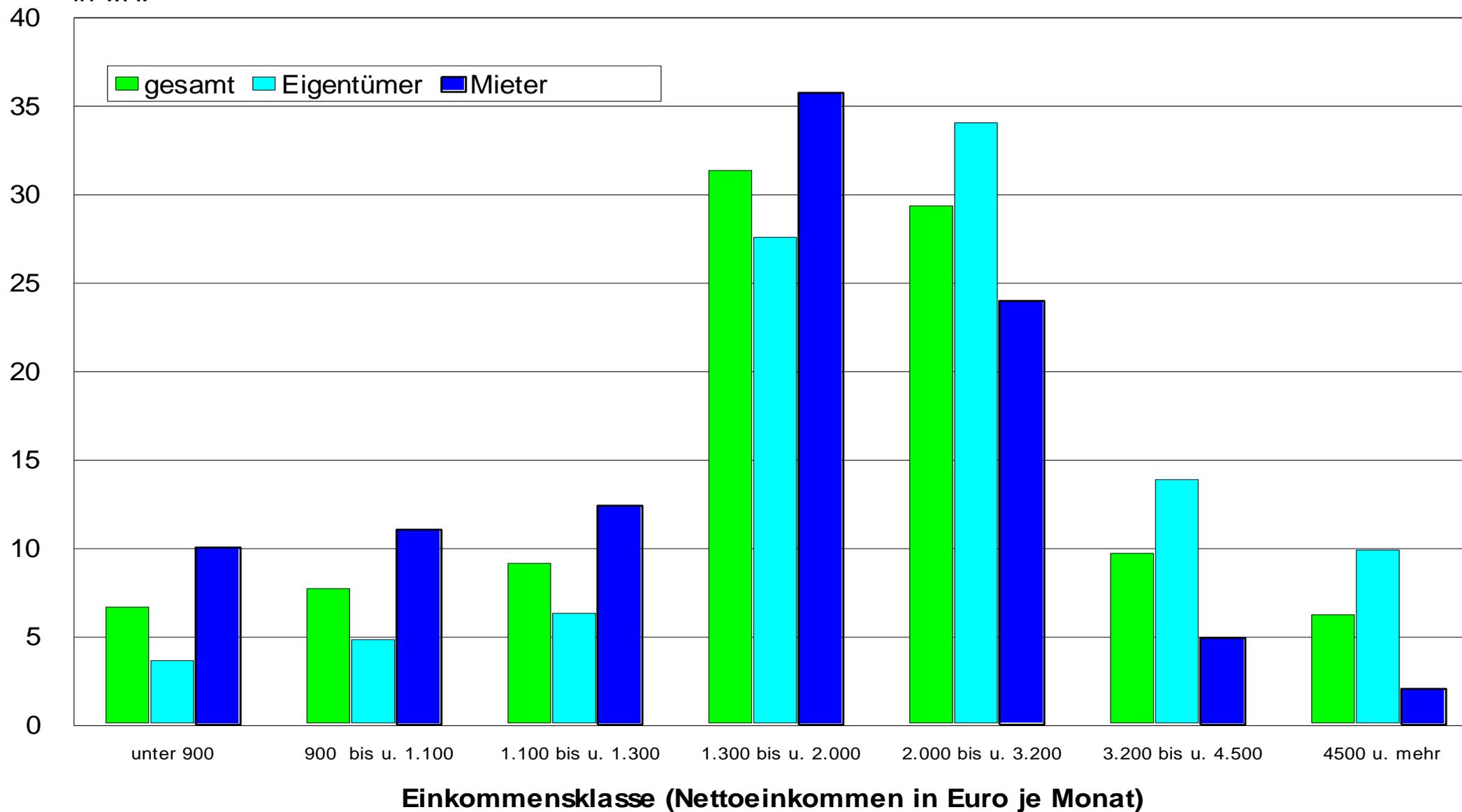
# Haushalte nach subjektiver Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion der Wohnung in Gebäuden mit Wohnraum 2018 und 2022



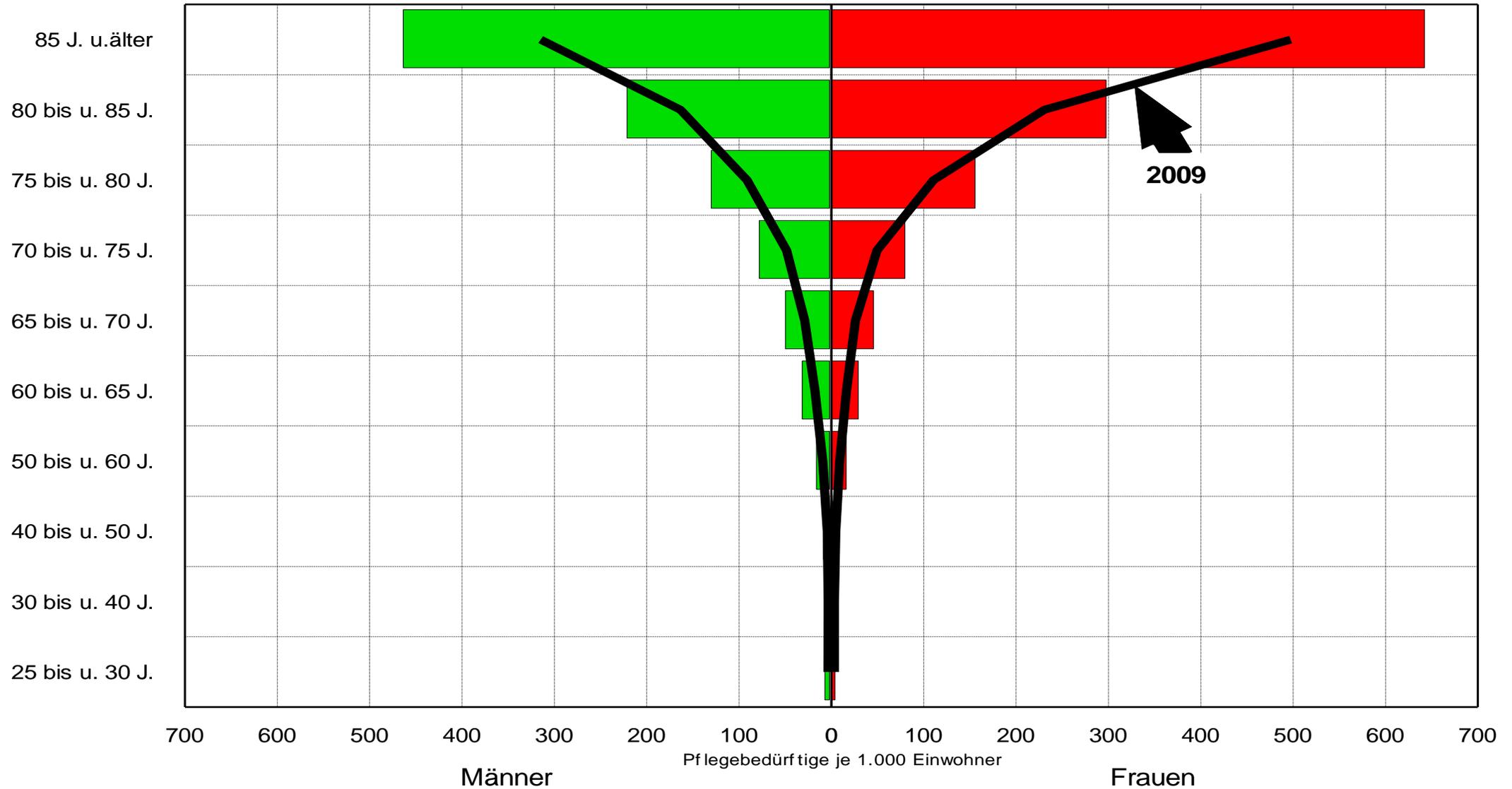
# Die finanziellen Möglichkeiten der Ruhestandsbevölkerung

# Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2018

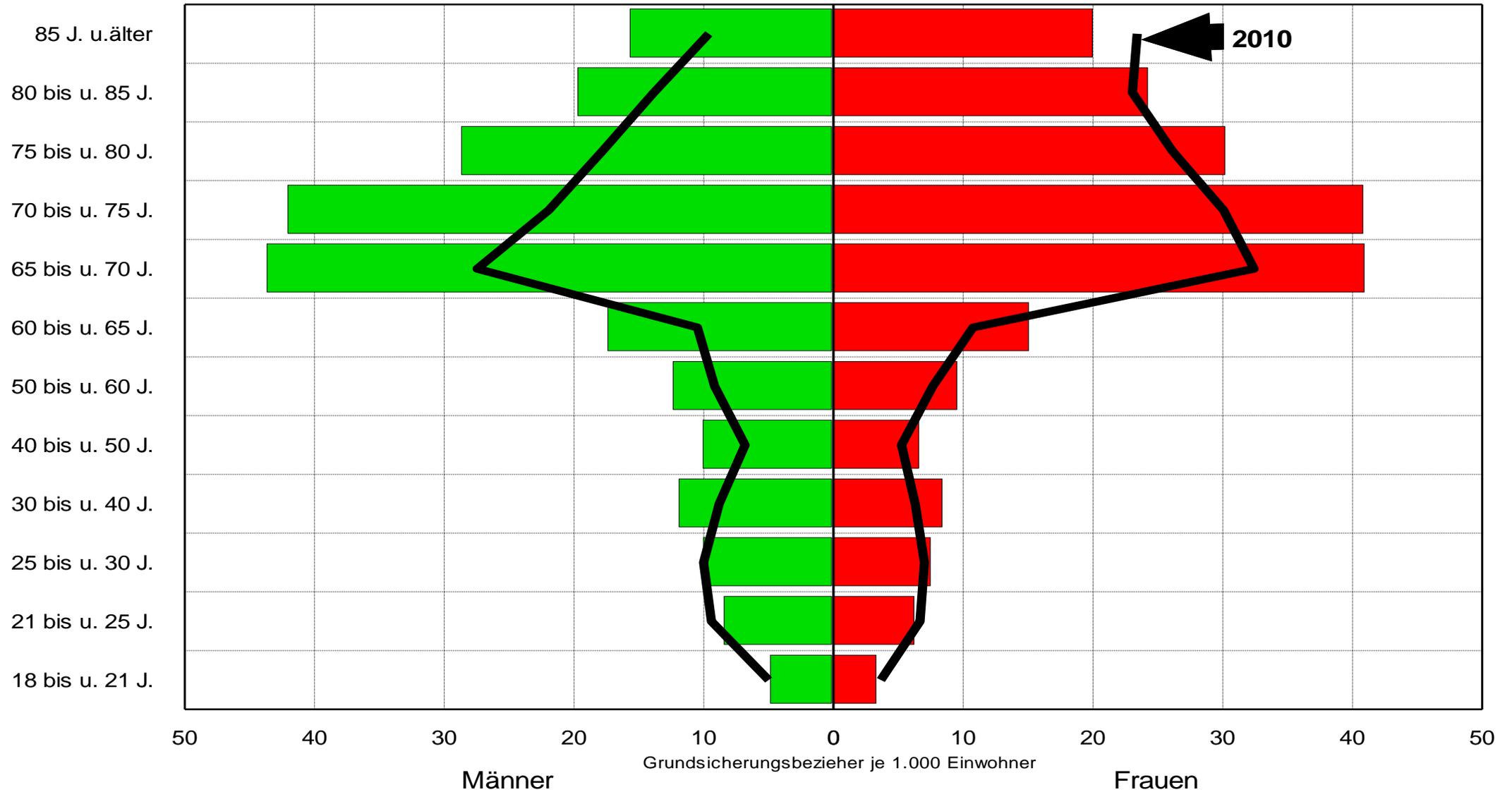
in v.H.



# Pflegebedürftige je 1.000 Einwohner nach Geschlecht und Altersgruppen 2009 und 2021

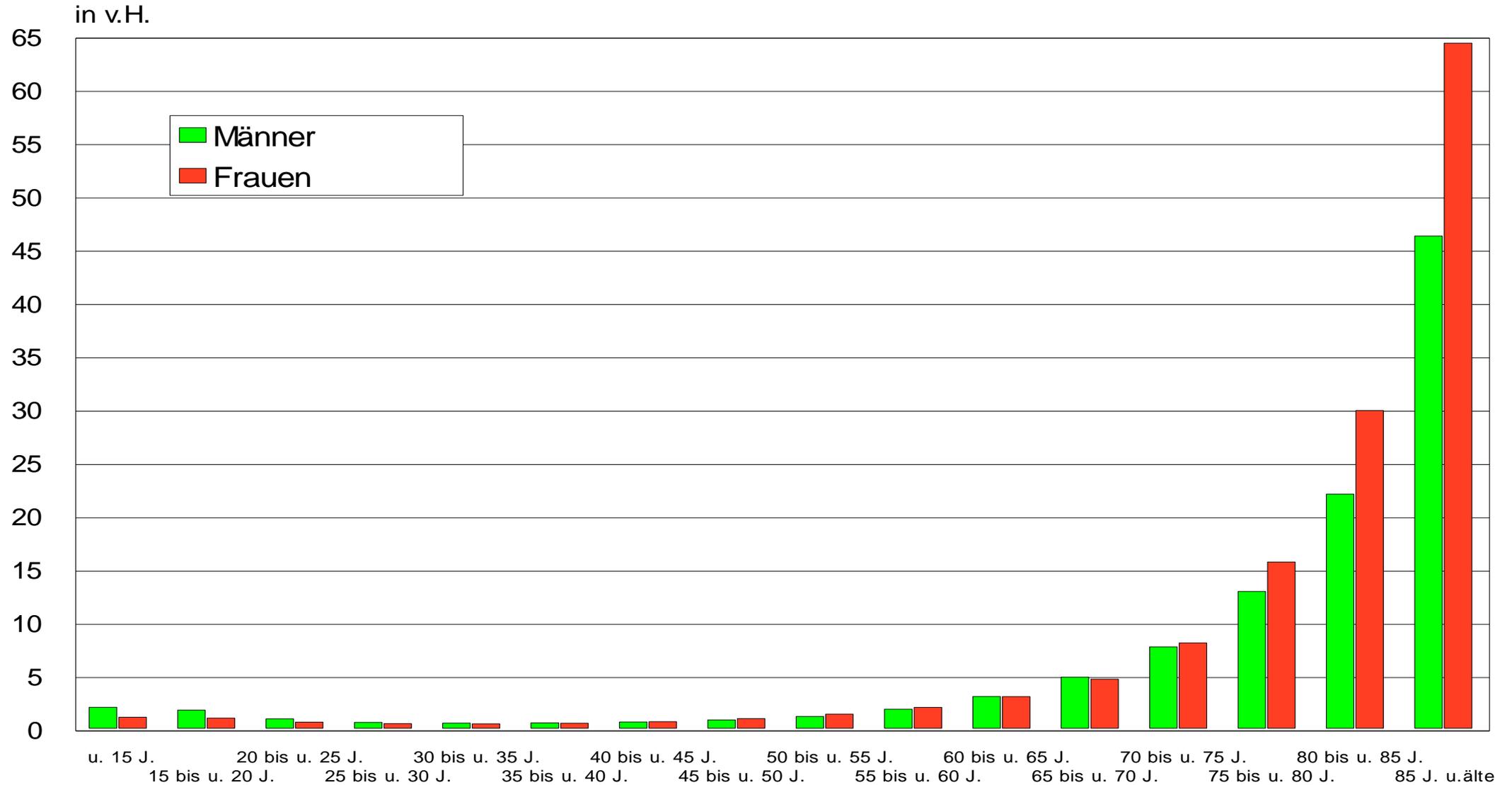


# Empfänger von Grundsicherung wegen Erwerbsunfähigkeit oder Grundsicherung im Alter je 1.000 Einwohner nach Geschlecht und Altersgruppen 2010 und 2021

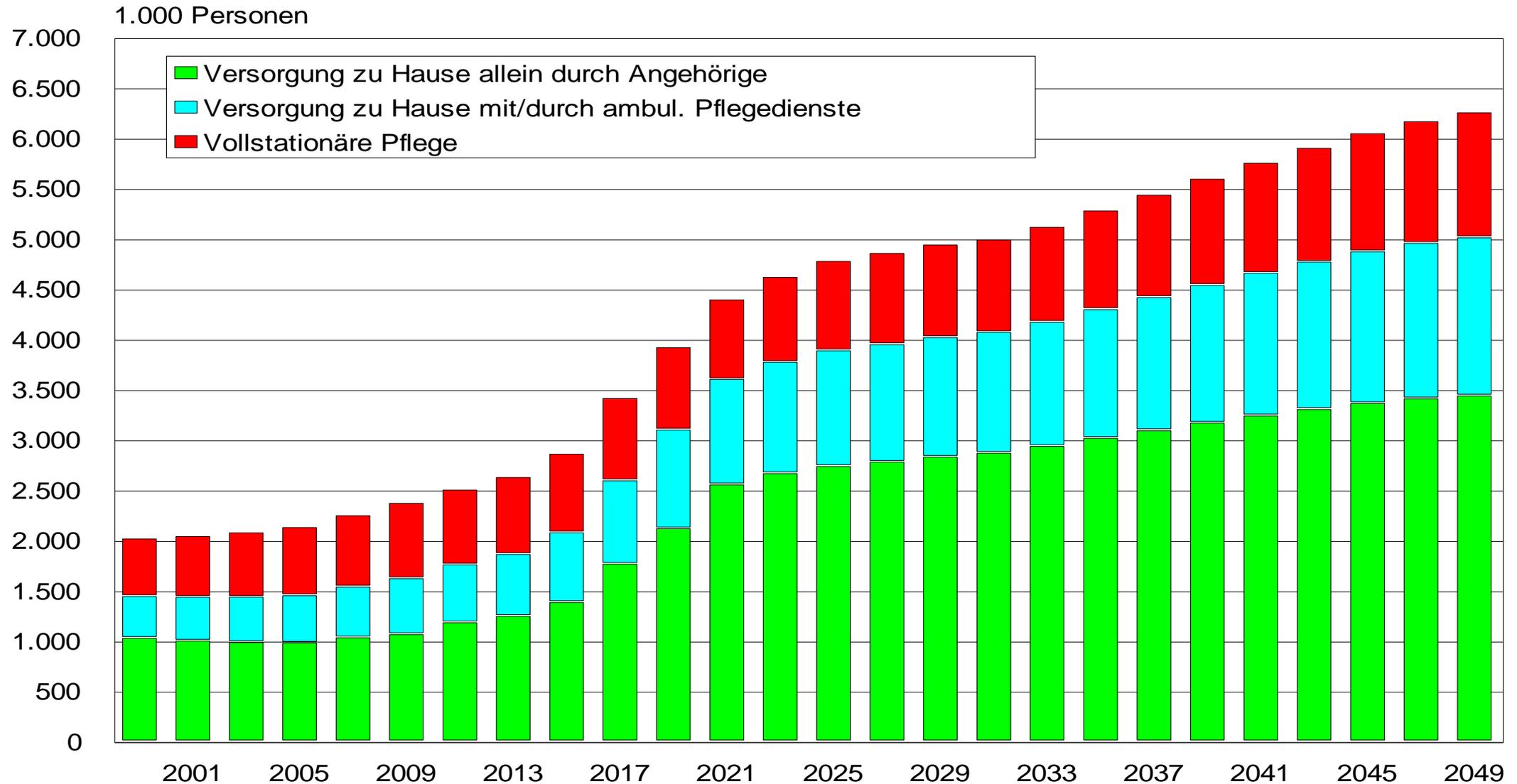


# **Das Risiko der Pflegebedürftigkeit und die Entwicklung der Ein- und Ausgaben der Pflegeversicherung**

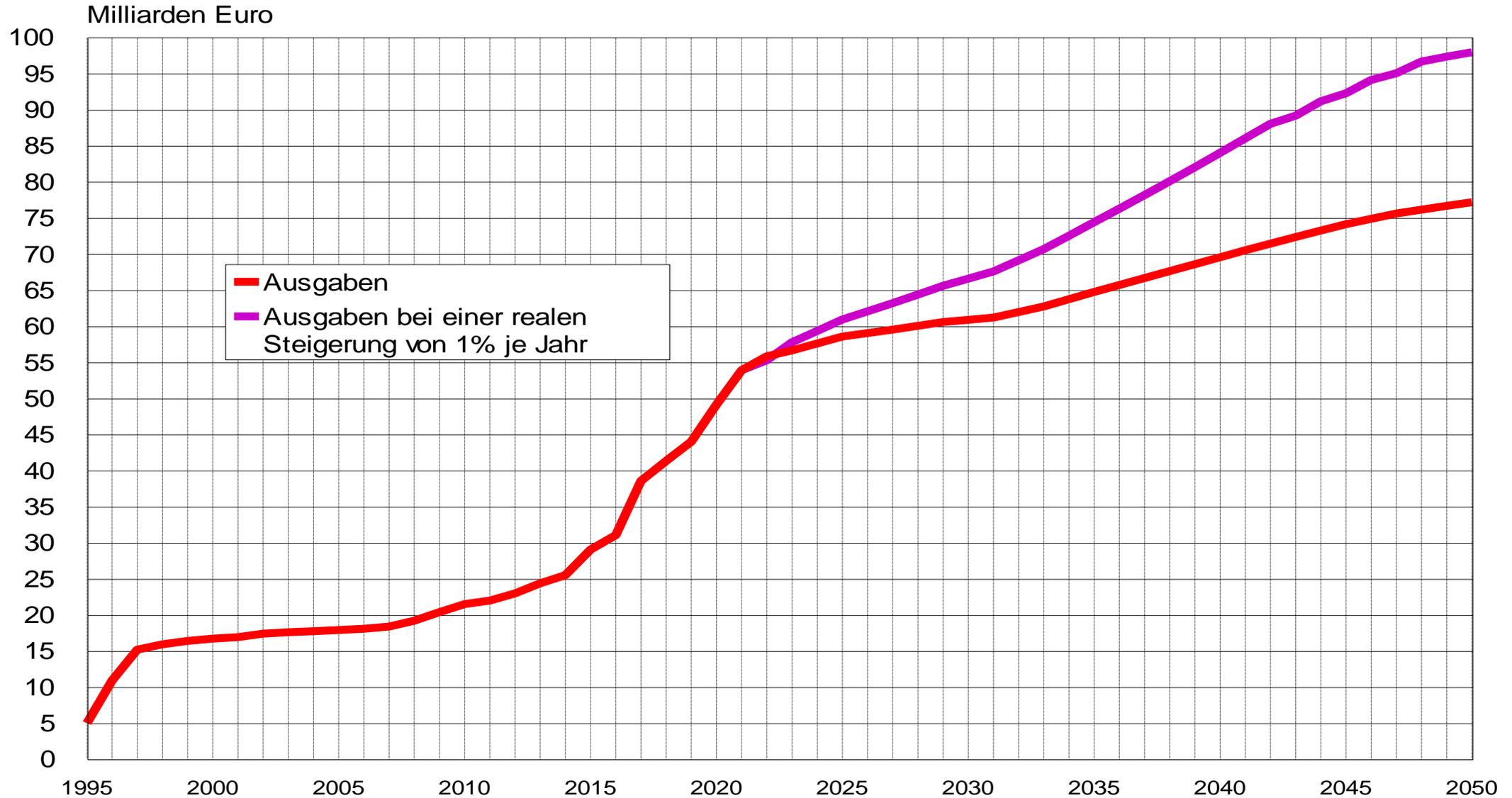
# Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht 2021



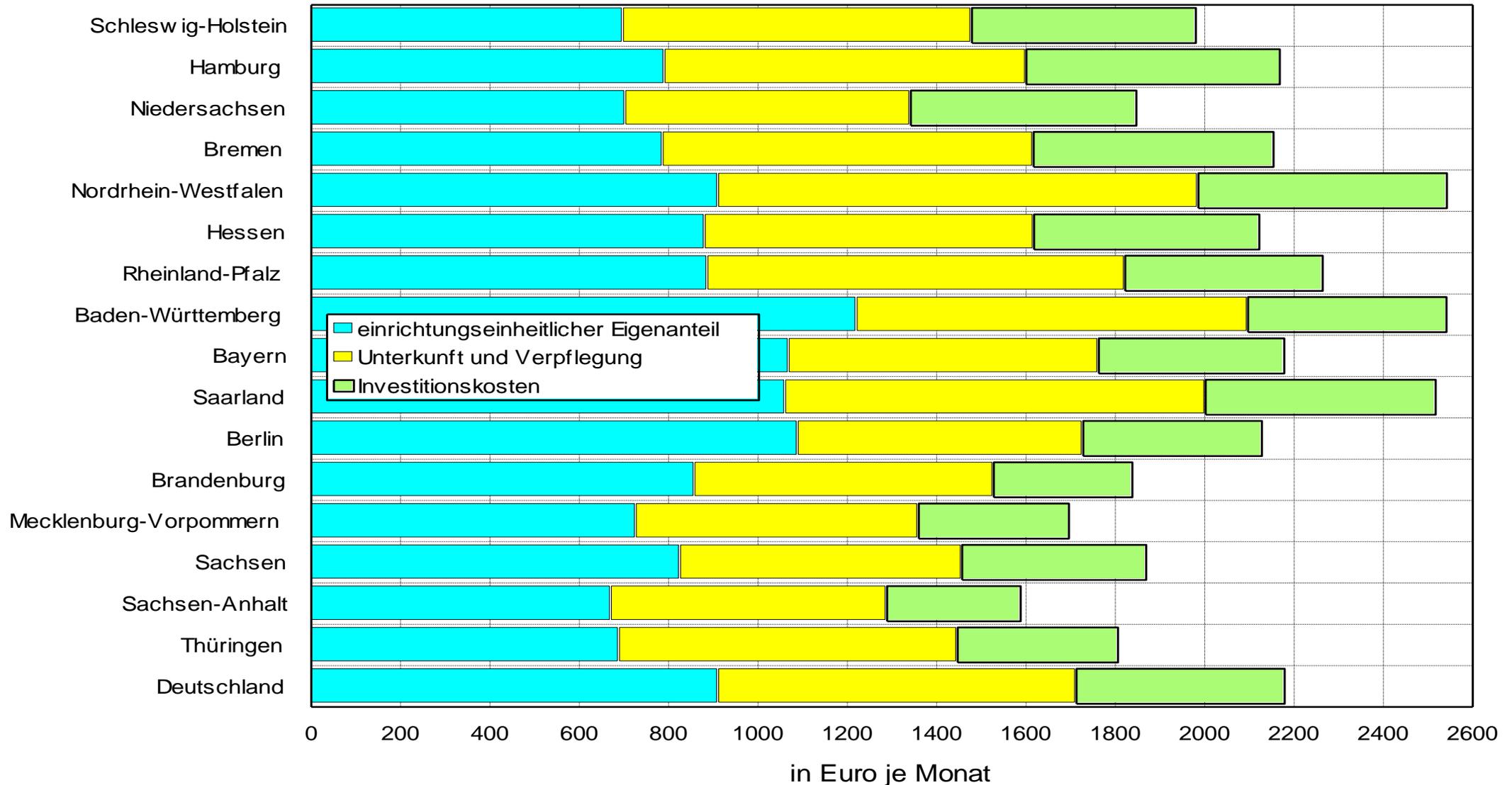
# Hochrechnung der Zahl der Pflegebedürftigen bis 2049 unter Ansatz der aktuellen Quoten nach Alter und Versorgungsart



# 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



# Monatliche finanzielle Belastung eines Pflegebedürftigen in der stationären Pflege in Euro im Januar 2022 nach Bundesländern



# 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 Zunahme des Grundsicherungsbezugs im Alter ist nicht gestoppt, sondern dürfte sich weiter fortsetzen.**
- **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.**

# FAZIT

- **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.**
- **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“.**

# FAZIT

- **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.**