

PRESSEMITTEILUNG

Wohnen im Alter

Balkon statt Aufzug

Die Alterung der Gesellschaft wirkt sich auch auf den Immobilienmarkt aus: Der Wunsch nach Wohneigentum steigt, wie eine Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) unter zukünftigen Rentnern zeigt. Technische Hilfsmittel wie Aufzüge bewerten sie hingegen als weniger wichtig – noch.

Die meisten Großstädter haben sich noch nicht überlegt, wie sie im Alter wohnen wollen, ergibt eine Umfrage unter 50- bis 65-Jährigen. Die zukünftige Rentnergeneration hat dennoch konkrete Wünsche: Eigentümer können sich praktisch gar nicht vorstellen, zur Miete zu wohnen, und auch Menschen, die derzeit zur Miete wohnen, wünschen sich im Alter mehrheitlich Wohneigentum. Mehr als ein Fünftel der Befragten will – unabhängig von der Realisierbarkeit – umziehen; zwei Drittel von ihnen innerhalb der nächsten 5 Jahre. Der Großteil, fast 80 Prozent, will weiterhin in einer Großstadt wohnen. „Aus der Umfrage lässt sich der Wunsch der künftigen Rentner ableiten, dass diejenigen, die gegenwärtig in einer Großstadt leben, dort auch alt werden möchten“, sagt IW-Immobilienexperte Michael Schier.

Besonders wichtig finden fast 41 Prozent der Befragten, dass ihr Alterswohnsitz einen Balkon, eine Terrasse oder einen Garten hat. Technische Hilfen im Haus, wie einen Aufzug, halten hingegen nur 29 Prozent für sehr wichtig. „Diese Hilfsmittel werden erst in höherem Alter bedeutsam“, erklärt IW-Forscher Philipp Deschermeier. Der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen wird dennoch deutlich steigen. Neben Neubauten müssen dafür auch mehr Bestandswohnungen umgebaut werden. Schließlich zeigen die Berechnungen des IW Köln, dass die Generation der über 65-Jährigen im Jahr 2030 rund 3 Millionen Wohnungen mehr bewohnt als die heute über 65-Jährigen. In 71 von 402 Kreisen in Deutschland entfallen im Jahr 2030 jeweils mehr als 40 Prozent der Wohnungsnachfrage auf die Generation 65+.

Für das Gutachten wurden u.a. 305 Menschen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren telefonisch interviewt, die in einer Großstadt mit mindestens 100.000 Einwohnern leben. Die Studie wurde in Kooperation mit der BPD Immobilienentwicklung erstellt.

*Philipp Deschermeier / Susanna Kochskämper / Michael Schier / Michael Voigtländer:
Der Wohnungsmarkt 2030 – Wie und wo die Generation 65+ leben wird, [Gutachten](#)*

Ansprechpartner im IW: **Dr. Philipp Deschermeier, 0221 4981-889; Michael Schier, 0221 4981-796; Prof. Dr. Michael Voigtländer, 0221 4981-741**

**iW.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.**

Rentner in der Großstadt

Generation 50plus. Schon in wenigen Jahren gehen die ersten Vertreter der geburtenstarken Jahrgänge in Rente – das sorgt für tiefgreifende Veränderungen in Deutschland, auch auf dem Immobilienmarkt. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat analysiert, wie der Wohnungsmarkt im Jahr 2030 aussehen wird, und die künftigen Rentner gefragt, wie und wo sie leben möchten.

Zwischen 1955 und 1969 lag die Zahl der Neugeborenen in Westdeutschland stets über 1,1 Millionen und sie erreichte im Jahr 1964 mit

fast 1,4 Millionen ihren Höhepunkt. Aus den sogenannten Babyboomern werden aber schon sehr bald Senioren – nämlich ab dem Jahr 2020,

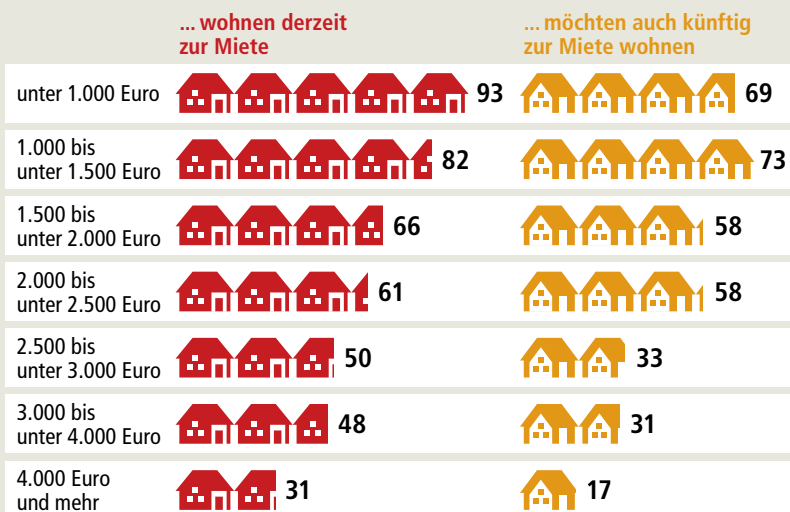
wenn die ersten von ihnen das gesetzliche Rentenalter erreichen.

In den darauffolgenden zehn Jahren wird sich die Bevölkerungsstruktur dann drastisch verschieben – der Anteil der mindestens 65-Jährigen an der Bevölkerung steigt von knapp 21 Prozent im Jahr 2013 auf nahezu 28 Prozent 2030. Zu diesem Zeitpunkt werden in der Bundesrepublik fast 22 Millionen Rentnerinnen und Rentner leben – heute sind es knapp 17 Millionen.

Die Veränderungen der Altersstruktur werden sich in allen möglichen Bereichen bemerkbar machen, zum Beispiel im Einzelhandel, auf dem Arbeitsmarkt, in den Sozialversicherungen – und auch auf dem Immobilienmarkt. Um den künftigen Bedarf – zum Beispiel an altersgerechtem Wohnraum – abschätzen zu können, hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in Kooperation mit der Immobilienentwicklungsgesellschaft Bouwfonds Property Development (BPD) die Generation der heute 50- bis 65-Jährigen im Sommer 2015 →

Die Wohnvorstellungen der Generation 50plus

So viel Prozent der 50- bis 65-Jährigen mit folgenden Nettomonatseinkommen ...



Befragung von 305 Personen im Alter von 50 bis 65 Jahren in Großstädten ab 100.000 Einwohnern im Sommer 2015; Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2015 IW Medien · iwd 49

Inhalt

Arbeitskosten. Die Kehrseite der kräftigen Reallohnsteigerungen ist die eingetrübte Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Exportwirtschaft.
Seite 3

Ausbildung. In Deutschland bilden 12 Prozent aller Ausbildungsbetriebe junge Menschen mit einer Behinderung aus. Vor allem größere Betriebe engagieren sich.
Seite 4-5

Euroländer. Die Strategien der einzelnen Länder in Sachen Wirtschafts- und Sozialpolitik sind sehr unterschiedlich.
Seite 6

Staatshaushalt. Die öffentlichen Ausgaben wachsen derzeit sprunghaft – nicht zuletzt aufgrund der Hilfen für Flüchtlinge.
Seite 7

Städteranking 2015. Der erstmals erstellte Zukunftsindex weist Darmstadt als die Stadt mit den größten Potenzialen aus.
Seite 8

Institut der deutschen
Wirtschaft Köln
Präsident:
Arndt Günter Kirchoff
Direktor:
Professor Dr. Michael Hüther
Mitglieder:
Verbände und Unternehmen
in Deutschland

→ nach ihren Wünschen gefragt und zudem eine Prognose der Wohnungsnachfrage dieser Generation für alle 402 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland erstellt.

Die aktuelle Situation der Generation 50plus – befragt wurden für die Studie 50- bis 65-Jährige in Großstädten mit mindestens 100.000 Einwohnern – ist schnell beschrieben: Die meisten von ihnen leben entweder allein (45 Prozent) oder als Paar ohne Kinder (40 Prozent), wobei „ohne Kinder“ auch heißen kann, dass diese bereits aus dem Haus sind. Gut die Hälfte dieser Haushalte wohnt in den eigenen vier Wänden, der Rest zur Miete.

Fragt man diese Menschen, wie sie sich das Wohnen im Alter vorstellen, fällt auf, dass sich mehr als zwei Drittel von ihnen entweder noch gar nicht oder nur wenig mit dieser Materie beschäftigt haben. Dennoch äußert gut ein Viertel der Befragten den Wunsch, umzuziehen.

Von den Umzugswilligen wiederum wohnen derzeit 84 Prozent zur Miete, die anderen leben im Eigenheim. Bei der Frage, wo sie im Alter am liebsten wohnen möchten, fällt das Votum der künftigen Rentner recht eindeutig aus (Grafik):

Rund 80 Prozent der heute 50- bis 65-Jährigen, die mit dem Gedanken an einen Umzug spielen, möchten im Alter in einer Großstadt leben – am liebsten „in ruhiger Lage und nah an der Innenstadt“.

Auch bei der Wohnform sind sich die meisten einig. Wer bereits heute ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung besitzt, kann sich praktisch gar nicht vorstellen, künftig zur Miete zu wohnen. Umgekehrt wünschen sich von den derzeitigen Mietern die meisten, im Alter etwas Eigenes zu haben. Dieser Wunsch ist zwar in allen Einkommensgruppen stark ausgeprägt, realistischerweise können sich aber die unteren Einkommensgruppen noch am ehesten damit abfinden, auch im Alter ihr Zuhause zu mieten (Grafik Seite 1).

Die Wohnflächennachfrage 2030. Aufgrund verschiedener Effekte (vgl. iwd 36/2015) kommt das Prognosemodell des IW Köln zu dem Ergebnis, dass der gesamtdeutsche Wohnflächenkonsum bis zum Jahr 2030 von 46 auf 52 Quadratmeter pro Kopf steigen wird.

Dieses Nachfrageplus von nahezu 12 Prozent ist vor allem auf die wachsende Altersgruppe der über 65-Jährigen zurückzuführen – denn

je älter die Menschen, desto größer sind in aller Regel ihre Wohnungen. Kommt dann noch – wie in vielen Teilen Ostdeutschlands – eine massive Abwanderung der Jungen hinzu, hat das für den regionalen Wohnungsmarkt einschneidende Folgen:

In Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg wächst der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung bis 2030 mit 10 bis 11 Prozentpunkten am stärksten – in Hamburg und Berlin sind es nur 2 bis 3 Prozentpunkte.

Insgesamt werden in Deutschland im Jahr 2030 zusätzlich rund drei Millionen Wohnungen und Häuser von der Generation 65plus bewohnt.

Der damit einhergehende größere Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird sich aber nicht nur über den Neubau realisieren lassen, sondern muss auch durch den Umbau bestehender Wohnungen gedeckt werden. Dies ist neben der notwendigen energetischen Verbesserung die zweite große Herausforderung für den Wohnungsbestand.

Philipp Deschermeier, Susanna Kochskämper, Michael Schier, Michael Voigtländer:
Der Wohnungsmarkt 2030 – Wie und wo die Generation 65+ leben wird
iwkoeln.de/wohnen-im-alter

