

WOHNEN IM ALTER – TEIL 6

Quantitative Nachfrage für Wohnangebote für Ältere bis 2010 -
Bundesweit und Regionale Differenzierung

S.J. Bultmann, E. Feddersen und M.T. Krings-Heckemeier

September 2003
empirica paper Nr. 86
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi086mtk.pdf>

Inhalt

1. Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung
2. Entwicklung des Altenquotienten in Deutschland
3. Entwicklung der Alterung – differenziert nach Bundesländern
4. Räumlich differenzierte Angebots - und Nachfragesituation

**QUANTITATIVE NACHFRAGE FÜR WOHNANGEBOTE FÜR ÄLTERE BIS 2010 -
BUNDESWEIT UND REGIONALE DIFFERENZIERUNG**

1. Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung

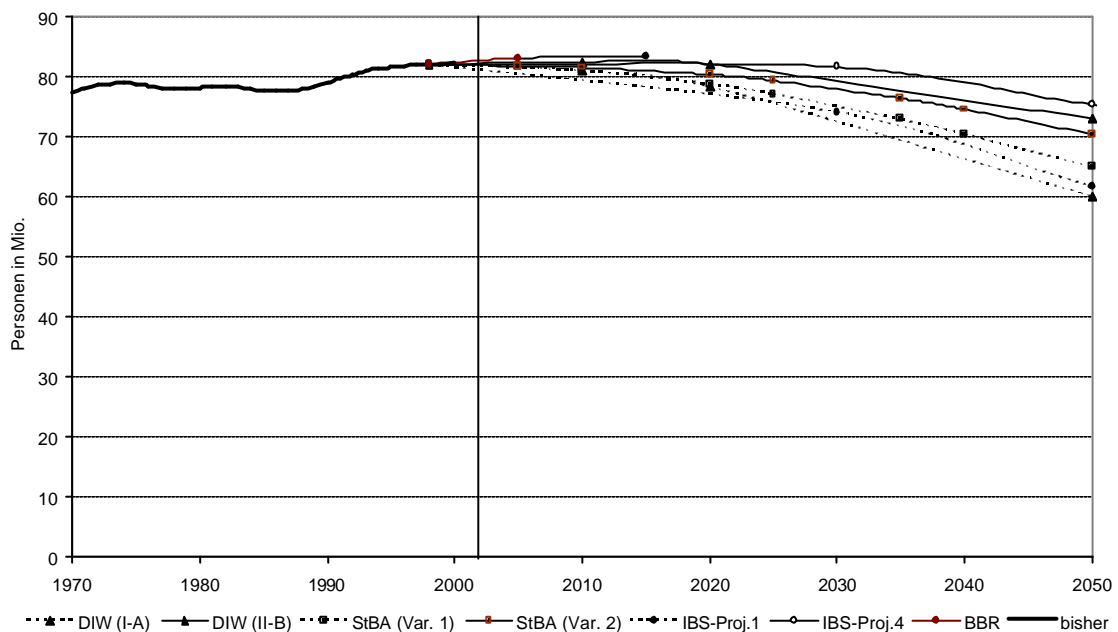
Die deutsche Bevölkerung schrumpft. Das bestätigen alle gängigen Bevölkerungsprognosen (vgl. folgende Abbildung), die in allen Varianten für Deutschland langfristig einen deutlichen Rückgang der Bevölkerungszahl errechnen. Die Prognosen unterscheiden sich lediglich in der Annahme der Zeitpunkte, zu dem dieser Rückgang einsetzt.¹ Parallel hat bereits ein Alterungsprozess mit erheblichen Konsequenzen für den Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik eingesetzt. Ein Effekt der Alterung ist die wachsende Pro-Kopf-Wohnfläche mit steigendem Alter (Ehepaare nutzen die Familienwohnungen weiter, nachdem die Kinder aus dem Haus gezogen sind). Schreibt man diese Verhaltensweise

¹ In der Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) liegen aufgrund höherer Wanderungsannahmen die Einwohnerzahlen noch leicht über der obersten Langfristprognose. Da aber der Prognosehorizont hier nur bis 2015 reicht, kann aufgrund der vorhandenen Zahlen nicht abgeschätzt werden, ob und wann auch unter den BBR-Annahmen ein Rückgang der Bevölkerung in Deutschland einsetzen wird.

fort, dann werden die Wohnflächen in den nächsten 20 Jahren allein durch die Alterung etwa 8 bis 10 m² pro Haushalt zunehmen.

Als Folge der stark steigenden Zahl der kinderlosen Rentner werden die Pflegeprobleme sprunghaft ansteigen und durch die relativen Preissteigerungen am Markt noch zusätzlich verstärkt. Im Laufe der Zeit werden immer mehr Rentner versuchen, Wohnformen zu realisieren, in denen Pflegeleistungen durch gegenseitige Unterstützung oder gemeinsame gruppenbezogene Lösungen preisgünstig bewältigt werden können. Alle diese Tendenzen zusammen werden ein Verhalten anregen oder erzwingen, bei denen die Familienwohnung bzw. die Wohnungen aus der Phase der Erwerbstätigkeit insbesondere Wohneigentum, aufgegeben werden. Rentner werden sich häufiger „kleiner setzen“.

Schrumpfung der Bevölkerung in Deutschland



Anmerkung: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland: Vor 1990 BRD plus DDR. Es wird jeweils die oberste und unterste Variante jeder Prognose abgebildet.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut für Bevölkerungsforschung und Sozialpolitik (IBS), Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), teilweise interpoliert

empirica

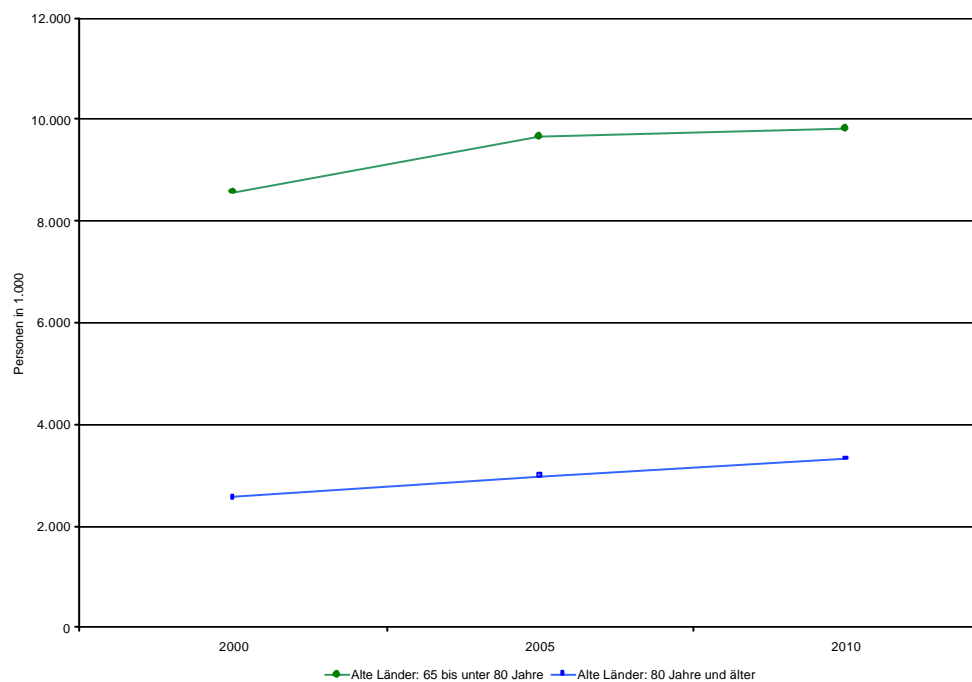
Der heute schon bundesweit relativ hohe Anteil der Senioren (17 %) wird in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Prozentual gesehen wird insbesondere die Zahl der „alten“ Alten (über 80-Jährige) zunehmen von heute 3,25 Mio. auf gut 4 Mio. im Jahr 2010 (Steigerung von knapp 24 %). Die Entwicklungen in den neuen und den alten Bundesländern verläuft ähnlich, wobei gemessen an der absoluten Zahl der Personen das Niveau in den alten Bundesländern etwa vier mal so hoch ist.

Zunahme der Zahl der Senioren in Deutschland

	Bundesweit
Anzahl 65-Jährige und Ältere aktuell	Gut 14 Mio.
Zunahme bis 2010 absolut auf	16,2 Mio.
Anzahl junge Alte (65 bis 79 Jahre) aktuell	10,8 Mio.
Zunahme bis 2010 absolut auf	12,21 Mio.
Anzahl alte Alte (80 Jahre aktuell) aktuell	3,25 Mio.
Zunahme bis 2010 absolut auf	Gut 4 Mio.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut für Bevölkerungsforschung und Sozialpolitik (IBS), Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), teilweise interpoliert **empirica**

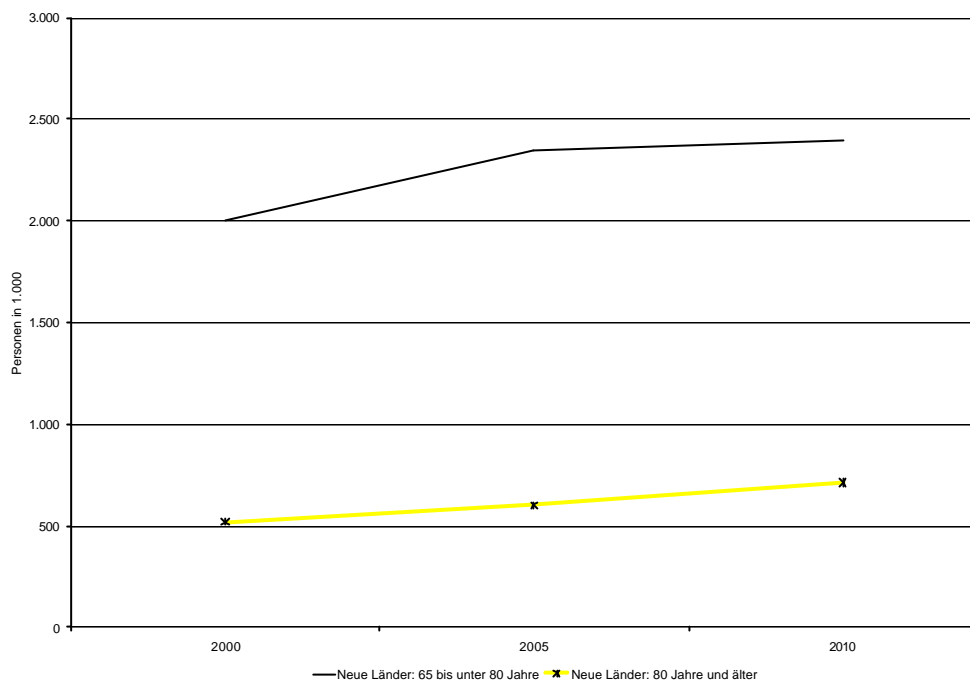
Zunahme der Zahl der Senioren in den alten Bundesländern



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 9. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung

empirica

Zunahme der Zahl der Senioren in den neuen Bundesländern

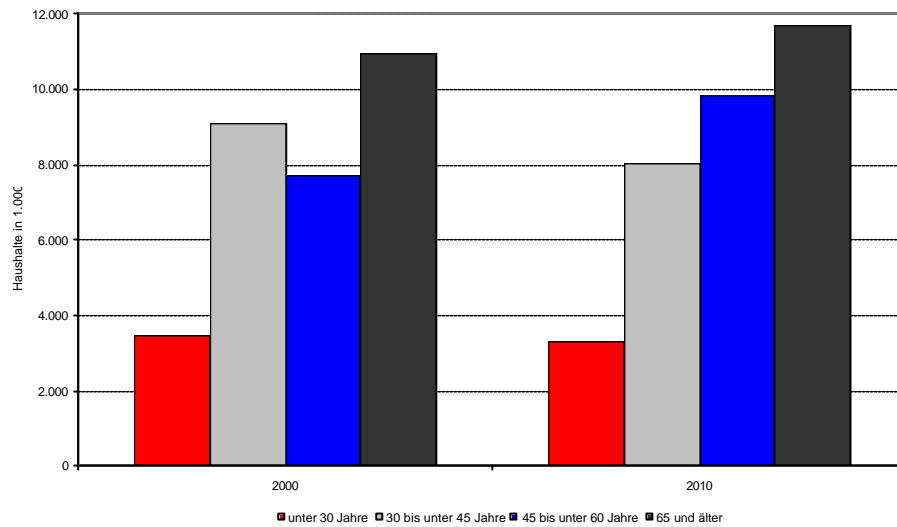


Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 9. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung

empirica

Parallel zur Schrumpfung der Gesamtbevölkerung gibt es in den nächsten Jahren noch eine Zunahme der Zahl der Haushalte (je nach Prognose bis 2015/2020 bzw. bis 2025). Eine relevante Zunahme der Haushalte gibt es aber nur bei den Seniorenhaushalten und bei den 45- bis 65-Jährigen. Hierbei gibt es regionale Unterschiede (Stadtregion vs. ländlicher Raum), jedoch gilt für alle Regionen, dass die Zahl der Seniorenhaushalte kontinuierlich zunimmt. Ein relevanter Unterschied zwischen den neuen und den alten Ländern besteht nicht.

Haushaltsprognose für die alten Bundesländer

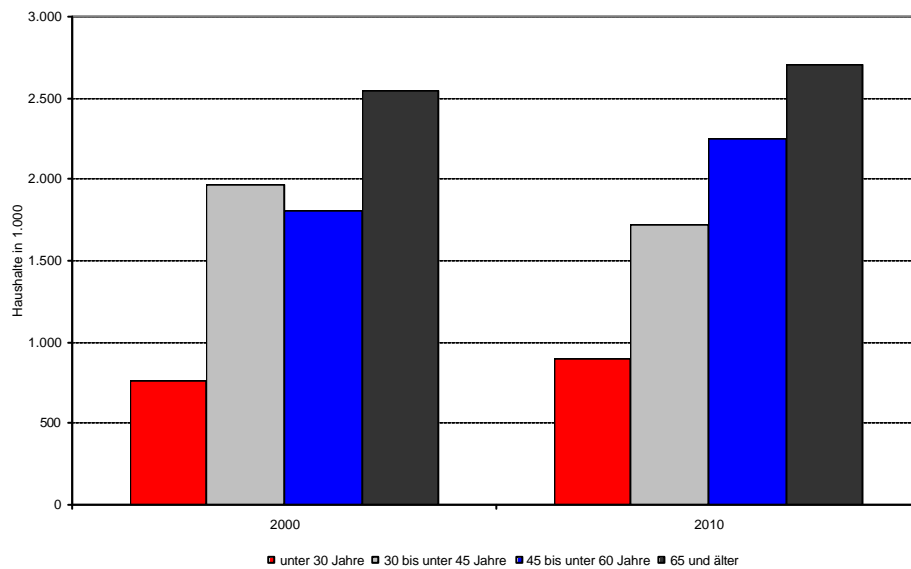


Anmerkung: ProFamy, die Variante entspricht der zweiten Variante der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland durchschnittlich 200.000 Personen p.a.)

Quelle: Eigene Berechnungen nach ProFamy, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

empirica

Haushaltsprognose für die neuen Bundesländer



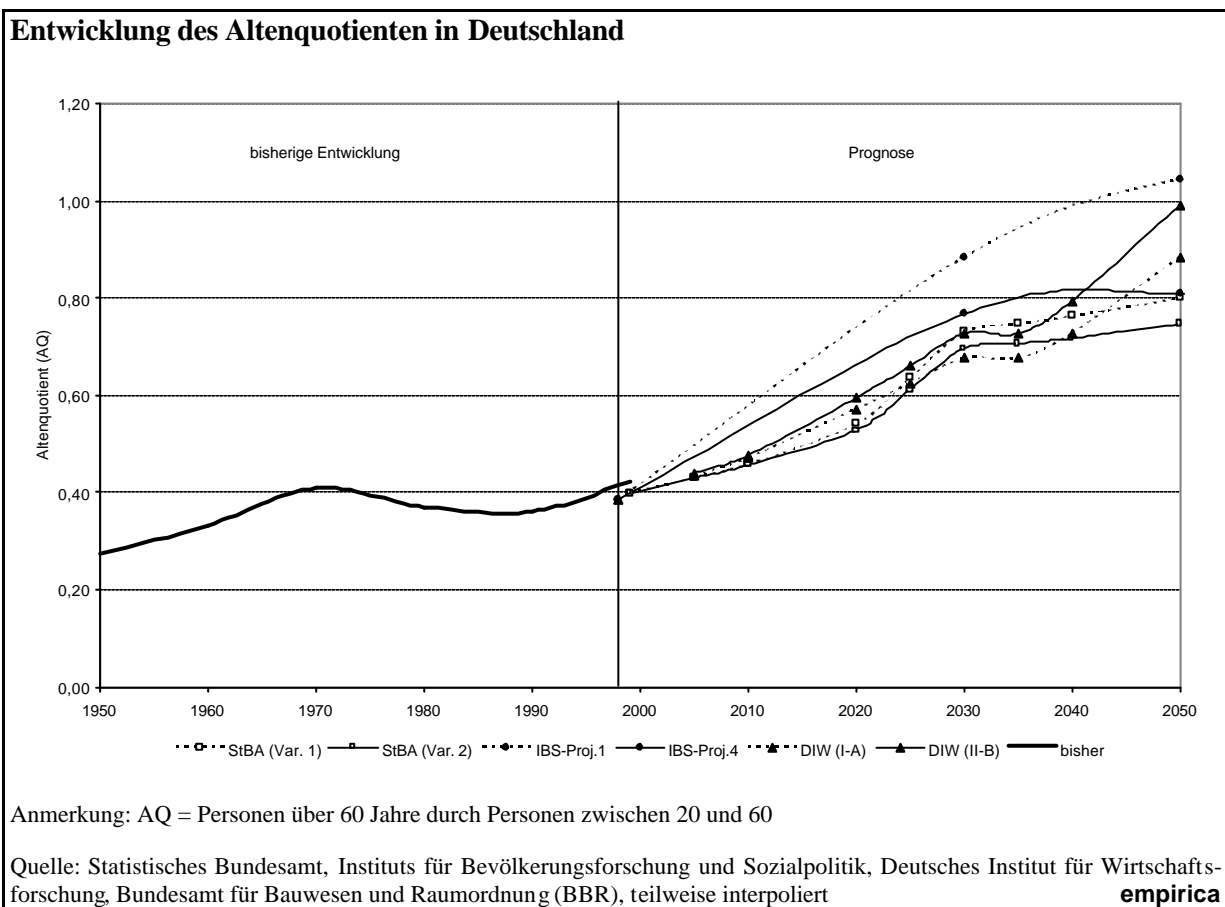
Anmerkung: ProFamy, die Variante entspricht der zweiten Variante der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland durchschnittlich 200.000 Personen p.a.)

Quelle: Eigene Berechnungen nach ProFamy, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

empirica

2. Entwicklung des Altenquotienten in Deutschland

Der Altenquotient ist definiert als die Anzahl der über 60-Jährigen im Verhältnis zu den 20- bis 60-Jährigen („Erwerbsfähige“). Er liegt in Deutschland zur Zeit bei etwa 40 %, d.h. auf zehn Erwerbsfähige kommen vier Senioren. Laut verschiedenen Prognosen wird dieser Quotient in Zukunft dramatisch ansteigen. Für 2015 errechnet das BBR einen Quotienten von 50 %, für 2020 wird in den übrigen Prognosen, je nach Variante, ein Anstieg auf 50 bis 70 % und für 2050 auf 70 bis über 100 % errechnet. Ein Altenquotient von über 100 % würde bedeuten, dass es mehr Senioren als erwerbsfähige Personen gäbe. Würde es bei dem heutigen Rentenalter von etwa 60 Jahren bleiben, hieße das, dass jeder Erwerbstätige mehr als einen Rentner oder Pensionär „versorgen müsste“.



3. Entwicklung der Alterung – differenziert nach Bundesländern

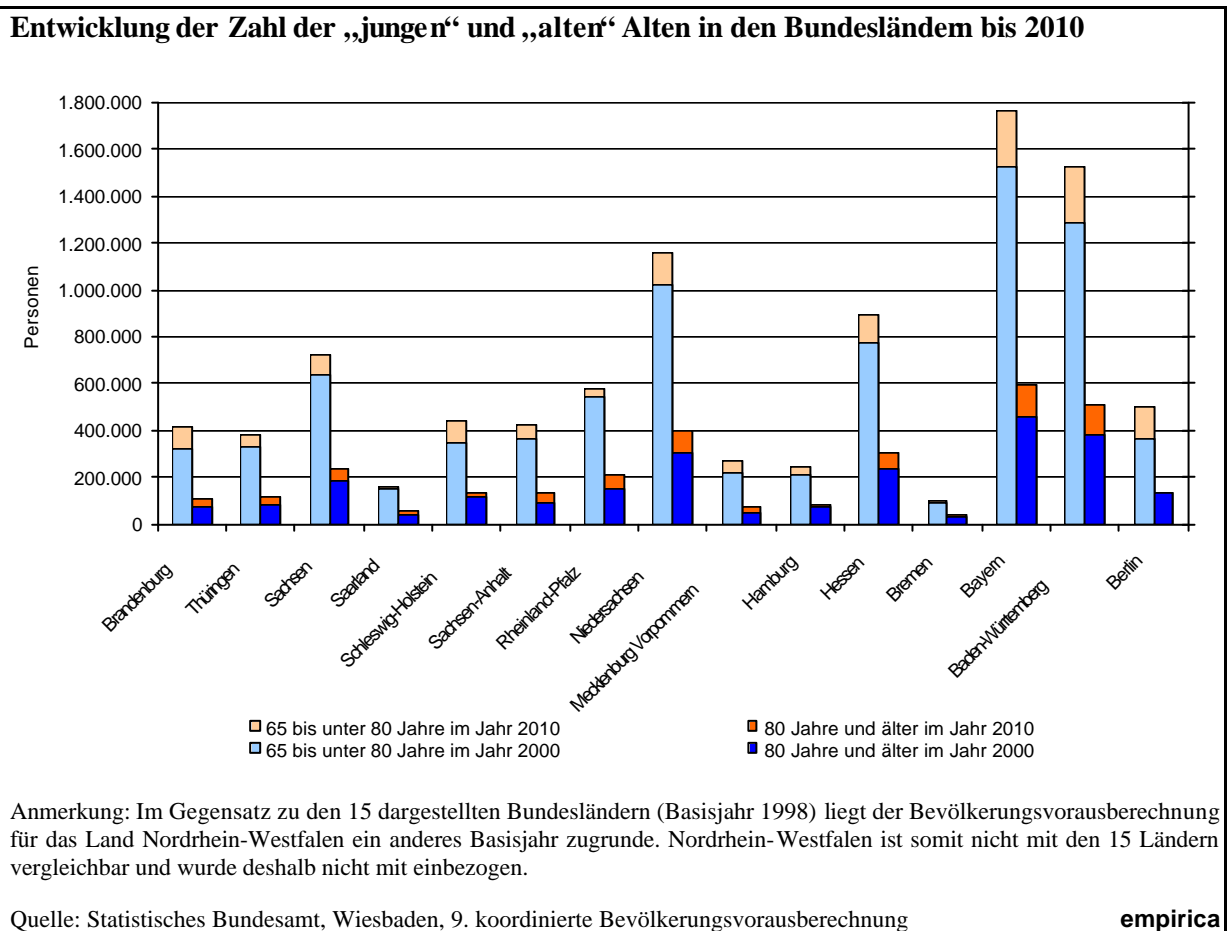
Die Zunahme der Seniorenhaushalte schwankt je nach Bundesland stark. Von der Alterung am stärksten betroffen sind die neuen Bundesländer. Während im Jahr 2000 jeder sechste Einwohner über 65 Jahre war, wird es im Jahre 2010 schon jeder Fünfte sein. Allein in den neuen Ländern erhöht sich die Zahl der über 65-Jährigen um 585.000 auf 3,1 Mio. im Jahr 2010. Absolut betrachtet steigt die Zahl

der 65- bis unter 80-Jährigen auf 2,4 Mio. (plus 20 %). Die der „alten“ Alten steigt um rd. 37 % auf 712.000 Einwohner.

Gemessen am heutigen Stand der „alten“ Alten ist die Zunahme in Mecklenburg-Vorpommern am höchsten (plus 24.000 Personen). Rd. 50 % mehr „alte“ Alte werden dort in 2010 leben. Mit einer Zuwachsrate von 43 % folgt Brandenburg (plus 33.225). Ein Prozentpunkt dahinter liegt Thüringen mit einem Plus von 34.275 „alten“ Alten und Sachsen-Anhalt (plus 38.688). In Sachsen liegt der relative Anstieg mit 29 % (plus 52.256) im Vergleich zu den restlichen Bundesländern im Mittel.

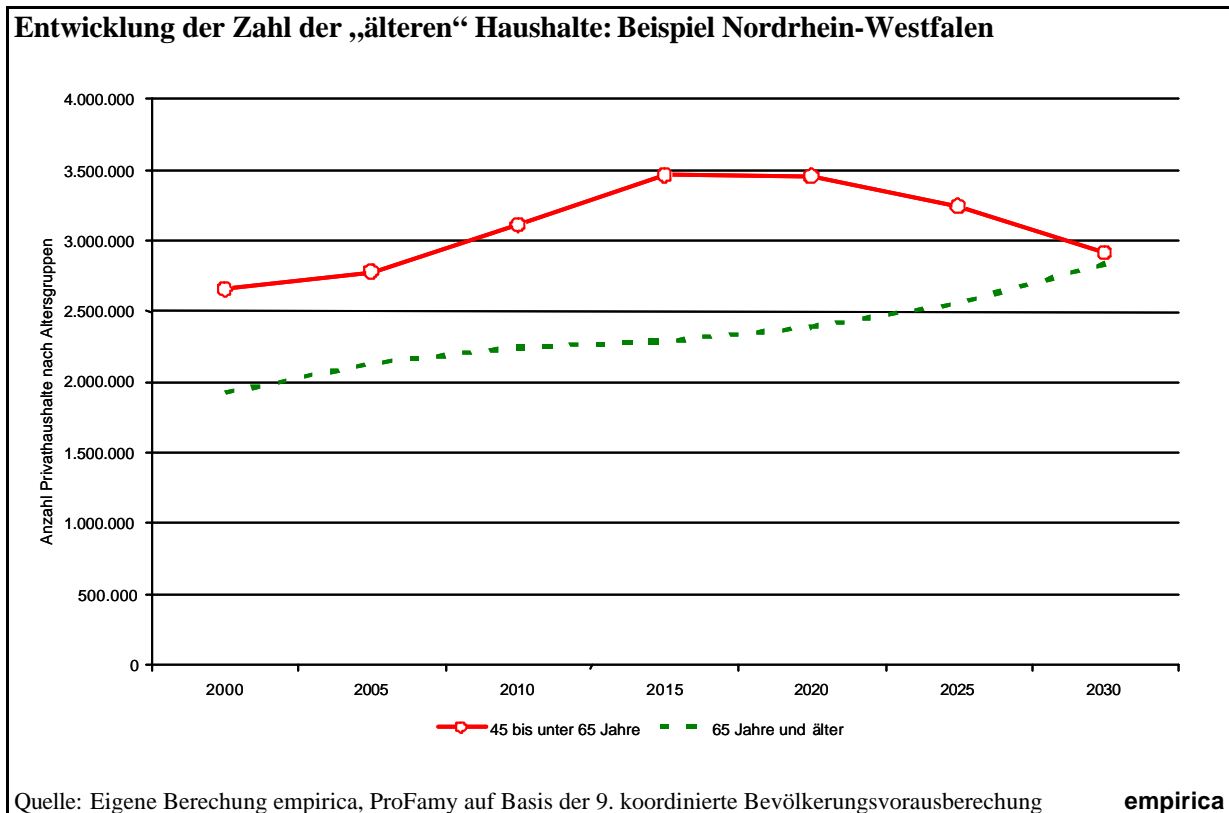
Berlin ist in diesem Zusammenhang ein Sonderfall. Die Gruppe der über 80-Jährigen nimmt mit rd. 4.585 um nur 4 % zu. Allerdings wächst dort die Gruppe der 65- bis 80-Jährigen überdurchschnittlich stark um rd. 140.000 (plus 39 %) auf eine halbe Mio. Einwohner.

In Bayern und Baden-Württemberg liegen die Zuwachsraten der älteren Bevölkerung sogar unter dem Durchschnitt, dort steigt die Anzahl der Alten um über eine ¼ Mio. Allein in Bayern steigt die Bevölkerung der zwischen 65- und 80-Jährigen auf rd. 1,7 Mio., bei den über 80-Jährigen um knapp 140.000 auf 595.000 Einwohner.



Im Vergleich zwischen dem Bundesgebiet und z.B. dem Land Nordrhein-Westfalen gibt es innerhalb der Altersklassen kaum Unterschiede. Die Zahl der jungen Haushalte (Haushaltsvorstand unter 25 Jahre) steigt noch bis 2010 leicht an und nimmt danach stetig ab. Haushalte mit einem Haushaltsvor-

stand im Alter zwischen 25 und 45 Jahren werden dagegen bereits seit 2000 weniger, die Abnahme ist bis 2015 stark, danach schwächt sie sich ab. Im Gegensatz zu den relativ jungen Haushalten wächst die Zahl der Älteren. Die Zahl der Haushalte der 40- bis 45-Jährigen steigt bis zum Jahr 2020 und schrumpft bis 2030 in etwa wieder auf das Niveau von 2008. Zu den stärksten Veränderungen führt das Wachsen der alten Haushalte (Haushaltsvorstand älter 65 Jahre) über den gesamten betrachteten Zeitraum. War diese Gruppe im Jahr 2000 am zweitstärksten besetzt, liegt sie im Jahr 2030 fast auf gleichem Niveau wie die am stärksten besetzte Gruppe der 45- bis 65-Jährigen.



4. Räumlich differenzierte Angebots- und Nachfragesituation

Entsprechend der quantitativen Verteilung der Nachfragegruppen hat sich z.T. auch die räumliche Verteilung der Angebote im Service-/Betreuten Wohnen in den Bundesländern entwickelt. So wurden in Baden-Württemberg z.B. rd. 22 % aller Anlagen im Bundesgebiet realisiert. Das entspricht einem Versorgungsgrad (gemessen an der Zahl der über 65-Jährigen Einwohner) von etwa 2,5 % der damit weit über dem Bundesdurchschnitt von 1,6 % liegt. Auch in Bayern ist der Anteil der realisierten Anlagen mit 12 % hoch. Aufgrund der noch höheren Anzahl der Senioren dort (höchste Anzahl im Bundesländervergleich) ist der Versorgungsgrad jedoch leicht unterdurchschnittlich (1,4 %). Demgegenüber verfügt Hamburg z.B. über den bundesweit höchsten Versorgungsgrad (3,5 %).

Verteilung der Service-Wohnanlagen nach Bundesländern

	Anteil an den Anlagen in Deutschland	Versorgungs- grad
Hamburg	3%	3,55%
Schleswig-Holstein	4%	2,84%
Baden-Württemberg	22%	2,50%
Berlin	2%	1,83%
Bremen	1%	1,55%
Brandenburg	3%	1,50%
Niedersachsen	9%	1,50%
Rheinland-Pfalz	6%	1,45%
Mecklenburg-Vorpommern	2%	1,40%
Bayern	12%	1,40%
Sachsen	5%	1,35%
Nordrhein-Westfalen	19%	1,25%
Hessen	5%	1,20%
Saarland	1%	1,13%
Thüringen	2%	0,95%
Sachsen-Anhalt	2%	0,75%
Deutschland	100%	1,60%

Quelle: empirica-Datenbank, Stand 2003

empirica

Je nach Gemeindegrößenklassen variiert nicht nur die Angebotssituation erheblich, sondern auch die Größe der realisierten Projekte. So werden in kleineren Städten (bis ca. 50.000 Einwohner) kaum Anlagen mit mehr als 50 Wohneinheiten im Durchschnitt realisiert. Hintergrund ist der zumeist kleinere Einzugsbereich der Städte (Ausnahme touristisch sehr attraktive Städte/Regionen, Kurorte u.Ä.). Dem gegenüber vergrößert sich mit der Größe der Städte i.d.R. (je nach Mikrostandort und Konzeption) auch der potentielle Einzugsbereich eines Objektes.

Der Markt in den überregionalen Zentren Berlin, Hamburg und München kann bei guter Konzeption z.B. fünf bis zehn Wohnstifte absorbieren. Ca. zwei bis drei Wohneinheiten pro 100 über 65-Jährige im Service-/Betreuten Wohnen können erfolgreich realisiert werden. Dies gilt auch für Großstädte und Verdichtungsräume sowie Mittelstädte, wobei dort der Markt mit ein bis drei Wohnstiften (in Mittelstädten eins) i.d.R. gesättigt ist. Im ländlichen Raum sollten Wohnstifte nur mit größter Vorsicht und nach exakter Bedarfsanalyse in Angriff genommen werden. Touristisch sehr attraktiven Städte/Regionen, Kurorte u.Ä bieten hingegen eine ausreichende Nachfrage für ein bis zwei Wohnstifte und einen mit 5 % deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegenden Versorgungsgrad.

Durchschnittliche Projektgröße (WE-Anzahl) nach Gemeindegrößenklasse

Gemeindegrößenklassen/ Einwohner	...zum Beispiel	Durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten je Projekt
1 Mio. und mehr	Berlin, Hamburg, München	114
500.000 bis unter 1 Mio.	Hannover, Düsseldorf, Stuttgart, Bremen	81
200.000 bis unter 500.000	Leipzig, Magdeburg, Kiel, Erfurt, Wiesbaden	76
100.000 bis unter 200.000	Potsdam, Mainz, Schwerin, Saarbrücken	72
50.000 bis unter 100.000	Düren, Minden, Neumünster, Plauen	63
20.000 bis unter 50.000		53
10.000 bis unter 20.000		46
bis 10.000		40

Quelle: empirica-Datenbank, Stand 2003 **empirica**