

# Wohnen im Alter heute und im Jahr 2035

Ausgangspunkt dieses Beitrages sind drei Untersuchungen, die das Pestel Institut im Auftrage des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. (BDB), des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. und der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V. (DGfM) erstellt hat. Ziel der Untersuchungen war die Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs in Deutschland auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte sowie die Abschätzung der langfristigen Auswirkungen einer weiterhin niedrigen Neubautätigkeit. Im Folgenden werden die besonderen Aspekte des Wohnens älterer Menschen näher betrachtet.

Wie berechtigt ist die Angst vor einer wieder aufkommenden Altersarmut, wo sich parallel zum Aufbau dieser Angst in der heutigen Realität Begriffe wie „Best-Ager“ oder „Golden-Ager“ herausgebildet haben, die auf die großen individuellen Konsummöglichkeiten der Bevölkerung jenseits des 50. Lebensjahres abzielen? Auch das „Seniorenmarketing“ konnte sich selbstverständlich erst mit wachsender Zahl an und wachsendem Wohlstand der Senioren etablieren. Handelt es sich bei den heutigen Senioren tatsächlich um die Rentnergeneration mit einem weder zuvor erreichten, noch in der Zukunft erreichbaren materiellen Wohlstandsniveau?

## 1 Die Wohnsituation im Jahr 2006

Die letzte statistische Erhebung der Wohnverhältnisse erfolgte im Rahmen der Stichprobenerhebung im Jahr 2006<sup>1</sup>. Bei mehr als einem Viertel der privaten Haushalte war der „Haupteinkommensbezieher“ - dieses Wortungetüm hat die früher gebräuchliche Bezeichnung Haushaltsvorstand abgelöst - 65 Jahre oder älter. Betrachtet man diese Gruppe als „Seniorenhaushalte“, so umfasst die so definierte Auswahl knapp 10,7 Mio. Haushalte mit gut 16,5 Mio. Personen. Damit lag der Anteil der Senioren bereits im Jahr 2006 bei fast 29 % aller Haushalte.

Etwas weniger als die Hälfte der Seniorenhaushalte wohnt in den eigenen vier Wänden. Gut 80 % der Eigentümerhaushalte lebt im Ein- oder Zweifamilienhaus, wohingegen fast drei Viertel der Mieter im Mehrfamilienhaus wohnt. Bei der durchschnittlichen Wohnfläche sind die Wohnungen der Eigentümerhaushalte mit 107 m<sup>2</sup> erwartungsgemäß erheblich größer als die der Mieter (68,2 m<sup>2</sup>). Auch beim monatlichen Nettoeinkommen liegen die Eigentümer mit gut 2.000 € mehr als ein Drittel über dem der Mieter. Mehr als drei Viertel der Eigentümer und fast die Hälfte der Mieter wohnen bereits 25 Jahre oder länger in ihrer Wohnung.

---

<sup>1</sup> Mikrozensus - Zusatzerhebung 2006 - Bestand und Struktur der Wohneinheiten - Wohnsituation der Haushalte; Hrsg.: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2008.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass - hier liegen Daten für das Jahr 2007 vor - rund 1,3 Mio. pflegebedürftige Senioren zu Hause versorgt werden, was an die Wohnung erhöhte Anforderungen stellt.

Hinsichtlich der Einkommensbelastung durch die Wohnkosten liegen lediglich für die Mieter Daten vor. Danach liegt die durchschnittliche Belastung des Nettoeinkommens durch die Miete mit knapp 25 % drei Prozentpunkte über dem Wert des Durchschnitts aller Mieter. Allerdings müssen fast 40 % der Mieter mehr als 30 % ihres Einkommens zur Abdeckung der Kaltmiete aufbringen. Einschließlich der Heiz- und Nebenkosten dürfte somit ein erheblicher Teil der Mieterhaushalte unter den Senioren bei einer Einkommensbelastung durch das Wohnen von über 50 % liegen.

Zur Situation der Eigentümer liegen aus der hier zitierten Erhebung keine Daten vor. Höhere Einkommen bei häufig schuldenfreier Wohnung deuten grundsätzlich auf weniger Probleme als bei den Mietern hin. Die größeren Wohnungen sind jedoch auch im Betrieb und in der Beheizung teurer. Zudem kommen nicht nur die Menschen in die höheren Altersstufen, auch die in der Regel zwischen dem 30. und 45. Lebensjahr erworbene Immobilie erfordert mit wachsendem Alter erhöhten Pflegebedarf. Auch wenn entschuldetes Wohneigentum im Alter in der Regel hilfreich ist und vor Altersarmut schützt, so zeigen sich doch zunehmend auch Fälle, in denen private Haushalte mit dem Unterhalt und Betrieb oder notwendigen Renovierungen ihres Hauses finanziell überfordert sind.

Insgesamt zeigt sich heute - auch im Vergleich mit dem Ausland - in Deutschland eine durchaus positive und komfortable Wohnsituation der älteren Generation. Nicht vergessen werden darf aber der Mangel an barrierefreien Wohnungen und die zum Teil sehr hohe Belastung des Nettoeinkommens durch das Wohnen bei Mietern und sicher auch bei einem kleineren Teil der Eigentümer.

## **2 Demografische Prognosen bis 2035**

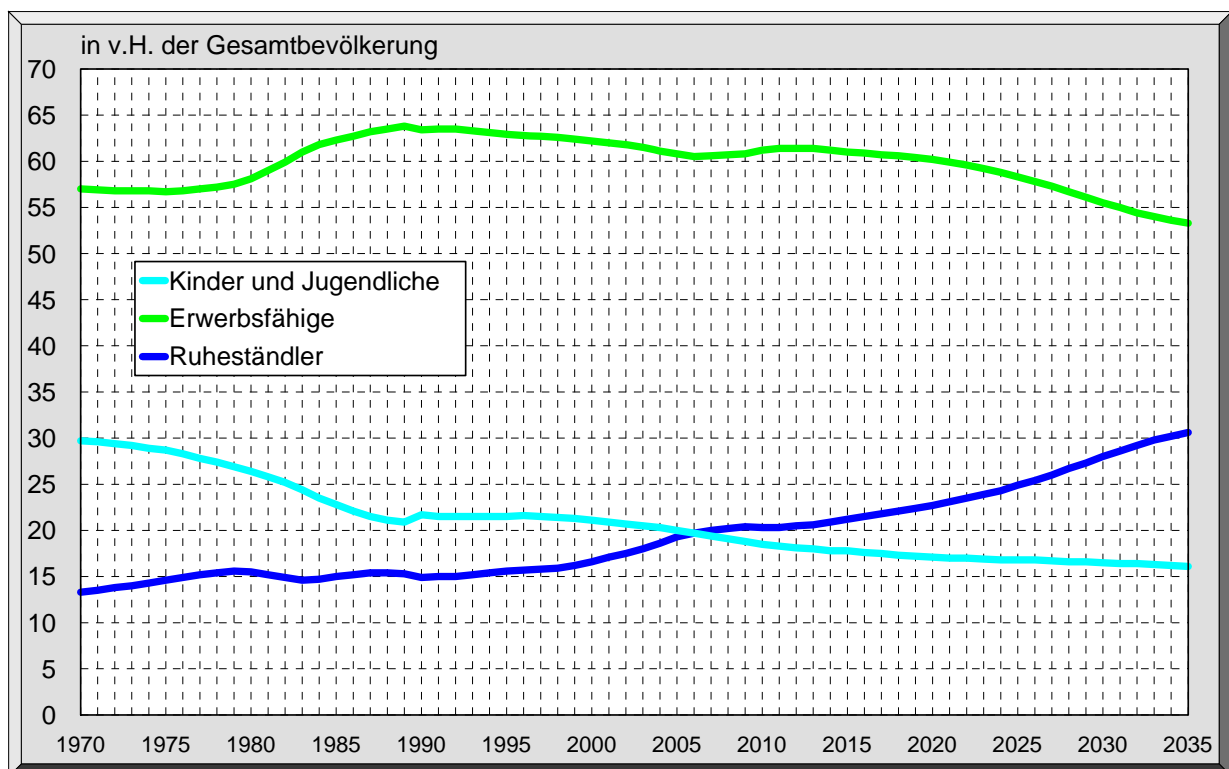
Unabhängig davon, ob von Überalterung oder Unterjüngung gesprochen wird, die künftige Entwicklung insbesondere der älteren Bevölkerung in Deutschland ist durch die heutige Altersstruktur bereits weitgehend determiniert.

Eine heutige Veränderung der Geburtenhäufigkeit hat in den nächsten 30 Jahren keinerlei Wirkung auf die Entwicklung der über 70-jährigen Personen und auch eine Variation der Zuwanderungen führt kaum zu Veränderungen, da die meisten Zuwanderer zwischen 20 und 35 Jahre alt sind. Lediglich die Annahmen zur Veränderung der Lebenserwartung haben einen deutlichen Einfluss auf die Ergebnisse der Modellrechnungen zur Entwicklung der älteren Bevölkerung. Allerdings liegen hier die Annahmen nahezu aller Institute relativ nah an der Basis-

annahme der „11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“ des Statistischen Bundesamtes<sup>2</sup>, die von einer Erhöhung der durchschnittlichen Lebenserwartung bei der Geburt auf 83,5 Jahre bei Männern und 88,0 Jahre bei Frauen ausgeht.

Die Anteile der Bevölkerungsgruppen in den drei Lebensabschnitten an der Gesamtbevölkerung von 1970 bis 2005 und in der Modellrechnung bis 2035 zeigt Abbildung 1.

**Abbildung 1: Entwicklung des Anteils der „Kinder und Jugendliche“, der „Erwerbsfähigen“ und der „Ruheständler“ an der Gesamtbevölkerung**



Quelle: bis 2005 Statistisches Bundesamt (bis 1989 frühere Bundesrepublik); ab 2006 eigene Berechnungen (Wanderungsansatz 100.000 Nettozuwanderer jährlich)

Als „**Erwerbsfähige**“ wurden alle Personen der Altersgruppe „20 bis unter 65 Jahre“ definiert. Der Anteil der Erwerbsfähigen hatte in den Jahren 1987 bis 1994 mit gut 63 % seinen höchsten Stand. Aber erst wenn ab etwa 2020 stärkere Jahrgänge das Ruhestandsalter erreichen, wird der Anteil der Erwerbsfähigen unter 60 % der Gesamtbevölkerung absinken und der Durchschnittswert der 1970er Jahre von knapp 57 % wird dann im Jahr 2028 unterschritten. Im Jahr 2035 liegt der Anteil bei gut 53 % .

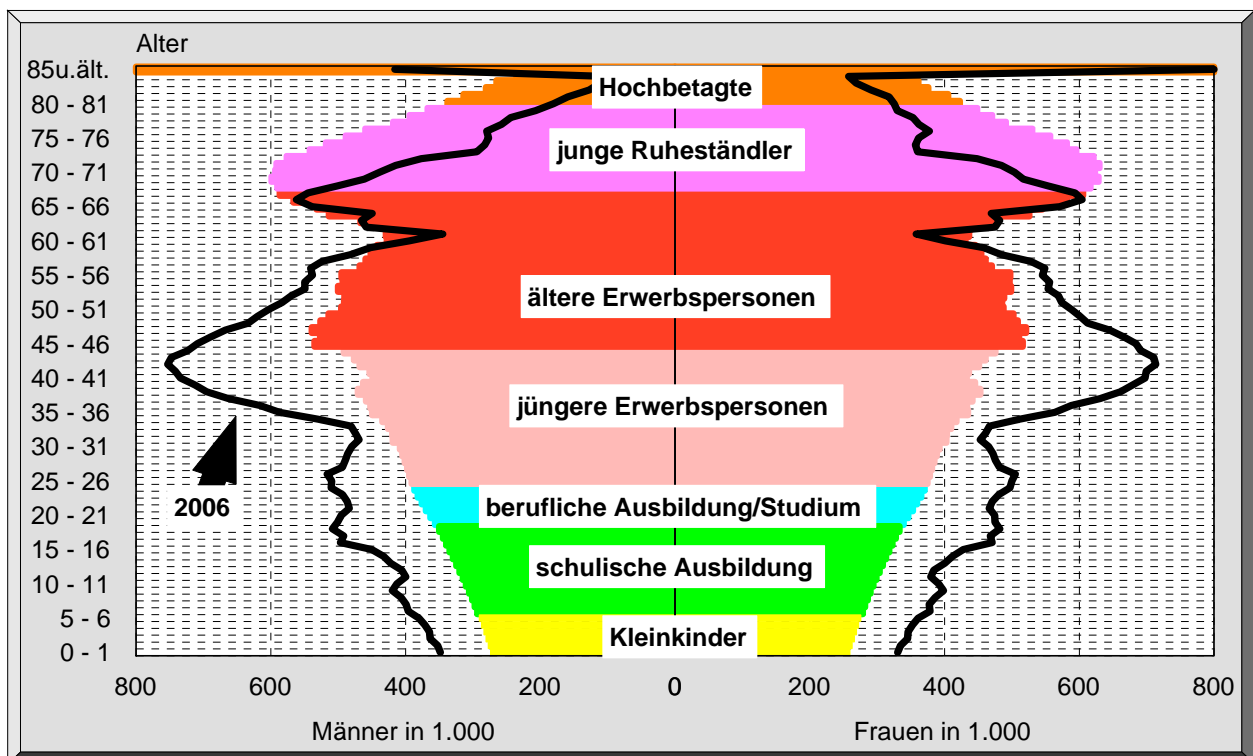
<sup>2</sup> 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung - Annahmen und Ergebnisse“, S. 17; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Der Anteil der „**Kinder und Jugendlichen**“ an der Gesamtbevölkerung ist von 30 % im Jahr 1970 auf gegenwärtig knapp 20 % gesunken. Bei konstant niedriger Geburtenhäufigkeit wird der Anteil bis 2035 auf etwa 16 % absinken.

Wenn die Anteile der Erwerbsfähigen und der Kinder und Jugendlichen absinken, muss der Anteil der „**Ruhestandsbevölkerung**“ ansteigen. Waren 1970 weniger als 14 % der Deutschen 65 Jahre und älter, so sind es heute bereits knapp 20 %. Ein deutlicher Anstieg ist dabei seit Mitte der 1990er Jahre zu erkennen. Bis etwa 2015 wird der Anteil der Ruheständler nur geringfügig auf etwa 21 % ansteigen. Danach beschleunigt sich die Anteilszunahme und im Jahr 2035 werden über 30 % der Bevölkerung dieser Altersgruppe angehören.

Den Vergleich der Altersstruktur des Jahres 2035 mit der des Jahres 2006 zeigt **Abbildung 2**. Dabei sind verschiedene Phasen im Lebenszyklus der Menschen jeweils gesondert eingefärbt. Das in etwa 20 Jahren geltende „Ruhestandsalter“ wurde dabei bereits berücksichtigt.

**Abbildung 2: Stationen im Lebenszyklus (Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland 2035 und zum Vergleich 2006 )**



Quelle: eigene Berechnungen (Wanderungsansatz 100.000 Nettozuwanderer jährlich)

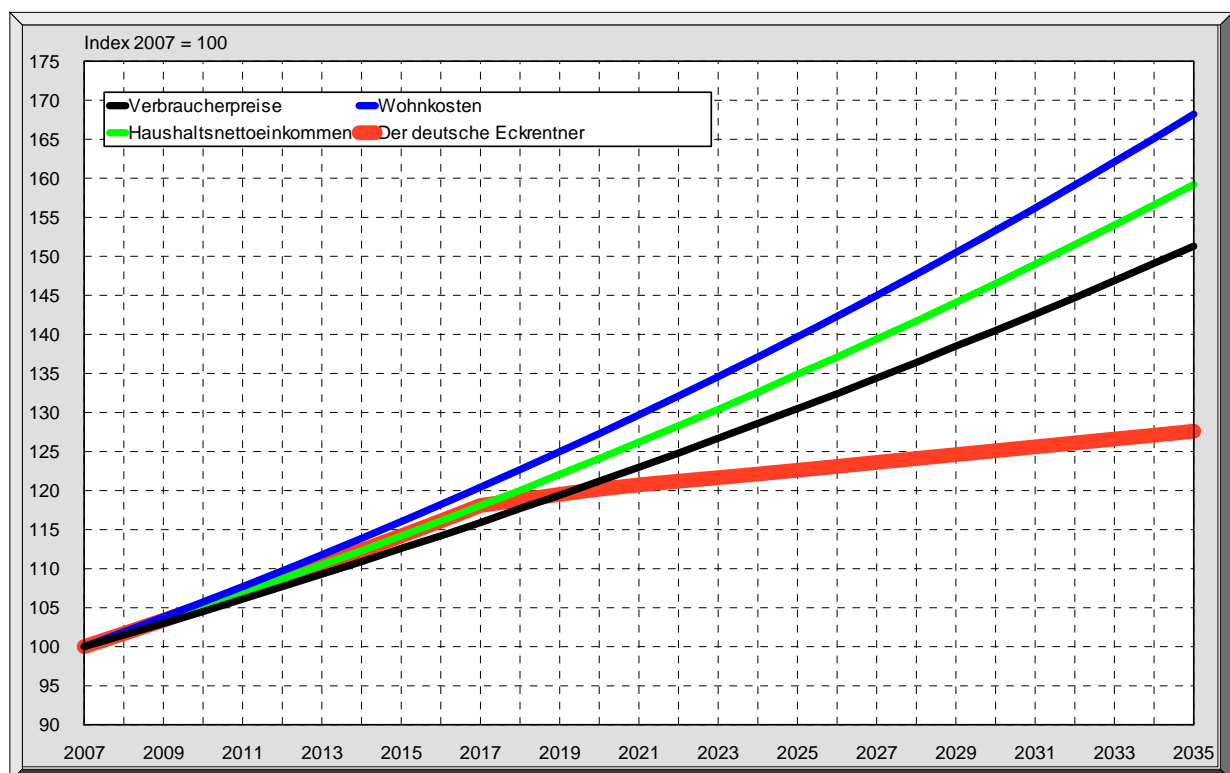
Die Veränderungen sind deutlich zu erkennen. Die gegenwärtig als Rentenkürzung bezeichnete Anhebung des Renteneintrittsalters auf 67 Jahre ist nur insofern eine Kürzung, als der normale Arbeitnehmer länger in das System einzahlt. Faktisch werden die Unternehmen der Bundesrepublik in nicht allzu ferner Zeit auch wieder Menschen jenseits des 60. Lebensjahres beschäftigen müssen, auch wenn einem

dies bei aktuellen Vorruhestandregelungen für 54-Jährige etwas visionär vorkommen mag. Die Altersstruktur dieses Landes wird es erzwingen.

Zur weiteren Entwicklung der Bevölkerung Deutschlands gibt es unterschiedliche Modellrechnungen. So bietet allein die 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung<sup>3</sup> des Statistischen Bundesamtes fünfzehn Varianten mit einer Bandbreite von 72,7 Mio. bis hin zu 82,6 Mio. Einwohnern im Jahr 2035. In allen Szenarien wird die Bevölkerung im Rentenbezugsalter erheblich ansteigen, während die Zahl der Erwerbsfähigen abnimmt. Um den Diskussionen um das Renteneintrittsalter zu entkommen und die Probleme des „Wohnens im Alter“ zu untersuchen, sei ein Blick auf die Bevölkerung gerichtet, die 70 Jahre und älter ist. Diese Personen dürften sowohl heute als auch im Jahr 2035 sicher zur Ruhestandsbevölkerung gezählt werden können.

Konsequenzen ergeben sich aus dieser Entwicklung für das nach dem Generationenvertrag angelegte Rentensystem. Nach gegenwärtigen Schätzungen wird davon ausgegangen, dass das heutige Niveau der Rente um etwa 20 % abgesenkt werden muss. Ein Szenario zu den Auswirkungen zeigt Abbildung 3.

**Abbildung 3: Entwicklung von Verbraucherpreisen, Wohnkosten, Haushaltsnettoeinkommen und der so genannten Eckrente 2007 bis 2035**



<sup>3</sup> Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Hrsg.: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2009.

Die Abbildung zeigt die Fortschreibung der seit 1995 beobachteten durchschnittlichen Veränderungsraten für die Verbraucherpreise, die Wohnkosten und die Haushaltsnettoeinkommen. Für die Eckrente wurde unterstellt, dass - beginnend im Jahr 2017 - eine Absenkung erfolgt, die im Jahr 2035 rund 20 % gegenüber dem heutigen Stand erreicht. Gegenwärtig beträgt die Eckrente, d. h. die nach der Einzahlung des Durchschnittsrentenbeitrags über 45 Jahre gewährte monatliche Zahlung, knapp 1.100 €. Berücksichtigen wir weiterhin, dass die künftigen Rentenbezieher zunehmend so genannte gebrochene Erwerbsbiographien mit zum Teil erheblichen Ausfallzeiten aufweisen und auch nur begrenzt zur privaten Altersvorsorge in der Lage gewesen sind, so muss die Frage erlaubt sein, wie der Eckrentner des Jahres 2035 das Wohnen bezahlen soll.

Damit kann eine wieder auflebende Altersarmut bedrückende Realität werden. Auch wenn nur der kleinere Teil der Ruheständler betroffen ist, so birgt auch dieser kleinere Teil bei knapp 34 Mio. Personen jenseits des 64. Lebensjahres - unabhängig von den individuellen Schicksalen - erhebliche Sprengkraft für die kommunalen Haushalte. Denn die Kommunen sind im Rahmen der staatlichen Daseinsvorsorge letztlich für das Wohnen ihrer Bürger verantwortlich.

Neben der bei Fortsetzung der gegenwärtigen Entwicklungstendenzen zu erwartenden Zunahme der mit Wohnraum zu Versorgenden verschärft das weitere Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes die Problematik. Nachdem in den 1980er-Jahren in Westdeutschland mit rund 4 Mio. Sozialwohnungen ein Höchststand erreicht wurde, dürften gegenwärtig nur noch für maximal 1,5 Mio. Wohnungen Belegungsbindungen bestehen und zwischen 2020 und 2030 wird in den meisten Kommunen der Sozialwohnungsbestand gegen Null tendieren.

### **3 Fazit**

Drohende Altersarmut bei sinkenden Sozialwohnungsbeständen droht die Leistungsfähigkeit der Kommunen zu überfordern. Zu hinterfragen sind die dem aufgezeigten Szenario zugrunde liegenden Annahmen. Neben der Bevölkerungsvorausschätzung des Statistischen Bundesamtes, deren Fehler bei der älteren Bevölkerung eher gering ausfallen werden, weil die vorausberechneten Bürger weit überwiegend bereits in Deutschland leben, wurden Entwicklungen der vergangenen Jahre schlicht fortgeschrieben.

Auf der anderen Seite gehen die meisten Ökonomen von einem, wenn auch bescheidenen, materiellen Wachstum aus. Dies bedeutet, dass der Maßstab für unseren Wohlstand, das Bruttoinlandprodukt, langsam weiter ansteigt. Wenn denn tatsächlich die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen langsam sinkt, steigt bei diesen Annahmen das Bruttoinlandprodukt je Einwohner noch stärker an.

Wenn diese ökonomischen Rahmenbedingungen so eintreten, dann steht Deutschland weniger vor einem Produktionsproblem als vielmehr vor einem enormen Verteilungsproblem, was in Grundzügen bereits in den vergangenen fünfzehn Jahren sichtbar wurde. Wenn in einem Land der wirtschaftlichen Potenz Deutschlands wachsende Teile der Bevölkerung ihren Lebensunterhalt mit ihrer Erwerbsarbeit nicht bestreiten können und die Versorgung von Transfereinkommensbeziehern zunehmend auch auf die Ausweitung der Angebote von Suppenküchen und Sozialkaufhäusern angewiesen ist, so ist dies eines Sozialstaats bzw. der Sozialen Marktwirtschaft nicht würdig.