



Gutachten

Der Wohnungsmarkt 2030 – Wie und wo  
die Generation 65+ leben wird

IW-Köln in Kooperation mit BPD

**Kontakt Daten Ansprechpartner bei BPD:**

BPD Immobilienentwicklung GmbH  
Abteilung Marktforschung  
Lyoner Straße 15  
60528 Frankfurt am Main

Han Joosten | Leiter Marktforschung BPD  
Telefon: 069 509579-2995  
Mobil: 0173 1661677  
E-Mail: h.joosten@bpd-de.de

**Kontakt Daten Ansprechpartner bei IW:**

Institut der deutschen Wirtschaft Köln  
Postfach 10 19 42  
50459 Köln

Dr. Philipp Deschermeier  
Telefon: 0221 4981-889  
E-Mail: deschermeier@iwkoeln.de

Dr. Susanna Kochskämper  
Telefon: 0221 4981-887  
E-Mail: kochskaemper@iwkoeln.de

Michael Schier  
Telefon: 0221 4981-796  
E-Mail: schier@iwkoeln.de

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
Telefon: 0221 4981-741  
E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

Köln, 30.11.2015

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Zusammenfassung</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>1 Einleitung</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>2 Demografische Trends</b> .....                                  | <b>5</b>  |
| 2.1 Skizzierung aktueller Trends der Bevölkerungsentwicklung .....   | 5         |
| 2.2 Makroökonomische Konsequenzen des demografischen Wandels .....   | 8         |
| 2.3 Exkurs: Immobilien, Pflege und Finanzierung .....                | 9         |
| 2.3.1 Wohnsituation Pflegebedürftiger .....                          | 10        |
| 2.3.2 Gesetzliche Pflegeversicherung ist keine Vollversicherung..... | 10        |
| 2.3.3 Sozialhilfeleistungen für Pflegebedürftige .....               | 12        |
| <b>3 Qualitative Befunde</b> .....                                   | <b>13</b> |
| 3.1 Die Wohnsituation der Generation 50+.....                        | 13        |
| 3.2 Wohnwünsche der Generation 50+ .....                             | 19        |
| <b>4 Prognose der Wohnflächennachfrage</b> .....                     | <b>24</b> |
| <b>5 Schlussfolgerungen</b> .....                                    | <b>31</b> |
| <b>6 Literatur</b> .....   | <b>33</b> |
| <b>Anhang 35</b>   |           |
| <b>Tabellenverzeichnis</b> .....                                     | <b>49</b> |
| <b>Abbildungsverzeichnis</b> .....                                   | <b>49</b> |

## Zusammenfassung

Der demografische Wandel verändert die Zusammensetzung der deutschen Gesellschaft: das Verhältnis von Jungen zu Alten verschiebt sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten zu Gunsten der älteren Personen. Diese Entwicklung stellt vielfältige Herausforderungen an die deutsche Volkswirtschaft, insbesondere an die sozialen Sicherungssysteme und den Arbeitsmarkt. Aber auch der Immobilienmarkt steht vor großen Veränderungen, da ältere Menschen andere Wohnwünsche haben als Junge. Durch die sich abzeichnenden demografischen Entwicklungen nimmt ihre Bedeutung als Nachfrager am Wohnungsmarkt stetig zu. Das vorliegende Gutachten untersucht vor diesem Hintergrund die qualitativen Wohnwünsche und die quantitative Entwicklung des Wohnflächenkonsums der aktuellen „Generation 50+“, die im Jahr 2030 die Gruppe der über 65-Jährigen bilden wird.

Eine vorgenommene Befragung der aktuellen Generation 50+ und somit der zukünftigen Senioren verdeutlicht, dass sich die meisten Menschen dieser Gruppe noch nicht aktiv mit ihrer Wohnsituation im Alter befassen, aber dennoch konkrete Wohnwünsche hegen. So können es sich Eigentümer praktisch nicht vorstellen, zukünftig zur Miete zu wohnen. Auch Menschen, die aktuell zur Miete wohnen, wünschen sich im Alter mehrheitlich Wohneigentum. Außerdem zeigen die Befragungsergebnisse den Wunsch der aktuell urban lebenden Generation 50+, auch in der Großstadt alt zu werden. Die Wohnung soll dabei eine hohe Lebensqualität bieten (insbesondere sind Balkon, Terrasse oder Garten gefragt). Die demografische Entwicklung bedingt eine zukünftig wachsende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass die Generation 50+ neuen Wohnformen gegenüber durchaus aufgeschlossen gegenübersteht, solange die Selbständigkeit erhalten bleibt.

Der gesamtdeutsche Wohnflächenkonsum pro Kopf wird sich bis zum Jahr 2030 von 46,2 auf 51,5 Quadratmeter pro Kopf erhöhen, was mit einem Anstieg von 11,5 Prozent gleichzusetzen ist. Die Steigerung der Nachfrage pro Kopf ist vor allem durch eine Zunahme in der Altersgruppe der über 65-Jährigen zu begründen. Vor allem Landkreise, die mit der Abwanderung der jungen Bevölkerung zu rechnen haben, erwarten eine starke relative Alterung der Bevölkerung und damit auch einen größeren Bedarf zur Anpassung des Wohnungsmarktes. Relativ betrachtet steigt die Nachfrage der Senioren besonders in den Bundesländern Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg. In 2030 werden rund drei Millionen mehr Wohnungen und Häuser von der Bevölkerung der Generation 65+ bewohnt werden, als dies 2015 der Fall ist.

## 1 Einleitung

Unter dem Eindruck der derzeit starken Zuwanderung scheint der demografische Wandel eine geringere Bedeutung einzunehmen. Ging man vor einigen Jahren noch von einer Schrumpfung der Bevölkerungszahlen ab 2015 aus, ist nun frühestens ab Mitte der 2020er Jahre damit zu rechnen, sofern sich die Zuwanderung bis dahin wieder normalisiert. Auch wenn die Zahl der Einwohner nun insgesamt steigt, bleibt jedoch ein wesentlicher Trend des demografischen Wandels erhalten: Die Alterung der Bevölkerung. Das Statistische Bundesamt erwartet in seiner 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, dass der Anteil der Bevölkerung im Alter von mindestens 65 Jahren bis zum Jahr 2030 um 5 Prozent und bis zum Jahr 2060 sogar um 5,5 Prozent steigen wird. Diese Entwicklung muss auch der Immobilienmarkt berücksichtigen und seine Angebote entsprechend anpassen.

Die vorliegende Studie untersucht die Entwicklung der Wohnungsnachfrage der älteren Bevölkerung sowohl qualitativ als auch quantitativ. Grundlage für die identifizierten Wohnwünsche ist eine Befragung unter Haushalten der Altersklasse 50 bis 65 Jahre, da dies die Generation der Rentner im Jahr 2030 sein wird. Darüber hinaus wurde auf Basis des IW Wohnungsbedarfsmodells (Henger, Schier und Voigtländer, 2015) der Wohnungsbedarf der Generation 65+ im Jahr 2030 ermittelt. Die Ergebnisse der Studie verdeutlichen, dass der deutsche Wohnungsmarkt vor großen Aufgaben steht und das auf die ältere Generation in vielen regionalen Kreisen ein Großteil der Flächennachfrage entfällt. Dementsprechend muss das Angebot zunehmend an die Bedürfnisse der älteren Generation angepasst werden.

Die Analyse verteilt sich über drei wesentliche Kapitel. Im Anschluss an die Einleitung folgt im nächsten Kapitel eine Skizzierung der demografischen Trends in Deutschland. In einem Exkurs wird dabei der Zusammenhang zwischen Immobilien, Pflege und deren Finanzierung thematisiert. Im dritten Kapitel stehen dann die qualitativen Wohnwünsche der älteren Bevölkerung im Vordergrund. Das vierte Kapitel zeigt durch eine Prognose der Wohnflächennachfrage die quantitativen Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Wohnungsnachfrage. Die Studie endet mit einigen Schlussfolgerungen.

## 2 Demografische Trends

### 2.1 Skizzierung aktueller Trends der Bevölkerungsentwicklung

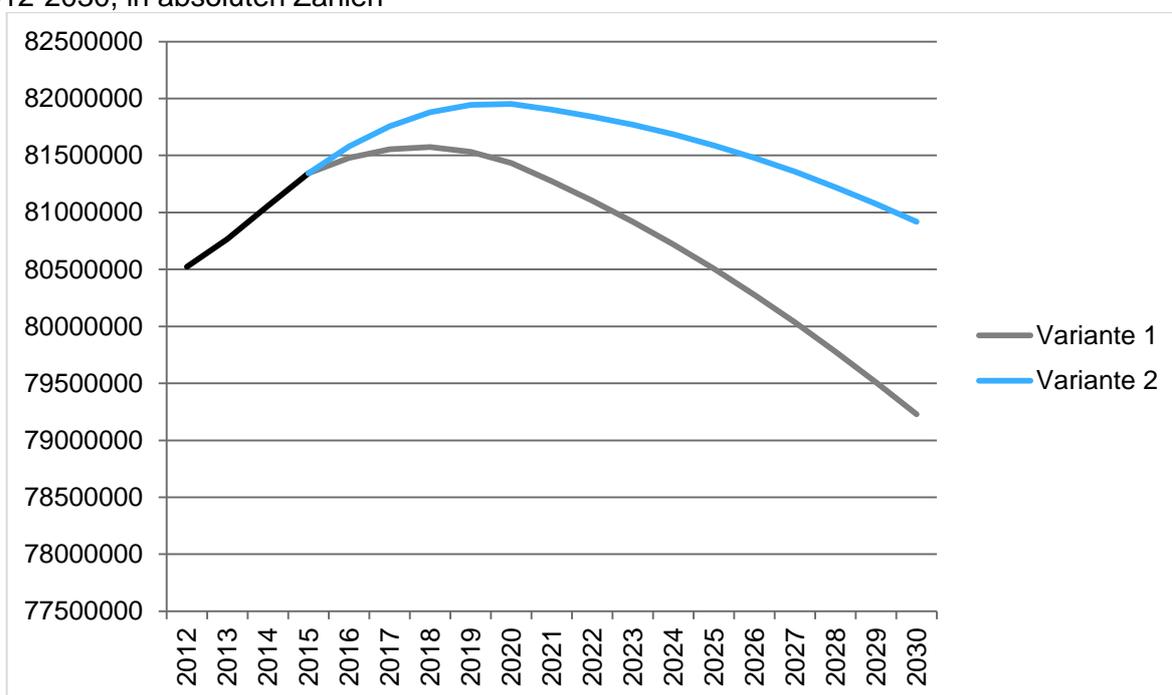
Gegenwärtig leben in Deutschland rund 80,8 Millionen Menschen (Stand: 31.12.2013). Seit Anfang der 1990er Jahre hat sich diese Größenordnung nur wenig verändert. Sie hängt vom Zusammenspiel dreier grundlegender demografischer Prozesse ab: der Entwicklung der Geburten, der Sterbefälle und der Bilanz der Zu- und Abwanderungen. Der Saldo aus Geburten und Sterbefälle umfasst die sogenannte natürliche Bevölkerungsentwicklung. Diese ist in Deutschland seit der Einführung der Antibabypille in den 1970er Jahren negativ. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung somit abnehmen. Die meist positive Nettomigration der letzten beiden Jahrzehnte führte jedoch zu einer annähernd konstanten Bevölkerungsentwicklung.

Die Wirtschafts- und Schuldenkrise in Europa führte in den letzten Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Zuwanderung nach Deutschland. So betrug die Nettomigration im Jahr 2014 etwa

420.000 Menschen. Das Statistische Bundesamt geht in der jüngst veröffentlichten 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Statistisches Bundesamt, 2015a) davon aus, dass dieser Trend noch einige Jahre anhalten wird. Für 2015 werden sogar 800.000 mehr Zuwanderer als aus Deutschland Fortziehende erwartet (BAMF, 2015). Gründe hierfür sind die Arbeitnehmerfreizügigkeit für die EU-Beitrittsstaaten, der Zustrom an Asylbewerbern aus Kriegs- und Krisengebieten Asiens und Afrikas sowie die weiterhin hohe arbeitsmarktmotivierte Zuwanderung aus Südeuropa. Die Erwartungen des Statistischen Bundesamtes, dass die hohe Zuwanderung nach Deutschland anhalten wird, führen dazu, dass die Bevölkerung frühestens 2023 unter das Niveau von 2013 fallen wird (Abbildung 1).

**Abbildung 1: Die Entwicklung der Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland nach Varianten der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung**

2012-2030, in absoluten Zahlen



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2015a

**Tabelle 1: Entwicklung des Jugend-, Alten-, Gesamtquotienten auf Basis der Variante 2 der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung**

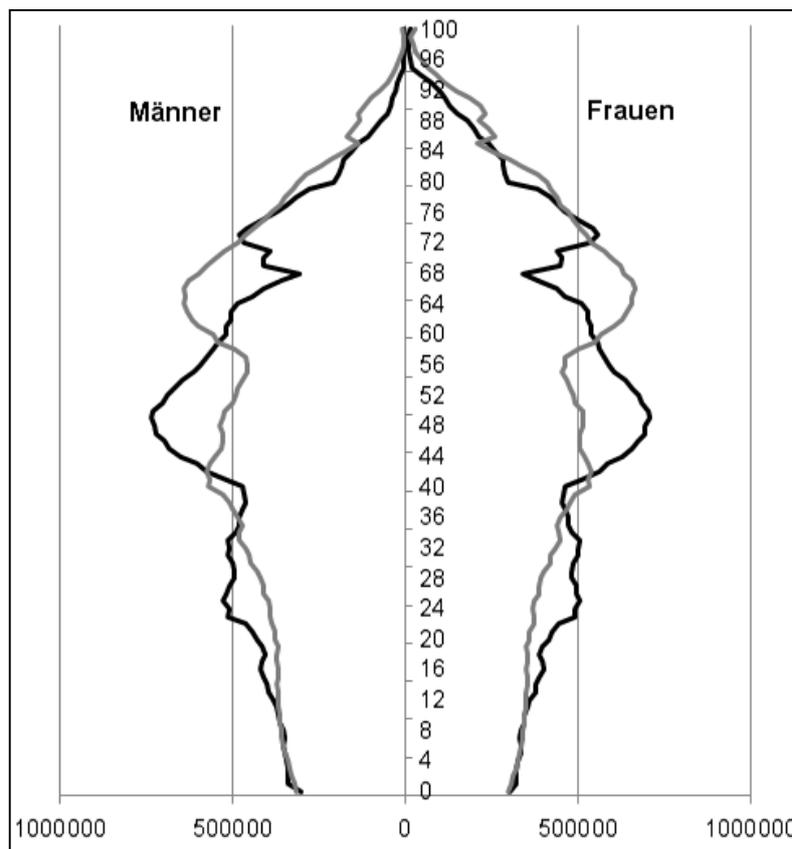
| Auf 100 20- bis unter 65-Jährige kommen | 2013 | 2020 | 2030 |
|---|------|------|------|
| unter 20-Jährige.....                   | 29,8 | 29,3 | 31,8 |
| 65-Jährige und Ältere..                 | 34,2 | 37,3 | 48,7 |
| zusammen ....                           | 64,1 | 66,6 | 80,5 |

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2015a

Allerdings verschiebt sich die Altersstruktur der Bevölkerung in den nächsten Jahren deutlich. Abbildung 2 gibt einen Überblick über die gegenwärtige Altersstruktur im Vergleich zur erwarteten Entwicklung bis 2030. Insbesondere der Anteil der Menschen im Alter von mindestens 65 Jahren

wird stark zunehmen. Dies liegt insbesondere daran, dass nun die sogenannte Babyboomer-Generation (die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er Jahre) in den nächsten Jahren zu dieser Altersgruppe zählen wird. Dagegen nimmt die Anzahl der jungen Menschen unter 20 Jahren (- 6,7 Prozent) und die Gruppe der Menschen zwischen 20 und unter 65 Jahren (-11,5 Prozent) bis 2030 deutlich ab. Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Entwicklung der Jugend-, Alten-, Gesamtquotienten auf Basis der Variante 2 der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

**Abbildung 2: Altersstruktur der männlichen und weiblichen Bevölkerung**  
2012 (schwarz) und 2030 (grau)



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2015a

Gans (2011) charakterisiert den demografischen Wandel durch die Adjektive „weniger, grauer, vereinzelter, bunter“. Die ersten beiden Merkmale beschreiben die Schrumpfung und die Alterung der Gesellschaft. Als Folge der Alterung sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland. Hinter dieser Entwicklung stehen verschiedene Faktoren. Zunächst führt die zunehmende Akademisierung zu einer sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße. Denn von Akademikern wird eine hohe berufliche Mobilität erwartet, was zu einem Wandel vom klassischen Familienbild hin zu „living apart together“-Lebensmodellen führt, bei denen ein Partner in einer anderen Stadt arbeitet und deshalb meist noch einen zusätzlichen Haushalt unterhält. Außerdem werden zukünftig mehr Menschen in einem Alter sein, in dem die Kinder bereits aus dem elterlichen Haushalt ausgezogen sein werden. Durch einen steigenden Anteil der Menschen über 80 Jahre wer-

den zukünftig mehr Menschen verwitwet sein. Diese Entwicklungen bewirken, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße zukünftig sinken wird. Jedoch wird die Gesamtzahl der Haushalte in Deutschland in etwa gleich bleiben. Durch die hohe Zuwanderung wird die Gesellschaft „bunter“. Dieses Merkmal des demografischen Wandels bezieht sich nicht auf die Hautfarbe, sondern beschreibt das Phänomen, dass die gesellschaftliche Vielfalt beispielsweise in Form von Sprachen und Religion zunimmt.

## 2.2 Makroökonomische Konsequenzen des demografischen Wandels

Die in Abschnitt 2.1 aufgezeigten Trends der Bevölkerungsentwicklung verdeutlichen, dass der demografische Wandel die deutsche Gesellschaft tiefgreifend verändert und sowohl die deutsche Wirtschaft als auch den deutschen Immobilienmarkt vor vielfältige Herausforderungen stellt. Denn das Verhältnis von Jungen zu Alten und von Erwerbstätigen zu Rentnern verschiebt sich zu Gunsten der älteren Personen. Abschnitt 2.2 gibt nun einen kurzen Überblick über die zentralen makroökonomischen Konsequenzen des demografischen Wandels. Die Auswirkungen werden sich insbesondere am Arbeitsmarkt, den Produktmärkten, dem Finanzmarkt und dem Immobilienmarkt zeigen.

Die Alterung der Gesellschaft wird sich mittelfristig am Arbeitsmarkt bemerkbar machen, wenn die geburtenstarke Babyboomer-Generation in Rente geht. Der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter (Erwerbspersonenpotential) wird daher ab 2020 spürbar sinken. Für die ökonomische Entwicklung ist insbesondere die Anzahl der Erwerbstätigen relevant. Sollte es durch gezielte politische Maßnahmen gelingen, das Erwerbspersonenpotential besser auszuschöpfen als es gegenwärtig der Fall ist, kann der demografische Druck unter Umständen stark abgefedert werden (Deschermeier, 2014). Dennoch besteht bereits gegenwärtig ein Mangel an jungen Fachkräften. Sowohl Regionen als auch Unternehmen werden zukünftig vermehrt in Konkurrenz um die jungen Talente („War for Talents“) stehen. Deshalb werden diese zukünftig vermehrt auch nicht-ökonomische Forderungen bei der Arbeitsplatzwahl durchsetzen können (Einem, 2009, S. 60). Ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität gewinnt deshalb zunehmend an Bedeutung.

Auch die Akteure auf dem Finanzmarkt und den Produktmärkten müssen sich auf tief greifende Veränderungen einstellen. Denn die sich abzeichnende Alterung der Bevölkerung führt dazu, dass sich zukünftig mehr und mehr Menschen in der Phase des Entsparens befinden werden. Dies verändert die Nachfrage der Haushalte nach Finanzanlagen. Pessimisten erwarten durch diesen Lebenszyklus-Effekt ein Absinken der Kapitalrendite in der Zukunft. Dieses Abschmelzen großer Teile des Vermögens der Bevölkerung wird als „Asset Meltdown-Hypothese“ bezeichnet. Gegner dieser These argumentieren, dass eine alternde Gesellschaft tendenziell mehr und nicht weniger Kapital benötigt, denn sie muss in zunehmendem Maße Arbeit durch Kapital substituieren. Dies bildet einen gegenläufigen Effekt und die steigende Nachfrage nach Realkapital erhöht die Kapitalrendite exakt in der Zeit, in der die Pessimisten den Asset Meltdown befürchten. Außerdem können Renditen durch Diversifikation gesichert werden, da gerade in vielen Schwellenländern die Nachfrage noch wächst. Dennoch muss sich der Finanzsektor darauf einstellen, dass sich durch den demografischen Wandel die Nachfrage nach Finanzdienstleistungen verändert. Auch die Produktmärkte werden sich in der Zukunft einer anderen Konsumentenstruktur gegenüber sehen, als dies gegenwärtig der Fall ist. Denn die mehrheitlich ältere Bevölkerung wird andere Konsumwünsche aufweisen.

Durch die Alterung der Gesellschaft verändern sich auch die Nachfragestruktur und der Bedarf auf dem Wohnungsmarkt. Die Bedeutung von barrierearmen und barrierefreien Wohngebäuden steigt durch die Zunahme der Anzahl der Menschen über 80 Jahren stetig an. Bereits heute besteht ein Investitionsbedarf von geschätzten 39 Mrd. Euro, um nur den heutigen Bedarf von 2,5 Millionen zusätzlicher barrierearmer Wohnungen zu decken (BMVBS, 2011). Hieraus leitet sich ein großer Bedarf an Informationen über die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum ab. Kapitel 4 des vorliegenden Gutachtens liefert hierfür eine vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln erstellte Prognose der Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage bis 2030. Diese bildet die Grundlage zur Schätzung des Wohnungsbedarfs älterer Menschen in Deutschland.

Darüber hinaus verursacht der demografische Wandel Veränderungen auf regionaler Ebene. Während die Großstädte und die Universitätsstädte sowie einige attraktive Regionen mit hoher Lebensqualität auch zukünftig weiter wachsen werden, sind ländlich geprägte Regionen, Teile des Ruhrgebiets und des Saarlandes sowie weite Teile von Ostdeutschland bereits heute von Schrumpfung betroffen. Diese regionalen Disparitäten werden sich in Zukunft noch weiter verschärfen. Solche regionalökonomischen Aspekte werden in den Abschnitten 3.2 und 4 aufgegriffen. In den nächsten Jahren werden die Tendenz zu kleineren Haushalten sowie ein wahrscheinlicher Anstieg der Wohnfläche je Einwohner den Rückgang der Bevölkerung kompensieren. Trotzdem wird es immer mehr Regionen geben, die mit einer insgesamt fallenden Nachfrage konfrontiert sein werden.

In diesem Gutachten steht vor allem der Wohnungsmarkt im Mittelpunkt. Teile der älteren Generation werden aber nicht in Wohnungen, sondern in Pflegeeinrichtungen leben. Wie viele es sein werden, hängt nicht nur von der Demografie, sondern auch von gesetzlichen Rahmenbedingungen ab. Daher folgt nun ein kurzer Exkurs zur Bedeutung der Pflegeversicherung für den Immobilienmarkt.

### **2.3 Exkurs: Immobilien, Pflege und Finanzierung**

1995 wurde in Deutschland die gesetzliche Pflegeversicherung verpflichtend eingeführt. Pflegebedürftige haben die Wahl, sich ambulant pflegen zu lassen oder in ein Pflegeheim umzuziehen. Allerdings gilt in Deutschland laut Gesetz der Vorrang der häuslichen Pflege (§3 SGB XI). Die Pflegekassen und Pflegeversicherungen – die Träger der Pflegeversicherung – entscheiden im Einzelfall darüber, ob sie die vollständige Versorgung in einem Pflegeheim für notwendig erachten und anteilig finanzieren oder nicht.

Darüber hinaus bezuschussen sie sogenannte „wohnumfeldverbessernde Maßnahmen“ (beispielsweise für technische Hilfen im Haushalt), die Versorgung mit Pflegehilfsmitteln und zahlen Beiträge für die Renten- und Unfallversicherung von privaten Pflegepersonen. Pflegebedürftige, die ambulant versorgt werden, können zusätzlich Tages- oder Nachtpflege in einem Pflegeheim in Anspruch nehmen, falls nur so die Pflege im häuslichen Umfeld möglich ist. Gleichzeitig besteht ein jährlicher Anspruch auf eine vierwöchige vollstationäre „Kurzzeitpflege“, um Pflegepersonen zu entlasten.

### 2.3.1 Wohnsituation Pflegebedürftiger

In 2013 wurde von den 2,6 Millionen Pflegebedürftigen tatsächlich der überwiegende Teil im häuslichen Umfeld gepflegt. Nur etwa ein Drittel (764.000) lebten in einem Pflegeheim. Zur genauen Wohnsituation Pflegebedürftiger in Privathaushalten in Deutschland gibt es bisher wenige empirische Untersuchungen. Eine Langzeitstudie aus dem Jahr 2009 lässt zumindest einige Trends seit Einführung der Pflegeversicherung erkennen (Tabelle 2). So lag in 2009 der Anteil derjenigen, die im Eigenheim oder in der eigenen Mietwohnung gepflegt wurden, bei jeweils gut einem Drittel, ein weiteres Drittel lebte bei Angehörigen. Seit 1997 hat der Stellenwert der Pflege im Eigenheim beziehungsweise der eigenen Mietwohnung an Bedeutung gewonnen.

**Tabelle 2: Wohnsituation pflegebedürftiger Personen**

in Prozent

| Wohnsituation                              | 1997 (n=1063) | 2009 (n=1008) |
|--|---------------|---------------|
| Eigenheim/Eigentumswohnung                 | 23,0          | 30,9          |
| Eigene Mietwohnung                         | 32,2          | 33,8          |
| Eigenheim/Eigentumswohnung bei Angehörigen | 26,3          | 23,1          |
| Mietwohnung bei Angehörigen                | 18,5          | 12,2          |

Quelle: Runde et al., 2009

Die Autoren der Studie erklären diese Entwicklung damit, dass in der älteren Generation zumindest in den mittleren Einkommensschichten zunehmend Privatbesitz vorhanden ist (Runde et al., 2009). Gleichzeitig stehen laut ihren Umfrageergebnissen immer weniger Angehörige in der Pflicht, die Pflege zu übernehmen und bewerten diese Unabhängigkeit als positiv (Runde et al., 2009).

In den letzten Jahren versuchen auch zunehmend die Bundesländer und ihre jeweiligen Kommunen die häusliche Pflege zu stärken. Es existieren verschiedene Pilotprojekte zu einer verbesserten ambulanten Pflegeinfrastruktur, zur Förderung alternativer Wohnformen, zur besseren Vernetzung zwischen häuslicher Pflege und Krankenhaus und einige mehr, die alle das Ziel haben, den Eintritt in das Pflegeheim möglichst lange hinauszuzögern oder sogar zu vermeiden (für einen Überblick siehe beispielsweise Rothgang et al., 2012). Dies kann zum einen darauf zurückgeführt werden, dass in Umfragen überwiegend der Wunsch, möglichst im häuslichen Umfeld gepflegt zu werden, zu Tage tritt (u.a. Zok, 2011). Gleichzeitig haben die Kommunen aber auch ein Interesse daran, die Kosten durch Pflege zu begrenzen.

### 2.3.2 Gesetzliche Pflegeversicherung ist keine Vollversicherung

Schließlich trägt die gesetzliche Pflegeversicherung nicht alle Kosten, die dem Einzelnen im Pflegefall entstehen. Sie ist als sogenannte „Teilleistungs-Versicherung“ konzipiert und soll ausschließlich eine pflegerische Grundversorgung absichern. Die Versicherten müssen im Pflegefall in der Regel einen Teil der Pflegekosten selbst tragen. Die Höhe dieser privat zu tragenden Kosten ist im Einzelfall nicht unerheblich. Sie variiert je nach Schwere der Pflegebedürftigkeit und nach Art der Pflege. Können sie die Kosten nicht selbst tragen, muss die Kommune als Träger

der Sozialhilfe einspringen. Die Anzahl der Pflegebedürftigen, die auf Sozialhilfe angewiesen sind - und hierbei insbesondere derjenigen, die in Pflegeheimen leben – ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Alleine aufgrund der Bevölkerungsalterung ist zu erwarten, dass sich dieser Trend auch in den kommenden Jahrzehnten fortsetzt. Deshalb haben auch die Kommunen ein Interesse daran, dass Pflegebedürftige lange im häuslichen Umfeld gepflegt werden, da dies im Sozialhilfefall in der Regel mit einer geringeren finanziellen Belastung für den Sozialhilfeträger einhergeht als die Pflege in einem Pflegeheim.

Für den ambulanten Bereich ist es schwer, den genauen Betrag der privat zu tragenden Pflegekosten auszuweisen. Es liegen keine umfassenden empirischen Studien vor, die diese Kosten beziffern. In einer Umfrage von 2010 gaben die Befragten an, regelmäßig Ausgaben zwischen 204 Euro (Pflegestufe I) und 337 Euro (Pflegestufe III) zusätzlich zu den Leistungen der Pflegeversicherung aufwenden zu müssen (s. TNS Infratest Sozialforschung, 2011, S. 48). Allerdings ist hierbei nicht deutlich, wie die Befragten diese Beträge ermittelt haben, ob beispielsweise erstattungsfähige Pflegehilfsmittel gegengerechnet wurden, Umbaumaßnahmen tatsächlich ausschließlich der Pflegebedürftigkeit zuzuschreiben waren oder umgekehrt pflegebedingte Ausgaben unberücksichtigt blieben.

Für den stationären Bereich existieren hingegen Daten, die regelmäßig vom Statistischen Bundesamt ausgewiesen werden. Gerade die vollstationäre Pflege ist für den Einzelnen mit einer erheblichen monatlichen Belastung verbunden (s. Tabelle 3). In 2013 mussten im Bundesdurchschnitt für einen Pflegeheimplatz jährlich zwischen 12.539 Euro (Pflegestufe I) und 17.644 Euro (Pflegestufe III) aus privaten Mitteln aufgewendet werden.

**Tabelle 3: Kosten der stationären Dauerpflege<sup>1</sup>**

in Euro pro Jahr und Pflegefall, 2013

|  | <b>Pflegestufe I</b> | <b>Pflegestufe II</b> | <b>Pflegestufe III</b> |
|--|----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Pflegeleistungen</b>                      |                      |                       |                        |
| Gesamt                                       | 16.988               | 22.532                | 28.416                 |
| davon:                                       |                      |                       |                        |
| Versicherung                                 | 12.276               | 15.348                | 18.600                 |
| Privat zu tragen                             | 4.171                | 6.410                 | 9.245                  |
| <b>Unterkunft und Verpflegung</b>            |                      |                       |                        |
|  | 7.827                | 7.827                 | 7.827                  |
| <b>Zusätzlich privat zu tragen insgesamt</b> |                      |                       |                        |
|  | 12.539               | 15.012                | 17.644                 |

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2015b, eigene Darstellung

<sup>1</sup> Nicht berücksichtigt in dieser Rechnung sind Investitionskosten, die den Pflegebedürftigen zusätzlich in Rechnung gestellt werden können (§82 (3) SGB XI). Das Statistische Bundesamt nennt hier eine Größe von durchschnittlich 367 Euro im Monat (Statistisches Bundesamt, 2014), TNS Infratest Sozialforschung (2011, S. 156) nennt für 2010 eine Größenordnung von durchschnittlich 392 Euro im Monat. Ob und in welcher Höhe diese Kosten anfallen, hängt jedoch erstens vom Standort der Pflegeeinrichtung im Bundesgebiet ab. Die Bundesländer sind zuständig für die finanzielle Förderung der Investitionskosten von

Je nach individueller „Pflegekarriere“ entsteht den Haushalten im Pflegefall daher gegebenenfalls ein hoher finanzieller Aufwand. Zudem wird aus der gesetzlichen Pflegeversicherung nur unterstützt, wer als pflegebedürftig laut der Definition des § 14 SGB XI eingestuft wird. Es muss ein auf Dauer angelegter Hilfebedarf für die „gewöhnliche und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens“ vorliegen, und zwar in „erheblichem oder höherem Maße“. Die Entscheidung obliegt der jeweiligen Pflegekasse bzw. der Pflegeversicherung auf Basis eines Gutachterverfahrens. Dadurch gelten beispielsweise an Demenz Erkrankte bisher nicht als pflegebedürftig im engeren Sinne, wenn sie nicht weiter körperlich eingeschränkt sind.<sup>2</sup> Kosten, die hieraus entstehen, müssen gegenwärtig zum überwiegenden Teil aus privaten Mitteln finanziert werden.

### 2.3.3 Sozialhilfeleistungen für Pflegebedürftige

Sehen sich Pflegebedürftige nicht in der Lage, die tatsächlich anfallenden Pflegekosten zu übernehmen, können sie Anspruch auf Sozialhilfe anmelden (im Einzelnen: Hilfe zur Pflege und Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII). Sie übernimmt die anfallenden Pflegekosten und - wenn notwendig - zusätzlich die Kosten für Unterkunft und Verpflegung. Hierbei gilt, dass die Leistungen der Pflegeversicherung, eigenes (Alters-)Einkommen und Vermögen sowie die Mittel Angehöriger<sup>3</sup> ausgeschöpft sein müssen. Grundsätzlich zählt hierzu auch das Immobilienvermögen.

Allerdings existieren zum Immobilienvermögen Ausnahmen: Wird die eigene Immobilie durch den Pflegebedürftigen selbst oder durch seinen Ehepartner bewohnt, zählt sie als Schonvermögen – so lange sie als angemessen beurteilt wird. Was als angemessen gilt, ist hierbei nicht bundesweit einheitlich geregelt, sondern liegt im Ermessen der jeweiligen Kommune. Ist dieses Kriterium erfüllt, muss die Immobilie nicht veräußert werden, um Anspruch auf Sozialhilfe zu erhalten. Sobald der Pflegebedürftige jedoch in ein Pflegeheim wechselt und der Ehepartner umzieht, muss die Immobilie veräußert werden.

Bewohnen die Kinder des Pflegebedürftigen die Immobilie, gilt sie nicht als Schonvermögen. Wird die Immobilie nach Ableben des Pflegebedürftigen vererbt oder bereits vor Eintritt des Pflegefalls an die Kinder verschenkt, kann der Sozialhilfeträger in einer gewissen Grenze ebenfalls darauf

---

Pflegeheimen (§9 SGB XI). Damit unterscheidet sich der privat zu tragende Anteil an diesen Kosten von Bundesland zu Bundesland. Zweitens können sich die betriebsnotwendigen Investitionskosten jeder Einrichtung je nach Lage innerhalb des Bundeslandes und je nach Zustand des Gebäudes stark unterscheiden. Die Höhe des Investitionskostenanteils, der den Versicherten in Rechnung gestellt werden kann, schwankt daher sehr stark und ist aus diesem Grund hier nicht zusätzlich ausgewiesen.

<sup>2</sup> Die gesetzliche Änderung des Pflegebedürftigkeitsbegriffs wird jedoch zu Beginn des Jahres 2016 erwartet.

<sup>3</sup> Ehe- und Lebenspartner sind generell unterhaltspflichtig. Ihre Einkünfte und ihr Vermögen - abzüglich von Freibeträgen (Grundbetrag, Kosten für Unterkunft ohne Heizkosten und ein Familienzuschlag auf den Grundbetrag) sowie einer Vermögensfreigrenze von gegenwärtig 3.214 Euro (Stand 2014) – werden vollständig zur Finanzierung herangezogen. Auch die leiblichen Kinder müssen im Rahmen der Unterhaltspflicht Angehöriger für die Finanzierung ungedeckter Pflege- und Lebenshaltungskosten aufkommen. Sie haften mit ihrem Einkommen. Berücksichtigt werden auch hier persönliche Freibeträge und Freibeträge für Ehepartner und Kinder. Die Höhe dieser Freibeträge ist gegenwärtig nicht gesetzlich vorgegeben. Sie richtet sich in der Regel nach den sogenannten unterhaltsrechtlichen Leitlinien (beispielsweise 1.600 Euro für Alleinstehende zuzüglich 50 Prozent des darüber hinausgehenden Einkommens, 2.900 Euro für Ehepaare mit einem Berufstätigen zuzüglich 45 Prozent des darüber hinausgehenden Einkommens), von denen im Einzelfall jedoch abgewichen werden kann.

zurückgreifen: Für eine Frist von zehn Jahren kann er von den Erben einen Ersatz der Sozialhilfekosten verlangen, wobei die Höhe der Forderung auf den Wert des Nachlasses beschränkt ist.

Lebt ein Pflegebedürftiger in einer Mietwohnung und benötigt Sozialhilfe, gelten ebenfalls dieselben Regeln wie für andere Sozialhilfeempfänger. Die Miete wird durch den Träger der Sozialhilfe erstattet oder bezuschusst, solange ihre Größe und ihr Preis als angemessen angenommen wird. Welche Kriterien hierbei herangezogen werden, entscheidet die jeweils zuständige Kommune. Wechselt ein Pflegebedürftiger ins Pflegeheim und hat gleichzeitig Anspruch auf Sozialhilfe, muss die Kommune die Differenz zwischen den Kosten, die die gesetzliche Pflegeversicherung übernimmt, und den tatsächlich anfallenden Kosten für Pflege sowie für Unterkunft und Verpflegung tragen.

### **3 Qualitative Befunde**

Der demografische Wandel stellt den Wohnungsmarkt in Deutschland aufgrund der skizzierten Alterung vor große zukünftige Herausforderungen in Bezug auf eine altersgerechte Wohnraumversorgung der Gesellschaft. Aus diesem Grund müssen die qualitativen Anforderungen und Wohnwünsche der älteren Generationen zunehmend Berücksichtigung in der aktuellen Bautätigkeit und vor allem bei Investitionen an bereits bestehenden Gebäuden und Wohnungen finden. Im Folgenden wurden auf Basis bestehender Statistiken und einer eigenen Befragung der Generation 50+ die qualitativen Aspekte der Wohnungsnachfrage erfasst. Die Präferenzen dieser Generation können die Wohnungsnachfrage der künftigen Älteren wiedergeben.

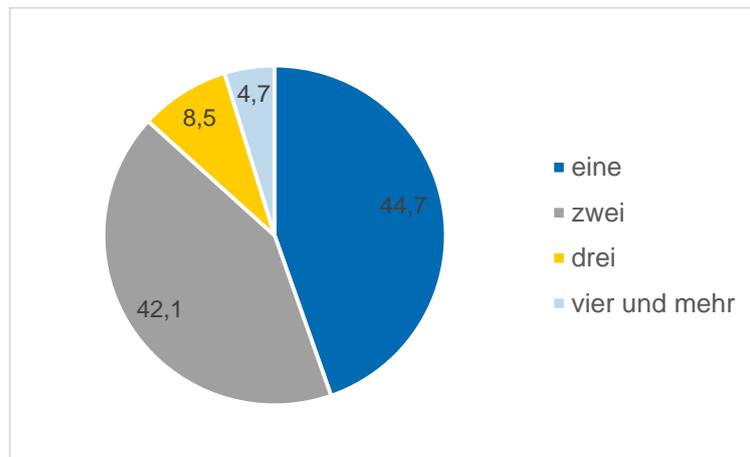
#### **3.1 Die Wohnsituation der Generation 50+**

Die aktuelle Wohnsituation der älteren Generation kann am besten mit dem Sozio-ökonomischen Panel (SOEP) abgebildet werden. Das SOEP ist eine Personen- und Haushaltsbefragung, die bereits seit etwa 30 Jahren im Auftrag des DIW Berlin durchgeführt wird. Jedes Jahr werden hierzu etwa 30.000 Personen in rund 11.000 Haushalten zu ihren Einkommen, Erwerbstätigkeit, Bildung, Gesundheit und, vor allem für diese Studie interessant, zur ihrer Wohnsituation befragt. Mit Hilfe des SOEP werden daher im Folgenden die qualitativen Merkmale der Wohnsituation der Haushalte, deren Haushaltsvorstand älter als 50 ist, aufgezeigt. Die Einteilung „50 Plus“ ist bewusst gewählt, um die heutige Wohnsituation der zukünftigen Senioren besser darstellen zu können und mögliche Wohnwünsche und damit auch Handlungsempfehlungen ableiten zu können. Diese Einteilung erweist sich ebenfalls als besonders relevant, da somit die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer-Generation mit in die Auswertungen einbezogen werden. Diese Generation ist für den zukünftig hohen Bedarf an Senioren und altersgerechten Wohnungen besonders relevant.

Nach den Erhebungen des SOEP wohnt der größte Teil der Haushalte, deren Haushaltsvorstand älter als 50 ist, alleine. Mit 42 Prozent leben annähernd genauso viele Haushalte zu zweit (Abbildung 3). Der weitaus geringere Teil der Haushalte besteht aus drei Personen (8,5 Prozent), in noch weniger Haushalten wohnen vier oder mehr Personen (4,7 Prozent).

**Abbildung 3: Verteilung der durchschnittlichen Anzahl der Personen im Haushalt (Haushaltsvorstand älter als 50 Jahre)**

in Prozent

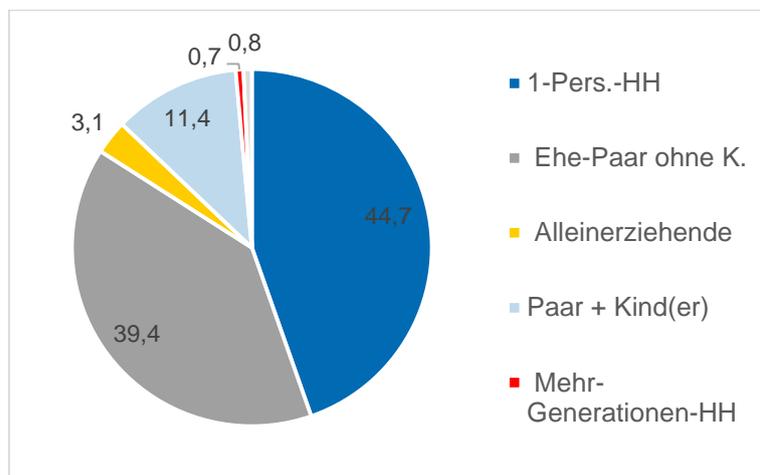


Quelle: SOEP v30

Um besser einschätzen zu können, wie sich Haushalte der Generation 50+ genau zusammensetzen sind in Abbildung 4 die prozentualen Verteilungen der Haushaltstypen dargestellt. Wie bereits aus Abbildung 3 hervorgegangen ist, wohnen fast 45 Prozent der Haushalte in einem 1-Personen Haushalt, während fast 40 Prozent der Haushalte sich aus einem Ehe-Paar ohne Kinder zusammensetzen. Mit mindestens einem Kind wohnen noch rund 11 Prozent der deutschen Haushalte, deren Haushaltsvorstand älter als 50 Jahre ist, zusammen. Alleinerziehende Haushalte, Mehr-Generationen Haushalte und sonstige Kombinationen sind eher eine Ausnahme.

**Abbildung 4: Verteilung der Haushaltstypen der Generation 50+ in Deutschland**

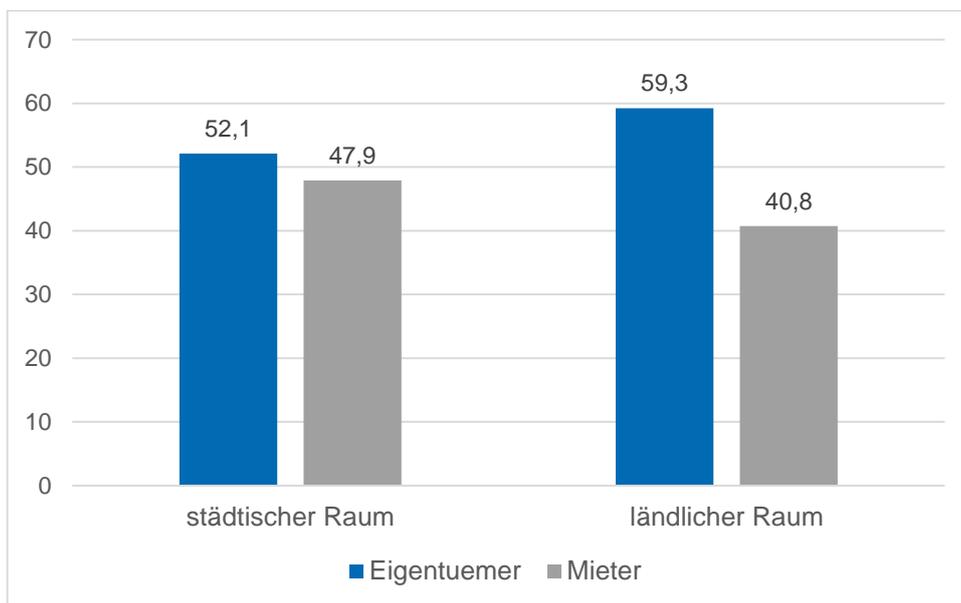
in Prozent



Quelle: SOEP v30

Die Mehrheit der Haushalte der Generation 50+ wohnen in den eigenen vier Wänden (Abbildung 5). Nach der BBSR Raumordnungstypisierung wohnen etwa 52 Prozent der städtischen Haushalte im Eigentum, entsprechend leben 48 Prozent derzeit in einer gemieteten Wohnungen oder einem Haus. Auf dem Land ist die Eigentumsquote dagegen deutlich höher. Dort wohnen fast 60 Prozent der Haushalte im Eigentum und nur 40 Prozent der relevanten Haushalte wohnen zur Miete.

**Abbildung 5: Wohneigentumsquote der Haushalte der Generation 50+ nach dem BBSR Raumordnungstyp**  
in Prozent



Quelle: SOEP v30

In Tabelle 4 sind die unterschiedlichen Haustypen der Haushalte der Generation 50+ ebenfalls nach der BBSR Raumordnungstypisierung aufgezeigt. Sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum dominiert die Wohnform des Mehrfamilienhauses, jedoch in unterschiedlicher Weise. Während in der Stadt knapp 70 Prozent der Haushalte der Generation 50+ in einem Mehrfamilienhaus wohnen, sind es auf dem Land immerhin noch fast 60 Prozent. Auf dem Land ist die danach am häufigsten genutzte Wohnform das klassische Ein- oder Zweifamilienhaus. Sowohl in der Stadt als auch auf dem Land wohnen rund 14 Prozent der relevanten Haushalte in einem Reihenhause.

**Tabelle 4: Haustyp der Haushalte der Generation 50+ nach dem BBSR Raumordnungstyp**  
in Prozent

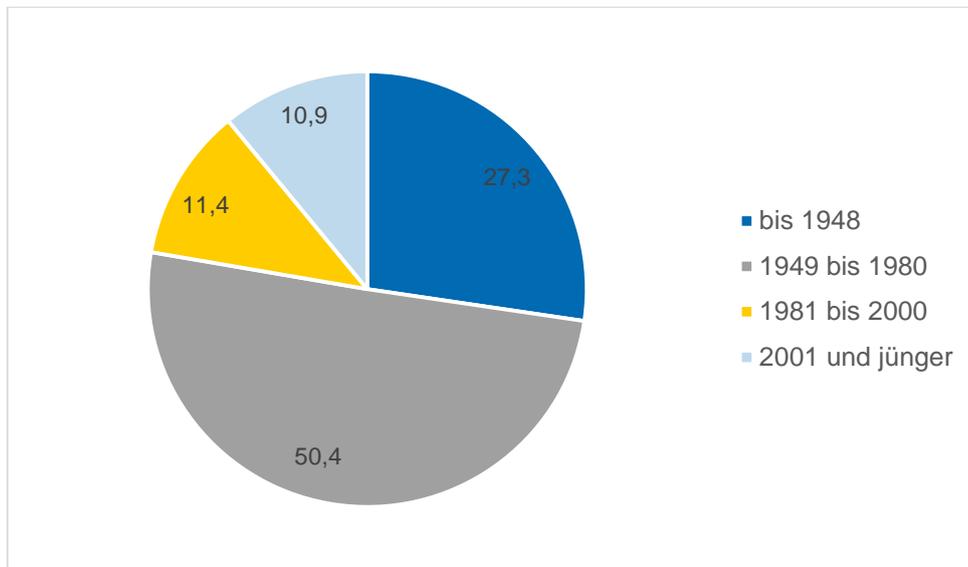
|                                  | städtischer Raum | ländlicher Raum | insgesamt |
|----------------------------------|------------------|-----------------|-----------|
| Landwirtschaftlicher Wohngebäude | 1,5              | 5,4             | 2,6       |
| Ein- oder Zweifamilienhaus       | 13,4             | 21,0            | 15,7      |
| Reihenhause                      | 14,7             | 14,3            | 14,6      |
| Mehrfamilienhaus                 | 70,5             | 59,3            | 67,1      |
| insgesamt                        | 100              | 100             | 100       |

Quelle: SOEP v30

Die Gebäude, in denen die relevanten Haushalte leben, wurden zur Hälfte zwischen 1949 und 1980 errichtet und sind somit zwischen 64 und 33 Jahren alt (Abbildung 6). Dieser Gebäudebe-

stand ist vor allem durch Gebäude, die im Zuge des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurden, geprägt. Die am zweithäufigsten vertretene Bauklasse sind mit 27,3 Prozent Gebäude, die bereits vor 1948 errichtet wurden. Lediglich 11,4 Prozent der Häuser wurden zwischen 1981 und 2000 erbaut und nur knapp 11 Prozent der Gebäude sind weniger als 12 Jahre alt.

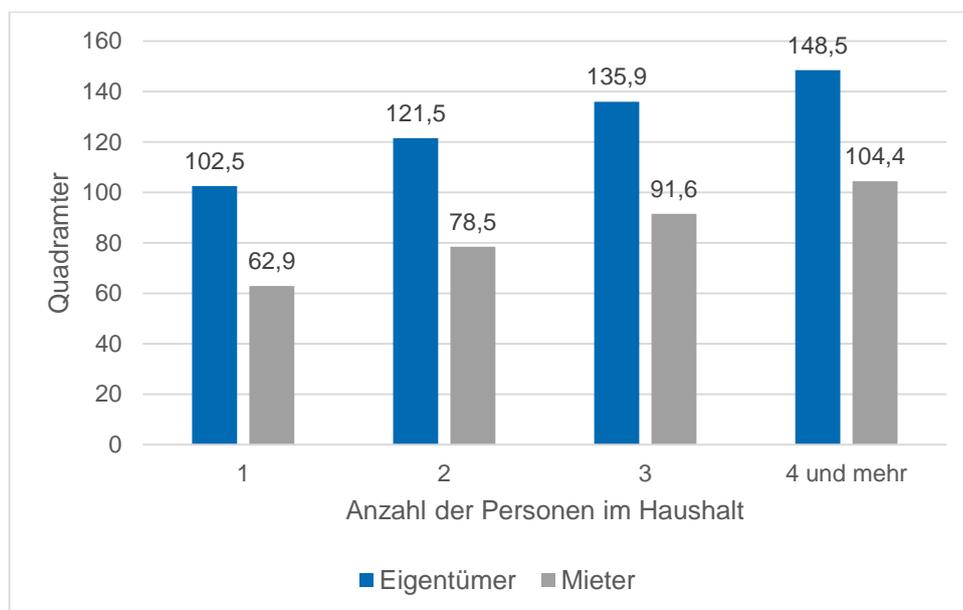
**Abbildung 6: Verteilung der Baujahre der Unterkünfte der Haushalte der Generation 50+ in Prozent**



Quelle: SOEP v30

**Abbildung 7: Durchschnittliche Wohnfläche nach der Anzahl der Personen in Haushalten der Generation 50+ und den Eigentumsverhältnissen in Deutschland**

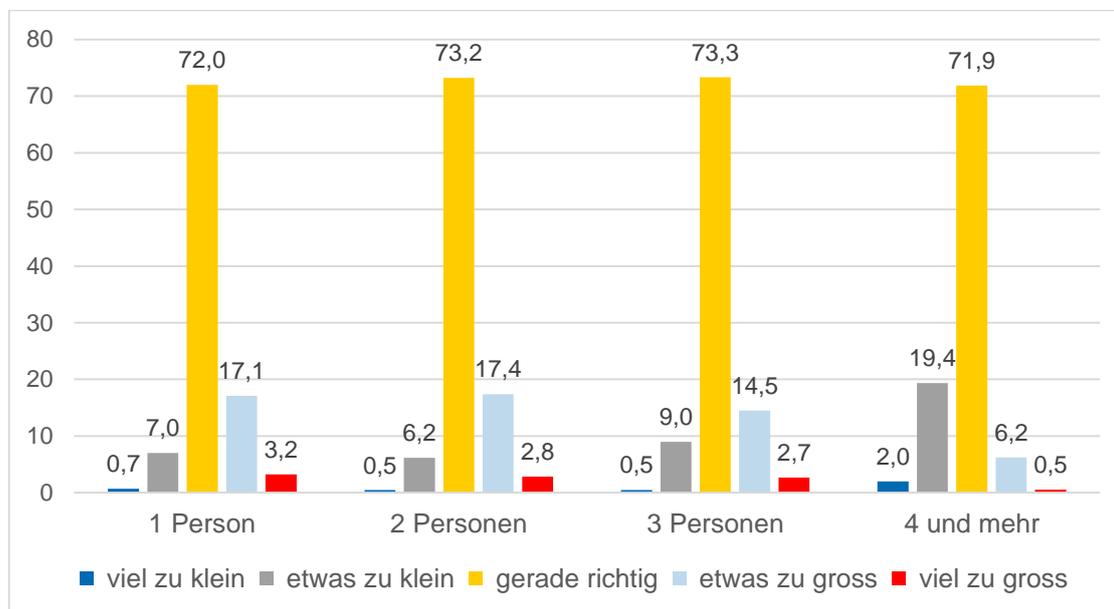
in Quadratmetern



Quelle: SOEP v30

Im Durchschnitt verfügt ein Haushalt der Generation 50+, unabhängig von der Anzahl der Personen und der Eigentumsverhältnisse, über eine Wohnfläche von rund 96 Quadratmetern. Ein wesentlich differenzierteres Bild ergibt sich, wenn man die Anzahl der Personen im Haushalt und die Eigentumsverhältnisse berücksichtigt (Abbildung 7). Eigentümer-Haushalte leben, unabhängig von der Anzahl der Personen im Haushalt, im Schnitt auf 118 Quadratmetern, Mieter-Haushalte hingegen auf 70 Quadratmetern. Mit steigender Anzahl der Personen im Haushalt wächst unabhängig von den Eigentumsverhältnissen die zur Verfügung stehende Wohnfläche. Ein „Ein-Personen Mieter-Haushalt“ lebte 2013 durchschnittlich auf knapp 63 Quadratmetern, der äquivalente Eigentümer lebte dagegen auf 102 Quadratmetern Wohnfläche. Auf annähernd 150 Quadratmetern Eigentum lebten die Haushalte mit vier und mehr Personen im Vergleich zu durchschnittlich 104 Quadratmeter Mietwohnungsfläche der entsprechenden Haushalte.

**Abbildung 8: Zufriedenheit der Generation 50+ mit der zur Verfügung stehenden Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen im Haushalt**  
in Prozent



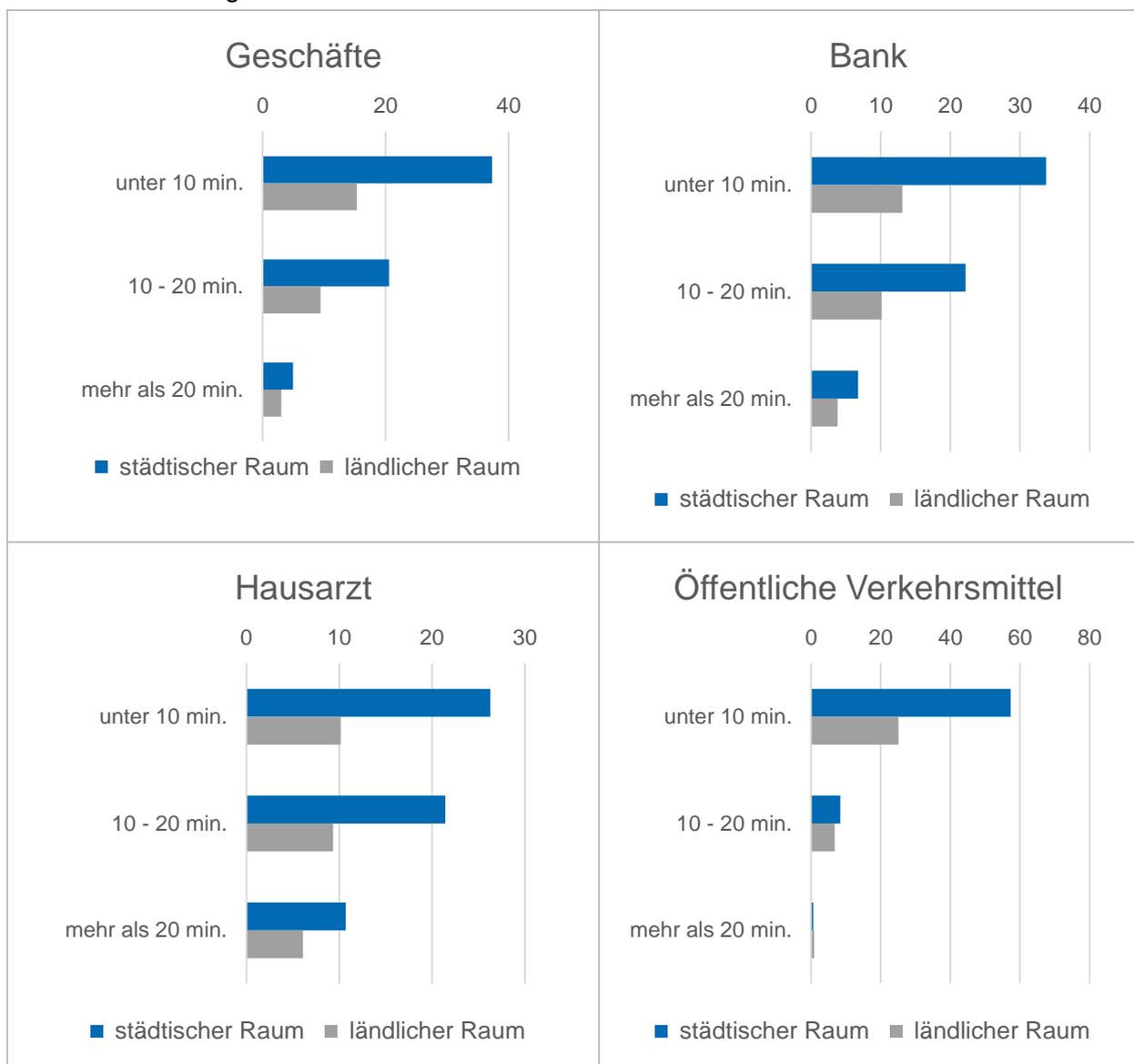
Quelle: SOEP v30

Die bloße Angabe über die durchschnittlichen Wohnflächen der Haushalte hat jedoch keinerlei Aussagekraft über die Zufriedenheit mit dem gegebenen Wohnraum. Im SOEP werden die Haushalte aus diesem Grund um eine Einschätzung bezüglich ihrer Zufriedenheit mit der derzeit zur Verfügung stehenden Wohnungsgröße befragt (Abbildung 8). Drei Viertel aller befragten Haushalte sind generell zufrieden mit der Größe ihrer Wohnung und bewerten die Fläche als „gerade richtig“. Von den Ein- und Zweipersonenhaushalten beurteilen 17 Prozent die zur Verfügung stehende Wohnfläche als „etwas zu groß“. Als „etwas zu klein“ bewerten zwischen 6 und 9 Prozent der bis zu dreiköpfigen Haushalte ihre Wohnfläche. Von den Vier- und Mehrpersonenhaushalten bewerten rund 19 Prozent ihre Wohnungsgröße als „etwas zu klein“ und nur 6 Prozent als „etwas zu groß“.

Die Wohn- und Lebensqualität eines Haushalts hängt nicht nur von den Eigenschaften der bewohnten Wohnung oder des Hauses ab, sondern wird maßgeblich durch weitere äußere Faktoren beeinflusst, die individuell unterschiedlich stark gewichtet werden. Gemeinhin können eine gute

Anbindung und kurze Wege zu diversen Einrichtungen der allgemeinen Infrastruktur jedoch als positiv betrachtet werden. Aus diesem Grund sind in Abbildung 9 die prozentualen Verteilungen der fußläufigen Erreichbarkeit von Geschäften, Banken, Hausarzt und öffentlichen Verkehrsmitteln der Haushalte für den städtischen Raum als auch für den ländlichen Raum angegeben. Erwartungsgemäß geben deutlich mehr der Haushalte der Generation 50+ aus städtischen Regionen eine schnelle Verfügbarkeit (unter 10 Minuten Fußweg) von Geschäften (73 Prozent), Banken (34 Prozent), Hausärzten (26 Prozent) und öffentlichen Verkehrsmitteln (58 Prozent) an. Haushalte aus ländlichen Regionen verfügen wesentlich seltener über eine vergleichbar kurze

**Abbildung 9: Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen der Haushalte der Generation 50+ nach BBSR Raumordnungstypen in Deutschland**  
in Minuten Fußweg



Quelle: SOEP v30

Anbindung (Geschäfte: 15 Prozent, Banken: 13 Prozent, Hausärzte: 10 Prozent, öffentliche Verkehrsmittel: 25 Prozent). Die Haushalte in ländlichen Regionen haben demnach wesentlich seltener die Möglichkeit, Infrastruktureinrichtungen zu Fuß zu erreichen und sind vermutlich wesentlich häufiger auf das eigene Auto angewiesen.

### 3.2 Wohnwünsche der Generation 50+

Die deskriptiven Befunde auf Basis der Daten des SOEP beschreiben lediglich die gegenwärtige Wohnsituation der Generation 50+, geben jedoch keine Auskunft über deren Wohnwünsche in der Zukunft. Aus diesem Grund wurde von der Usama GmbH im Auftrag von BPD im Juni und Juli 2015 im Rahmen dieses Gutachtens eine telefonische Befragung von Menschen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren durchgeführt, die in einer Großstadt mit mindestens 100.000 Einwohnern leben. Diese Erhebung bildet die Grundlage der nachfolgenden Analyse, die das Ziel verfolgt, Hinweise zu identifizieren, ob sich die zukünftige Rentnergeneration bereits heute Gedanken über das Wohnen im Alter macht und welche Vorstellungen und Wohnwünsche bereits heute bestehen. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist allerdings darauf zu achten, dass die Daten den Fokus auf Großstädte legen. Zur Absicherung der Verteilung von insgesamt 305 Interviews proportional zur Struktur der Städte wurden 4 Gruppen gebildet (Tabelle 5). Innerhalb dieser 4 Gruppen wurde die Stichprobe proportional zur Einwohnerstruktur gezogen. Die Interviews wurden aus methodischen Gründen allerdings nicht innerhalb einzelner Städte angesteuert. Nach Abschluss der Studie wurde eine Gewichtung durchgeführt, die sowohl die Alters- und Geschlechtsverteilung der Interviews als auch die Verteilung der vier Gemeindegrößenklassen an die Zensusdaten anpasste.

**Tabelle 5: Deutsche Großstädte nach Größe und Bevölkerung**

| Gemeinden                                   | Bevölkerung | Prozent |
|---|-------------|---------|
| Städte größer 1.000.000                     | 7.610.182   | 30,40%  |
| Städte kleiner 1.000.000 und größer 500.000 | 5.179.410   | 20,69%  |
| Städte kleiner 500.000 und größer 200.000   | 7.202.327   | 28,77%  |
| Städte kleiner 200.000 und größer 100.000   | 5.039.460   | 20,13%  |
| Gesamt                                      | 25.031.379  | 100,00% |

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Der Datensatz umfasst insgesamt 305 vollständig beantwortete Interviews. Die Teilnehmer verteilen sich annähernd gleich auf die Geschlechter: so sind 49,5 Prozent der Teilnehmer männlich und 50,5 Prozent weiblich. Das Durchschnittsalter der Befragten beträgt 57,0 Jahre (Standardabweichung 4,4 Jahre). Die Eigentumsverhältnisse bilden in etwa den deutschen Durchschnitt ab: so geben 43,8 Prozent der Befragten an, in der eigenen Immobilie zu wohnen. Gefragt nach der bevorzugten Eigentumsform in der Zukunft, dreht sich das Verhältnis um. So äußern 53,2 Prozent der Befragten den Wunsch, zukünftig Wohneigentum zu besitzen. Diesem grundsätzlichen Wunsch steht aber bei der absoluten Mehrheit noch keine konkrete Planung gegenüber. Denn zusammen 68,7 Prozent geben an sich „bisher nicht“ oder nur „wenig“ mit ihrer Wohnsituation im Alter zu beschäftigen. Insbesondere die Menschen mit einem höheren Einkommen (monatliches

Nettoeinkommen des Haushaltes von mehr als 4000€) befassen sich aktiv (48,1 Prozent) mit der Wohnsituation im Alter. Insgesamt setzt sich nur etwa jeder Dritte „aktiv“ mit dem Thema auseinander. Dies überrascht angesichts der großen Herausforderungen, die der demografische Wandel an die Gesellschaft stellt und zeigt den Bedarf auf, die aktuelle Generation 50+ für das Thema „Wohnen im Alter“ weiter zu sensibilisieren.

**Tabelle 6: Charakterisierung der Interviewteilnehmer, die sich einen Umzug vorstellen können**

|  |       |
|--|-------|
| <b>Gegenwärtige Wohnform</b>                                 |       |
| <b>Miete</b>   | 83,6% |
| <b>Eigentum</b>  | 16,4% |
| Zeithorizont für einen möglichen Umzug?                      |       |
| <b>0 bis 5 Jahren</b>  | 63,2% |
| <b>6 bis 10 Jahren</b>                                       | 16,2% |
| <b>in mehr als 10 Jahren</b>                                 | 17,6% |
| Welchen Wohnstandort bevorzugen Sie für das Wohnen im Alter? |       |
| <b>Großstadt, Innenstadtbereich</b>                          | 11,8% |
| <b>Großstadt in ruhiger Lage innenstadtnah</b>               | 44,1% |
| <b>Großstadt: Randlage oder Vorort</b>                       | 23,5% |
| <b>Kleinstadt</b>  | 14,7% |
| <b>Auf dem Land in einem Dorf</b>                            | 5,9%  |
| Größe der bevorzugten Wohnung bzw. des bevorzugten Hauses    |       |
| <b>kleiner als 30 qm</b>                                     | 0,0%  |
| <b>30 bis 50 qm</b>  | 27,3% |
| <b>51 bis 65 qm</b>  | 25,6% |
| <b>66 bis 90 qm</b>  | 19,8% |
| <b>größer als 90 qm</b>                                      | 11,8% |

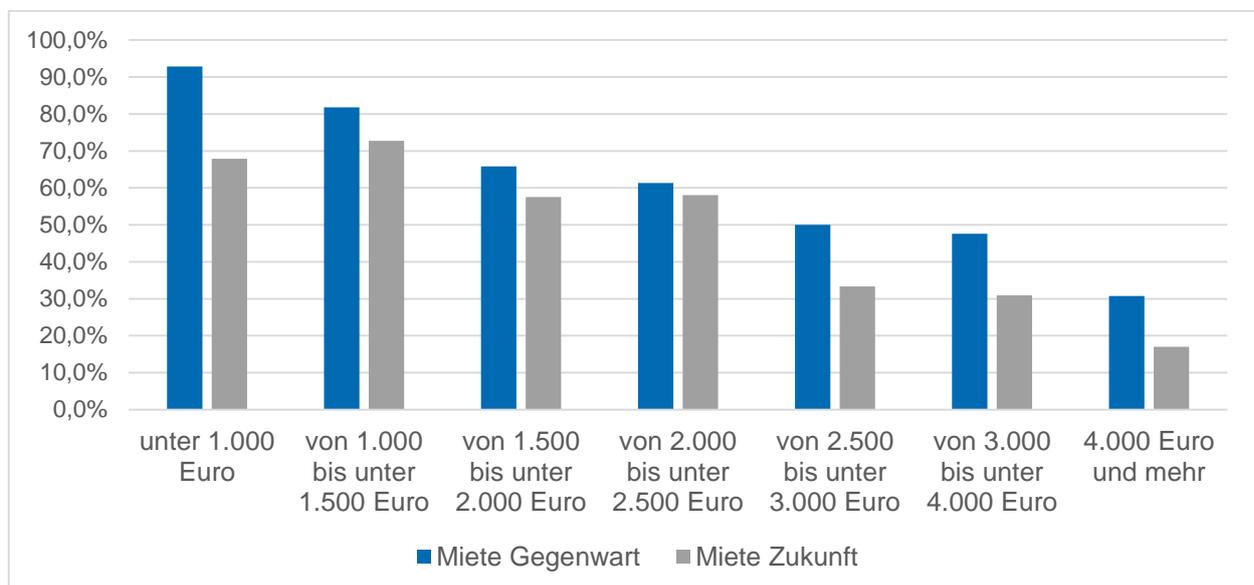
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Immerhin äußern aber 21,9 Prozent der Teilnehmer den Wunsch, unabhängig von der Realisierbarkeit, generell umziehen zu wollen (Tabelle 6). Der Großteil dieser Gruppe lebt aktuell zur Miete (83,6 Prozent). Eigentümer können es sich dagegen praktisch nicht vorstellen zukünftig zur Miete

zu wohnen (nur 0,7 Prozent). Darüber hinaus planen etwa zwei Drittel (63,2 Prozent) der Menschen, die sich einen Umzug grundsätzlich vorstellen können, eine Veränderung innerhalb eines eher kürzeren Zeithorizontes in den nächsten 5 Jahren. Als bevorzugten Wohnstandort nennen 79,4 Prozent die Großstadt. Die Mehrheit hiervon möchte innenstadtnah in einer ruhigen Lage leben (44,1 Prozent), etwa jeder vierte Teilnehmer bevorzugt eine Randlage oder einen Vorort (23,5 Prozent) und nur 11,8 Prozent wünschen sich einen Wohnstandort in der Innenstadt (11,8 Prozent). In einer Kleinstadt (14,7 Prozent) oder „auf dem Land in einem Dorf“ (5,9 Prozent) können sich somit nur wenige Teilnehmer vorstellen im Alter zu leben. Diese Antworten wurden insbesondere von Personen gegeben, die aktuell in einer kleineren Großstadt unter 200.000 Einwohnern leben. Dieser Zusammenhang ist wenig überraschend, da es die kleinste abgefragte Kategorie der Städte darstellt. Insgesamt lässt sich somit der Wunsch der Generation 50 ableiten, dort alt zu werden, wo sie derzeit auch leben.

Der von den Befragten mehrheitlich geäußerte Wunsch nach Eigentum im Alter verteilt sich gleichmäßig über alle Einkommensklassen, was Abbildung 10 verdeutlicht. In jeder Kategorie übertrifft der Anteil der Menschen, die aktuell zur Miete wohnen, den Anteil der Menschen in der jeweiligen Klasse, die zukünftig zur Miete leben möchten. Aufgrund der eingeschränkteren finanziellen Möglichkeiten finden sich in den beiden unteren Einkommensklassen, also ein monatliches Nettoeinkommen des Haushaltes von „unter 1.000€“ beziehungsweise „von 1.000€ bis unter 2.000€“ die höchsten Anteile der Teilnehmer, die auch zukünftig zur Miete leben möchten.

**Abbildung 10: Gegenwärtige Wohnform und bevorzugte zukünftige Wohnform nach dem monatlichen Nettoeinkommen des Haushaltes**

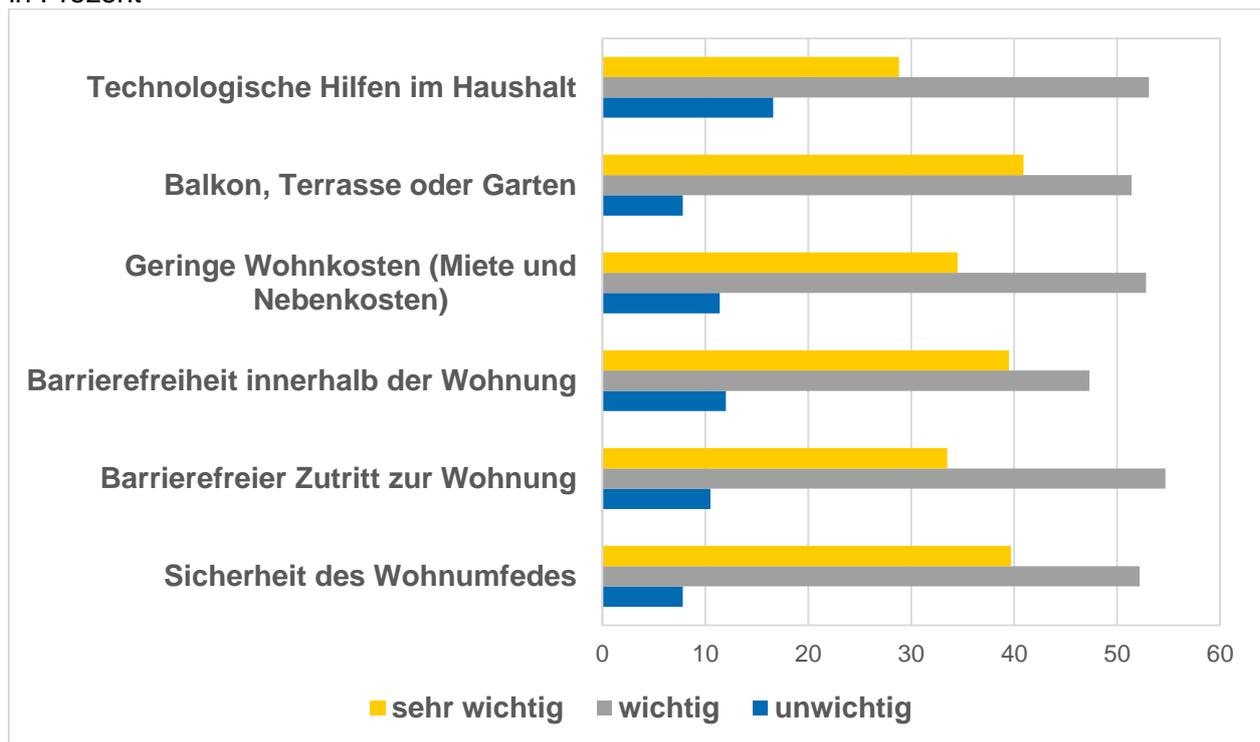


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 11 gibt einen Überblick über die Angaben zu Eigenschaften der Wohnung für das Wohnen im Alter. Zwar weisen die Eigenschaften nur eine geringe Variation im Vergleich auf, dennoch sind bedeutsame Unterschiede sichtbar. So betonen 40,9 Prozent der Befragten, dass Ihnen ein Balkon, eine Terrasse oder ein Garten „sehr wichtig“ sind. In Kombination mit dem Wunsch nach „Sicherheit des Wohnumfeldes“, den 37,7 Prozent der Teilnehmer als „sehr wichtig“ einstufen, verdeutlichen diese beiden Höchstwerte der abgefragten Eigenschaften, dass die Befragten besonders auf die Lebensqualität im Alter einen hohen Wert legen. Die Bedeutung beispielsweise

von technologischen Hilfen im Haushalt für das Wohnen im Alter scheint bei der Wahrnehmung des Wohnens im Alter der Generation 50+ noch keine vordergründige Rolle zu spielen, denn diese kennzeichnen nur 28,9 Prozent als „sehr wichtig“. Ein Aspekt des demografischen Wandels ist neben der steigenden Lebenserwartung auch die stetig größer werdende Spanne des aktiven Lebens (Deschermeier, 2011, 732). Eine Unterstützung durch technische Hilfen im Alltag wird somit erst in deutlich späteren Lebensabschnitten bedeutsam und noch nicht als relevanter Wohnfaktor wahrgenommen.

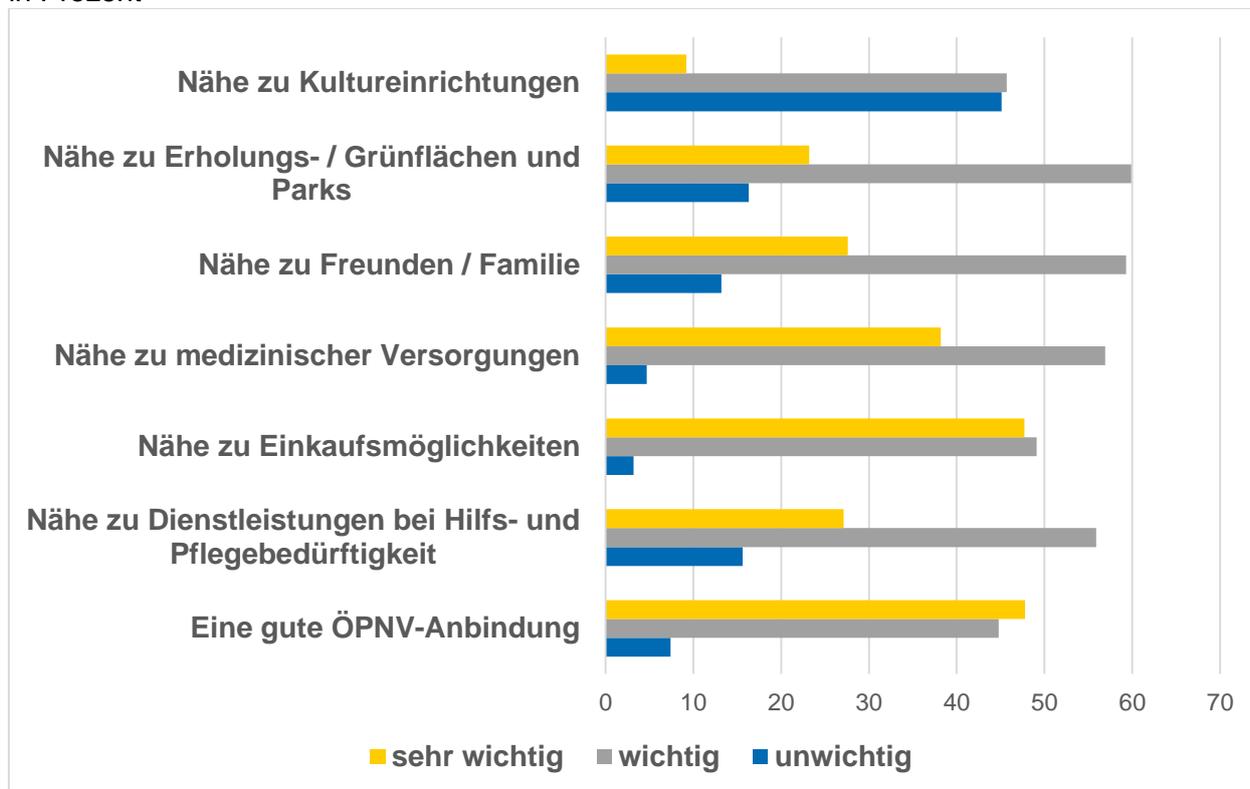
**Abbildung 11: Bedeutung der Eigenschaften der Wohnung für das Wohnen im Alter**  
in Prozent



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Bekanntermaßen stellt die Lage einer Immobilie eine entscheidende Determinante für ihren Wert dar. Welche Faktoren dabei für das Wohnen im Alter von Bedeutung sind, verdeutlichen die Ergebnisse der Befragung zu verschiedenen Eigenschaften der Wohnlage, die in Abbildung 12 dargestellt sind. Die höchste Bedeutung messen die Teilnehmer einer guten ÖPNV-Anbindung und der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten zu, die 47,8 Prozent (ÖPNV) beziehungsweise 47,7 Prozent (Einkaufsmöglichkeiten) als „sehr wichtig“ einschätzen. Eine gute ÖPNV-Anbindung bedeutet eine gute Erreichbarkeit, weswegen die (geographische) Nähe beispielsweise zu Kultureinrichtungen oder zu Parks als deutlich weniger wichtig eingeschätzt wird, da sie in kurzer Zeit erreichbar sind. Abgesehen von der Nahversorgung legen die Teilnehmer somit weniger Wert auf die räumliche Distanz (das direkte Wohnumfeld) zu bestimmten Orten, als auf eine gute Erreichbarkeit, die üblicherweise in Zeit gemessen wird.

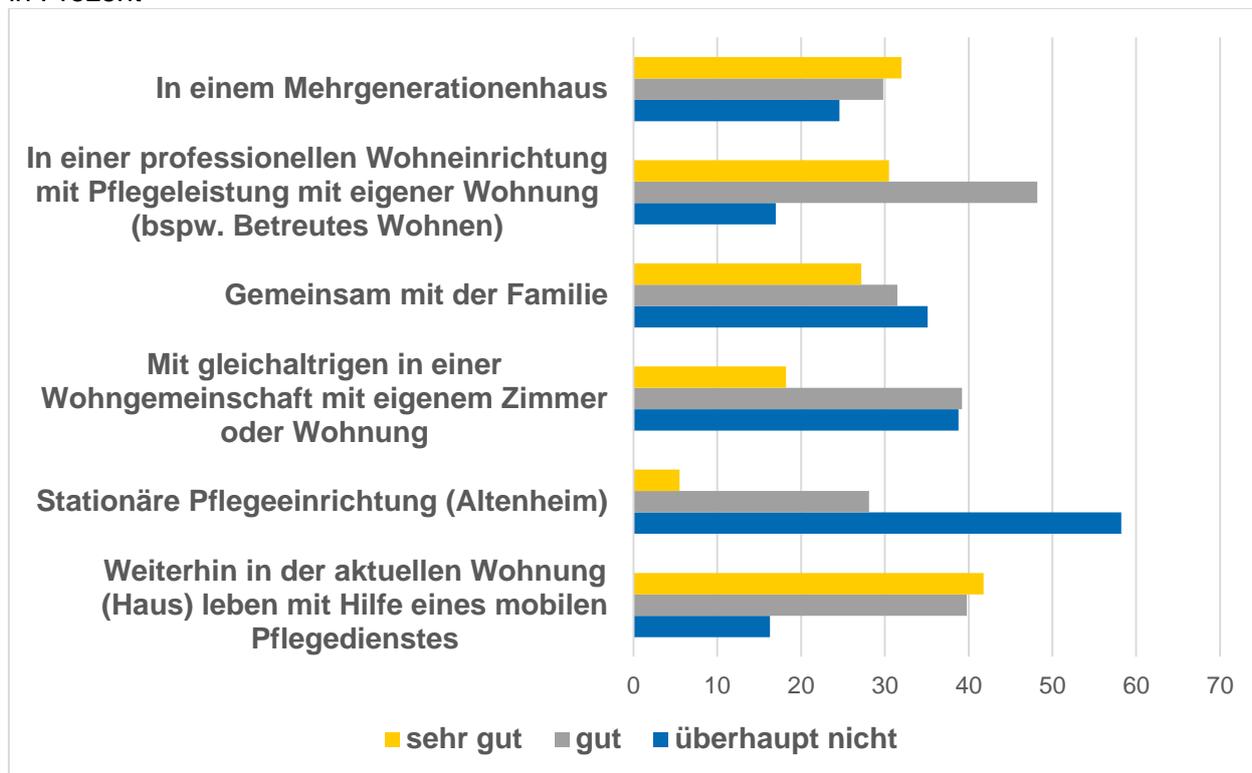
**Abbildung 12: Beurteilung der Eigenschaften der Wohnungslage für das Wohnen im Alter in Prozent**



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 13 gibt einen Überblick über die Wohnwünsche im Alter, sofern Unterstützung notwendig ist. Die Ergebnisse zeigen, dass weite Teile der aktuellen Generation 50+ neuen Wohnformen durchaus aufgeschlossen gegenüber stehen. So können es sich 78,7 Prozent der Befragten zumindest „gut“ oder gar „sehr gut“ vorstellen, in einer professionellen Wohneinrichtung mit Pflegeleistung in einer eigenen Wohnung (bspw. betreutes Wohnen) zu leben. Auch eine Wohnung in einem Mehrgenerationenhaus bewerten zusammen 71,7 Prozent der Befragten als „gut“ oder „sehr gut“. Auch mit gleichaltrigen in einer Wohngemeinschaft mit einem eigenen Zimmer oder Wohnung zusammenzuleben, können sich mehr als die Hälfte der Teilnehmer „gut“ oder „sehr gut“ vorstellen (57,4 Prozent). All diese Modelle versprechen ein hohes Maß an Selbstständigkeit und beugen einer möglichen Alterseinsamkeit vor, erfordern aber zunächst einen Umzug in eine entsprechende Immobilie. In diesem Zusammenhang überrascht es wenig, dass mit 58,2 Prozent mehr als die Hälfte der Teilnehmer stationäre Pflegeeinrichtungen wie Altenheime ablehnt. Diese Ergebnisse verdeutlichen somit, dass es zukünftig eine wachsende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen geben wird, die bereits heute von der Generation 50+ als interessant wahrgenommen werden.

**Abbildung 13: Zustimmung zu verschiedenen Wohnformen, sofern Unterstützung nötig ist**  
in Prozent



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Durch den Fokus der Befragung auf Menschen zwischen 50 und 65 Jahren (Durchschnittsalter 57,0 Jahre), befinden sich die meisten Teilnehmer in einem Abschnitt ihres Lebenszyklus, in dem die Kinder (so vorhanden) bereits den elterlichen Haushalt verlassen haben. Entsprechend lebt die Mehrheit der Befragten in einem Ein- (39,1 Prozent) oder Zweipersonenhaushalt (47,4 Prozent). Als bevorzugte Wohnungsgröße wünschen sich mit 43,7 Prozent der Ein-Personen- als auch 40,3 Prozent der Zwei-Personenhaushalte mehrheitlich jeweils eine Wohnungsgröße zwischen 51 und 65 Quadratmetern. Besonders kleine (unter 30 Quadratmeter) und besonders große Wohnungen (mehr als 90 Quadratmeter) spielen bei beiden Gruppen nur eine Untergeordnete Rolle.

#### 4 Prognose der Wohnflächennachfrage

Nachdem nun die Wohnsituation und die Wohnwünsche der älteren Generation dargestellt worden sind, stellt sich nun die Frage nach der quantitativen Entwicklung der Wohnflächennachfrage. Dies determiniert auch den Baubedarf bzw. die notwendigen Anpassungen im Gebäudebestand. Schließlich zeigt die bisherige Analyse, dass die künftigen älteren Haushalte vor allem gut ausgestattete, möglichst barrierearme Wohnungen mittlerer Größe bevorzugen.

Um speziell die Wohnflächennachfrage der Generation der heute 50- bis 65-Jährigen für das Jahr 2030 zu prognostizieren, kann auf bereits bestehende Arbeiten von Demary und Voigtländer (2009), Henger, Schier und Voigtländer (2014), Deschermeier und Henger (2015) und vor allem auf das IW-Wohnungsbedarfsmodell von Henger, Schier und Voigtländer (2015) zurückgegriffen

werden. Das Modell greift dabei auf zwei wesentliche Komponenten zurück: Die Entwicklung der Wohnflächennachfrage pro Kopf und die Bevölkerungsprognose.

**Tabelle 7: Prognosen der Pro-Kopf-Wohnflächen-Nachfrage der über 65-Jährigen**  
Median der Altersklasse in Quadratmeter pro Kopf

| Jahr | 2015      |         | 2030      |         |
|------|-----------|---------|-----------|---------|
|      | 65 bis 80 | Über 80 | 65 bis 80 | Über 80 |
| West | 64,0      | 67,2    | 67,0      | 69,8    |
| Ost  | 49,2      | 50,4    | 54,0      | 56,1    |

Quelle: Bertelsmann Stiftung, 2015, eigene Berechnungen

Auf Basis der Bestimmung der altersabhängigen Wohnflächennachfrage aus dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) wird mit Hilfe eines Zeitreihenmodells eine Prognose der Pro-Kopf-Wohnfläche Deutschlands bis zum Jahr 2030 in Abhängigkeit des Alters erstellt (Henger et al., 2015). Der gesamtdeutsche Wohnflächenkonsum steigt laut Deschermeier und Henger (2015) bis zum Jahr 2030 von 46,2 auf 51,5 Quadratmeter pro Kopf, was mit einem Anstieg von 11,5 Prozent gleichzusetzen ist. Auch in den hohen Altersklassen steigt die Wohnflächennachfrage demnach weiter an. Vor allem im Osten der Republik steigt der Konsum aufgrund von Nachholeffekten um 9 Prozent bei den 65- bis 80-Jährigen und um 11 Prozent bei den über 80-Jährigen. Die Wachstumsraten sind in den westlichen Bundesländern mit 4,6 und 3,8 Prozent zwar wesentlich geringer, steigen aber dennoch (Tabelle 7).

Die zweite Komponente zur Bestimmung der Wohnflächennachfrage ist die Entwicklung der Bevölkerung. Die Bertelsmann Stiftung veröffentlicht für alle 402 Kreise in Deutschland eine altersstrukturabhängige Bevölkerungsprognose für die Jahre 2015, 2020, 2025 und 2030 (Bertelsmann Stiftung, 2015). Die Momentan außergewöhnliche hohe Zuwanderung hat dabei erfahrungsgemäß einen relativ geringen Einfluss auf die absolute Entwicklung der Bevölkerung über 65 Jahre. Im Jahr 2014 wurden lediglich 7.784 Asylanträge von Personen gestellt, die älter als 50 waren und damit bis zum Jahr 2030 ein Alter von mind. 65 erreicht haben werden (BAMF, 2015b)<sup>4</sup>.

Der Anteil der über 65-Jährigen steigt in Deutschland zwischen 2015 und 2030 von 20,6 auf 27,2 Prozent an (Tabelle 8). Den größten relativen Zuwachs verzeichnet dabei das Bundesland Mecklenburg Vorpommern. Dort steigt der Anteil der über 65-Jährigen um mehr als 11 Prozent an, dicht gefolgt von Brandenburg und Thüringen mit jeweils 10 Prozent. Die geringsten relativen Bevölkerungszuwächse in dieser Altersklasse haben die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen zu erwarten.

<sup>4</sup> Zum Vergleich: Im Jahr 2015 lebten rund 17 Millionen Menschen in Deutschland, die älter als 65 sind  
Bertelsmann Stiftung

**Tabelle 8: Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2015 und 2030 in Prozent, Differenz in Prozentpunkten**

| Bundesland             | 2015 | 2030 | Differenz in Prozentpunkten |
|------------------------|------|------|-----------------------------|
| Schleswig-Holstein     | 22   | 28   | 6                           |
| Hamburg                | 19   | 20   | 2                           |
| Niedersachsen          | 21   | 28   | 7                           |
| Bremen                 | 21   | 25   | 4                           |
| Nordrhein-Westfalen    | 20   | 26   | 6                           |
| Hessen                 | 20   | 26   | 6                           |
| Rheinland-Pfalz        | 20   | 29   | 8                           |
| Baden-Württemberg      | 19   | 26   | 7                           |
| Bayern                 | 20   | 26   | 6                           |
| Saarland               | 22   | 31   | 9                           |
| Berlin                 | 19   | 22   | 3                           |
| Brandenburg            | 23   | 33   | 10                          |
| Mecklenburg-Vorpommern | 22   | 34   | 11                          |
| Sachsen                | 24   | 31   | 7                           |
| Sachsen-Anhalt         | 24   | 34   | 9                           |
| Thüringen              | 23   | 33   | 10                          |

Quelle: Bertelsmann Stiftung, 2015, eigene Berechnungen

Um eine Einschätzung über die Auswirkung des Anstiegs der alten Bevölkerungsklassen auf den Wohnungsmarkt zu erhalten, ist neben der relativen Entwicklung die absolute Veränderung der Bevölkerung zu beachten, da diese ausschlaggebend für die quantitative Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum ist. Denn bisher leben nur ca. fünf Prozent der Seniorenhaushalte in altersgerechten Wohnungen (BMVBS, 2011), wodurch vor dem Hintergrund einer Zunahme der Bevölkerung dieser Altersklasse der zusätzliche Bedarf an altersgerechten Wohnungen deutlich wird. Wie auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt üblich spielt die regionale Verteilung eine besondere Rolle. In Abbildung 14: Entwicklung der Bevölkerung über 65 ist die absolute Entwicklung der Bevölkerung über 65 zwischen den Jahren 2015 und 2030 auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.

*Lesebeispiel* Abbildung 14: Entwicklung der Bevölkerung über 65:

*In den kreisfreien Städten Berlin und Hamburg sowie der Metropolregion Hannover steigt die Anzahl der über 65-Jährigen zwischen 2015 und 2030 um jeweils mehr als 40.000 Personen.*

Es ist festzuhalten, dass kein Landkreis bis zum Jahr 2030 mit einer Verringerung der Anzahl der über 65-Jährigen zu rechnen hat. Hohe absolute Zuwächse sind in weiten Teilen Mecklenburgs-Vorpommerns, rund um Berlin oder aber auch entlang der Rheinschiene im Westen Deutschlands zu erwarten. Vergleichsweise geringe Zuwächse finden sich in Oberfranken, im südöstlichen Thüringen, im Süden Niedersachsens oder in Teilen von Rheinland-Pfalz.

Eine isolierte Betrachtung der absoluten Entwicklung der Bevölkerung über 65 Jahren erlaubt Aussagen darüber zu treffen, wie sich der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Zukunft in den Landkreisen in Deutschland entwickeln wird. Über den Anteil der Wohnflächennachfrage der über 65-Jährigen an der gesamten Wohnflächennachfrage im Jahr 2030 informiert Abbildung 15.

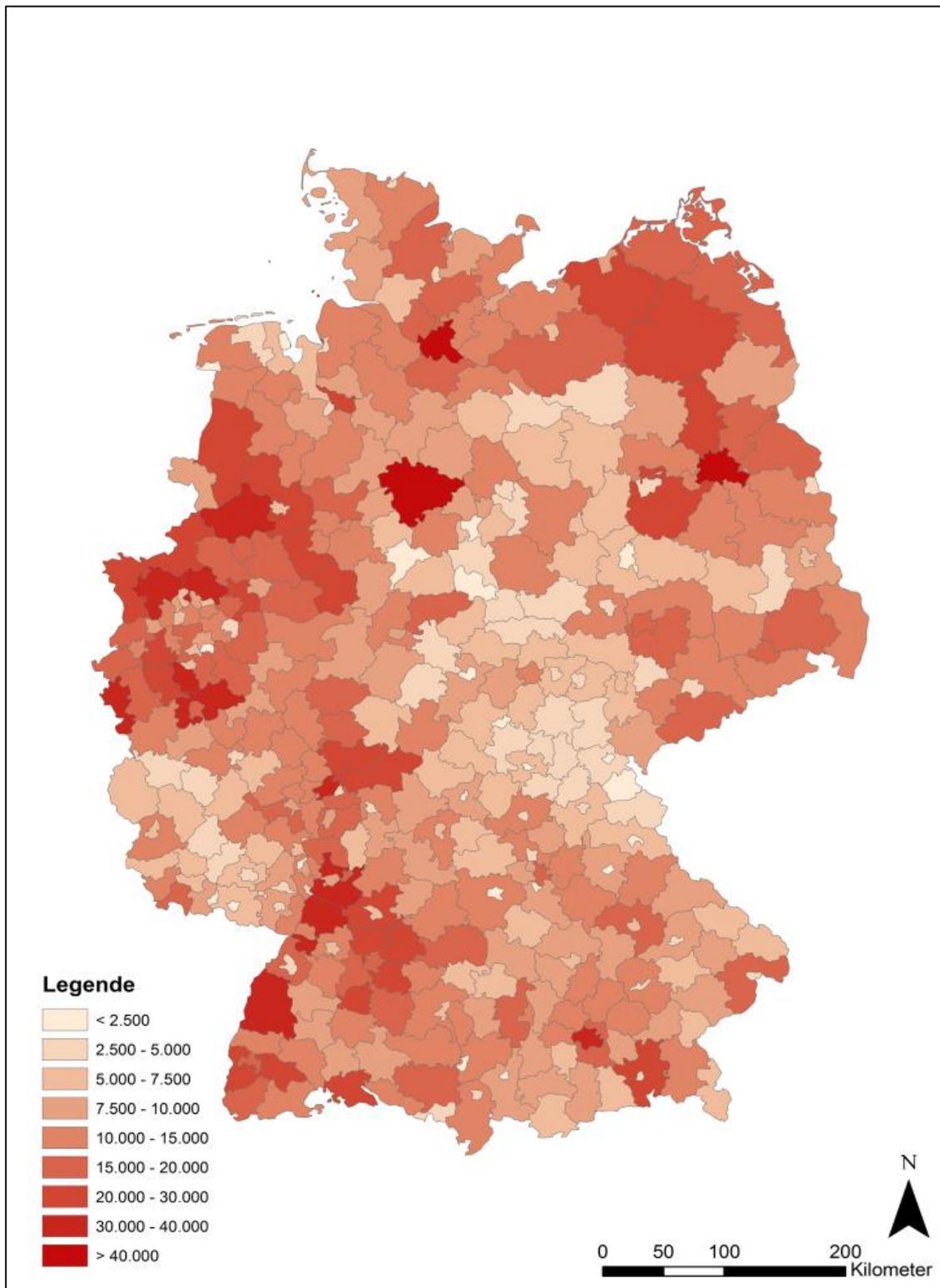
*Lesebeispiel Abbildung 15:*

*Im Jahr 2030 beträgt im Landkreis Vorpommern-Rügen im Norden Mecklenburg-Vorpommerns der Anteil der Wohnflächennachfrage der über 65-Jährigen an der gesamten Wohnflächennachfrage mehr als 40 Prozent.*

Die zunehmende Alterung wird den Wohnungsmarkt vor große Herausforderungen stellen, da der heutige Wohnungsbestand bisher nur unzureichend auf die Bedürfnisse und Anforderungen des Wohnens im Alter vorbereitet ist. Vor allem die Landkreise in denen die Bevölkerung sowohl absolut, als auch relativ stark altert müssen umfangreiche Investitionen in den Bestand und teilweise auch Neubau getätigt werden. Da ältere Haushalte mehr Wohnfläche nachfragen als jüngere, wird der Effekt einer zunehmenden Alterung noch durch den Altersstruktureffekt verstärkt. Die Anteile der Wohnflächennachfrage der über 65-Jährigen an der Gesamtwohnlächennachfrage können dabei als Indikatoren für die Aufteilung der Marktanteile interpretiert werden.

Wie auch schon bei der Betrachtung der absoluten Entwicklung der Bevölkerung der Altersklasse älter 65 findet sich auch beim Anteil der Wohnflächennachfrage der Senioren an der gesamten Wohnflächennachfrage kein Kreis in Deutschland, in dem diese Altersgruppe an Gewicht verliert. Vor allem in den neuen Bundesländern finden sich flächendeckend Landkreise, in denen der Anteil der „Alten“ an der gesamten Wohnflächennachfrage mehr als 40 Prozent beträgt. In 71 Landkreise in Deutschland wird im Jahr 2030 die Wohnflächennachfrage der Senioren 40 und mehr Prozent der gesamten Wohnflächennachfrage ausmachen. Aber auch in den alten Bundesländern finden sich immer wieder Landkreise, beispielsweise in Oberfranken, dem Saarland oder in Rheinland-Pfalz, in denen bis zum Jahr 2030 die Wohnflächennachfrage zunehmend von älteren Bevölkerungsgruppen getragen wird. Die geringsten Anteile der Wohnflächennachfrage der Generation 65+ sind in den kreisfreien Großstädten und Metropolen wie beispielsweise München, Leipzig, Hamburg, Dresden oder Köln zu finden. In lediglich 18 Landkreisen oder kreisfreien Städten beträgt der Anteil der Wohnflächennachfrage der Senioren weniger als 30 Prozent. Zwar wächst die absolute Wohnflächennachfrage der Senioren in diesen Landkreisen ebenfalls, gleichzeitig nimmt die Wohnflächennachfrage der übrigen, jüngeren Altersklassen im Verhältnis aber ebenfalls stark zu, sodass der Anteil in der Summe geringer ausfällt als dies in anderen Regionen der Fall ist.

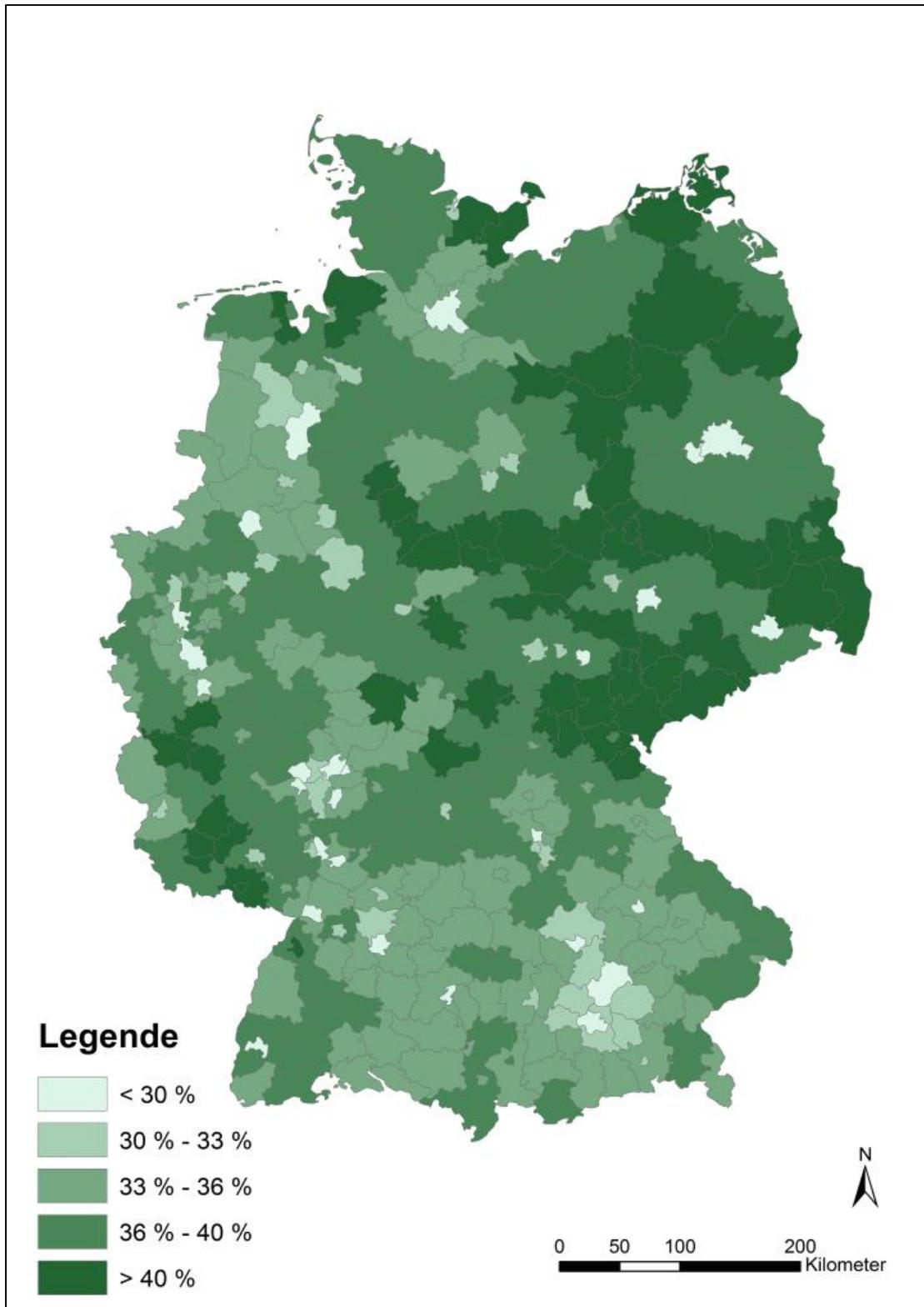
**Abbildung 14: Entwicklung der Bevölkerung über 65<sup>5</sup>**  
in absoluten Zahlen, 2015-2030



Quelle: Bertelsmann Stiftung, 2015, eigene Berechnungen

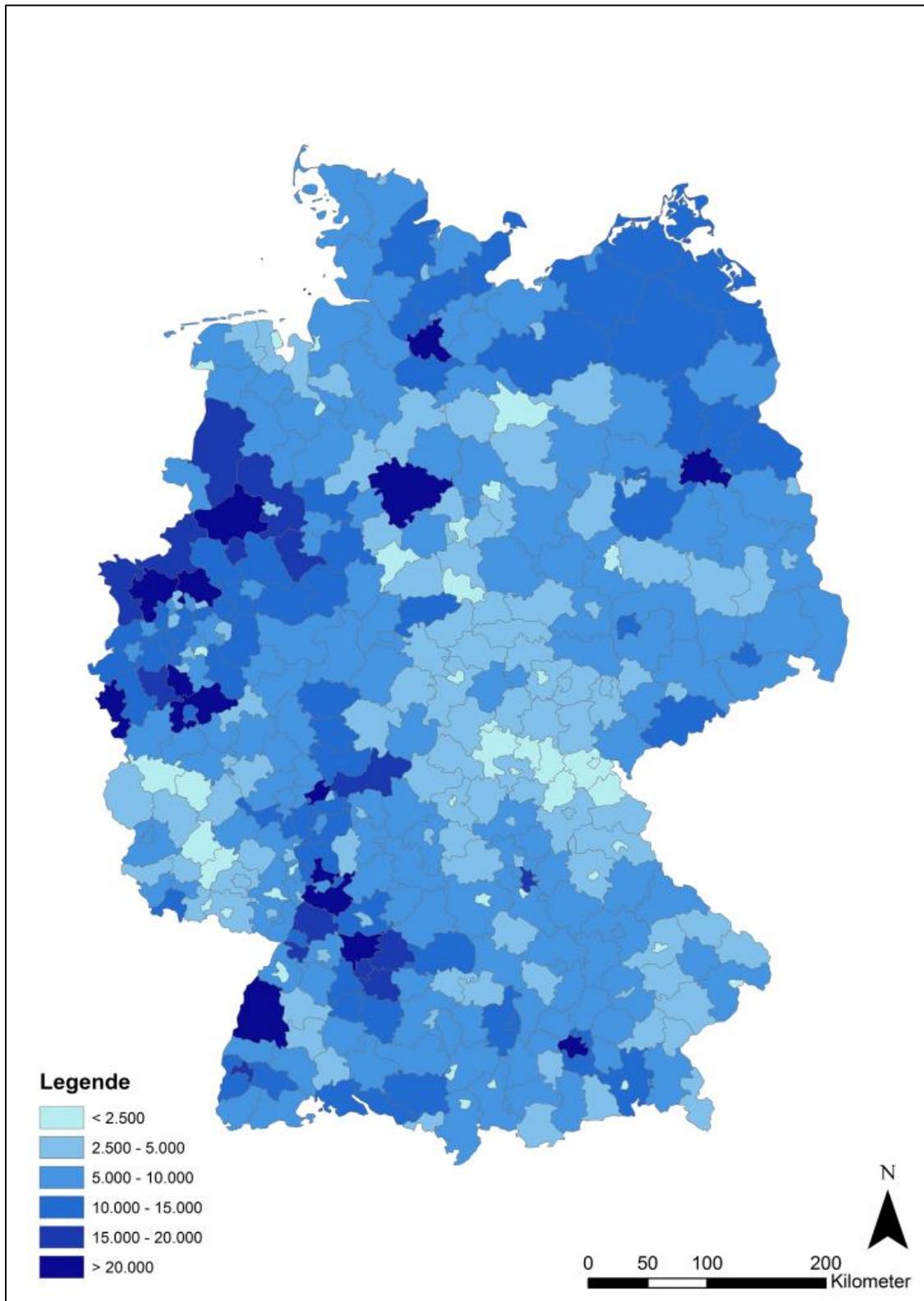
<sup>5</sup> Die Datengrundlagen der Abbildungen 14 bis 16 findet der interessierte Leser im Anhang 2 und auf der Internetseite [www.iwkoeln.de/wohnen-im-alter](http://www.iwkoeln.de/wohnen-im-alter) als interaktive Grafiken hinterlegt.

**Abbildung 15: Anteil der Wohnflächennachfrage der Bevölkerung über 65 an der Gesamt-  
wohnflächennachfrage**  
in Prozent, 2030



Quelle: Bertelsmann Stiftung, 2015, eigene Berechnungen

**Abbildung 16 Entwicklung des Wohnungsbedarf der Bevölkerung über 65 in zusätzlich nachgefragten Wohneinheiten, 2015-2030**



Quelle: Bertelsmann Stiftung, 2015, eigene Berechnungen

Verknüpft man nun wie bereits geschildert die Entwicklung der Bevölkerung der Altersklasse älter 65 Jahre mit dem prognostizierten Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum, lässt sich die Wohnflächen-nachfrage gezielt für diese Altersklasse berechnen. Da sowohl die absolute Zahl der Senioren in Deutschland in allen Kreisen zunehmen wird als auch der Wohnflächenkonsum pro Kopf weiterhin steigt, wird die Bevölkerung, die im Jahr 2030 das 65. Lebensjahr erreicht hat, insgesamt mehr Wohnfläche für sich beanspruchen als dies 2015 der Fall ist. Um den genauen Bedarf zu quantifizieren wird auf das IW-Wohnungsbedarfsmodell (Henger et al., 2015) zurückgegriffen und der Bedarf an Wohnungen isoliert für die Altersklasse älter 65 berechnet. Hierzu wird die Differenz der aggregierten Wohnflächen-nachfrage der Bevölkerung älter 65 Jahre zwischen 2015 und 2030 in Quadratmetern berechnet und durch die durchschnittliche kreisspezifische Wohnungsgröße aus der Baufertigstellungsstatistik der vergangenen fünf Jahre geteilt. Daraus ergibt sich näherungsweise eine Angabe der quantitativen Wohnungsnachfrage der Altersklasse älter 65. Eine isolierte Betrachtung der Wohnungsnachfrage der Altersklasse älter 65 führt dazu, dass im Vergleich zu Henger, Schier, Voigtländer (2015), Kreise vorzufinden sind, die eine positive Entwicklung in dieser Altersklasse erfahren, während dort insgesamt weniger Wohnungen nachgefragt werden. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass die geburtenstärksten Jahrgänge der Baby-boomer im Jahr 2030 in die Altersklasse der über 65-Jährigen rutschen und diese somit absolut zunehmen, während die unteren Altersklassen absolut weniger werden. Die aktuellen Leerstände wurden in diesem vereinfachten Modell ebenfalls nicht berücksichtigt. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass der größte Teil der 2030 über 65-Jährigen bereits heute in den entsprechenden Kreisen lebt und dort bereits ein Haus oder eine Wohnung belegt. Die Ergebnisse für die deutschen Kreise sind daher als Zuwachs der Senioren Haushalte zu interpretieren und nicht wie in Henger, Schier, Voigtländer (2015) als Prognose des zusätzlichen Bedarf an neu errichteten Wohnungen. Die Ergebnisse (Abbildung 16) können daher auch als Indikator für einen Investitionsbedarf in den Wohnungsbestand gewertet werden, da sich der Wohnungsmarkt zunehmend auf die Bedürfnisse der Senioren anpassen muss. Erst wenn dort alle Möglichkeiten ausgeschöpft sind, sollte der zusätzliche Bedarf durch den Bau neuer an die Bedürfnisse von Senioren angepassten Wohnungen gedeckt werden.

*Lesebeispiel Abbildung 16:*

*Die Altersklasse der über 65-Jährigen bewohnt im Landkreis München im Jahr 2030 im Vergleich zum Jahr 2015 zwischen 15.000 und 20.000 Wohneinheiten mehr.*

Insgesamt werden in 2030 rund drei Millionen mehr Wohnungen und Häuser von der Bevölkerung älter 65 bewohnt als dies 2015 der Fall ist. Vor allem dort, wo die absolute Zahl der über 65-Jährigen stark zunehmen wird, muss sich der Wohnungsmarkt deutlich an die Bedürfnisse der Senioren anpassen. Besonders betroffene Kreise sind etwa der Ortenaukreis in Baden-Württemberg, der Landkreis Steinfurt bei Münster, aber auch die Großstädte wie Berlin, Hamburg, München oder Köln. Im Grenzbereich der Länder Bayern, Thüringen und Sachsen steigt die Zahl der von Senioren bewohnten Wohnungen dagegen um weniger als 2.500 Wohnungen.

## **5 Schlussfolgerungen**

Aufgrund des demografischen Wandels wird sich der Wohnungsmarkt deutlich ändern. Während die Zahl der Erwerbstätigen sowie der Kinder kontinuierlich zurückgeht, wächst die Zahl der älteren Personen deutlich an. Wie die vorliegende Untersuchung zeigt, entfällt auf die Generation der 65-Jährigen in vielen Kreisen ein Drittel der gesamten Wohnungsnachfrage, teilweise sogar noch

mehr. Bis zum Jahr 2030 werden rund drei Millionen Wohnungen und Häuser mehr von Menschen bewohnt, die älter als 65 sind.

Der Großteil der heute in den Großstädten lebenden älteren Generation möchte auch künftig in der Stadt leben, bevorzugt im Eigentum. Darüber hinaus werden gut ausgestattete und altengerechte Wohnungen mittlerer Größe gewünscht. Altersgerechte und barrierefreie Wohnungen sind in Deutschland jedoch rar. Die zunehmende Alterung, bedingt durch eine höhere Lebenserwartung und eine künftig wachsende Anzahl an Personen der Generation 65+, und die daraus entstehenden Bedürfnisse, fordern eine Ausweitung des Angebots. Dies wird eine große Herausforderung, zumal auch in vielen Ballungsgebieten die Nachfrage der Senioren anzieht. Regional konzentriert sich der Mehrbedarf an Wohnungen für Senioren schließlich in Großstädten wie Berlin, Hamburg, München oder Köln, wo der Bedarf an neuen Wohnungen ohnehin schon sehr groß ist (Henger et al., 2015). Auch beispielsweise entlang des Rheins in Baden-Württemberg bis ins Rhein-Main Gebiet besteht großer Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum.

Der große Bedarf an altengerechten Wohnungen wird sich nicht nur über den Neubau realisieren lassen, sondern muss auch durch den Umbau von Bestandswohnungen gedeckt werden. Dies ist neben der notwendigen energetischen Verbesserung die zweite große Herausforderung für den Wohnungsbestand. Im Neubau sind die Kosten der Barrierefreiheit jedoch deutlich geringer, so dass für alle Investoren zur Erhaltung der Zukunftsfähigkeit der Bestände bereits in der Planung die tiefgreifende Veränderung der Nachfrage berücksichtigt werden sollte.

## 6 Literatur

- BAMF** – Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, 2015, Bis zu 800.00 Asylbewerber erwartet, <https://www.bamf.de/SharedDocs/Meldungen/DE/2015/20150819-BM-zur-Asylprognose.html> [12.10.2015]
- BAMF**, 2015b, Das Bundesamt in Zahlen 2014. Asyl, Migration und Integration, Nürnberg
- Bertelsmann Stiftung**, 2015, Wegweiser-Kommune.de, <http://www.wegweiser-kommune.de/> [13.4.2015]
- BMVBS** – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011, Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Schriftenreihe Forschungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Nr. 147, Bonn
- Demary**, Markus / **Voigtländer**, Michael, 2009, Immobilien 2025. Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte, IW-Analysen, Nr. 50, Köln
- Deschermeier**, Philipp, 2011, Die Bevölkerungsentwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar: Eine stochastische Bevölkerungs-prognose auf Basis des Paradigmas funktionaler Daten, in: Comperative Population Studies, 36. Jg., Nr. 4, S. 731–768
- Deschermeier**, Philipp, 2014, Prognose der Anzahl der Erwerbspersonen. Eine Vorausberechnung auf Basis der funktionalen Datenanalyse am Beispiel der Metropolregion Rhein-Neckar, in: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, 58. Jg., Nr. 1, S. 50–65
- Deschermeier**, Philipp / **Henger**, Ralph, 2015, Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum, in: IW-Trends, 42. Jg., Nr. 3, S. 21–39
- Einem**, Eberhard von, 2009, Wissensabsorption - die Stadt als Magnet, in: disp - The Planning Review, 45. Jg., Nr. 177, S. 48–69
- Gans**, Paul, 2011, Bevölkerung. Entwicklung und Demographie unserer Gesellschaft, Darmstadt
- Henger**, Ralph / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2014, Wohnungsleerstand. Eine wirtschaftspolitische Herausforderung, IW-Positionen, Nr. 62, Köln
- Henger**, Ralph / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015, Der künftige Bedarf an Wohnungen, in: IW policy paper, Nr. 24
- Lihs**, Verena, 2013, Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen, in: Informationen zur Raumentwicklung, 2013. Jg., Nr. 2, S. 125–138
- Rothgang**, Heinz / **Müller**, Rolf / **Unger**, Rainer, 2012, Themenreport „Pflege 2030“. Was ist zu erwarten - was ist zu tun?, **Bertelsmann Stiftung**, Gütersloh
- Runde**, Peter / **Giese**, Reinhard / **Kaphengst**, Claudia / **Hess**, Julius, 2009, AOK- Trendbericht Pflege II - Entwicklung in der häuslichen Pflege seit Einführung der Pflegeversicherung, **Universität Hamburg, Fakultät Wirtschafts- und Sozialwissenschaften**, Hamburg
- SOEP**, Daten der Jahre 1984 - 2013, [www.diw.de/de/soep](http://www.diw.de/de/soep)

**Statistisches Bundesamt**, 2014, Statistik der Sozialhilfe. Hilfe zur Pflege, Wiesbaden

**Statistisches Bundesamt**, 2015a, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung Bevölkerung - Deutschlands bis 2060, Wiesbaden

**Statistisches Bundesamt**, 2015b, Pflegestatistik 2013. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, Wiesbaden

**TNS Infratest Sozialforschung**, 2011, Abschlussbericht zur Studie „Wirkungen des Pflege-Weiterentwicklungsgesetzes“. Bericht zu den Repräsentativerhebungen im Auftrag des Bundesministeriums für Gesundheit, Berlin

**Zok**, Klaus, 2011, Erwartungen an eine Pflegereform. Ergebnisse einer Repräsentativbefragung, in: WIdO-monitor, 8. Jg., Nr. 2, S. 1–8

## Anhang

### A1: Fragebogen

Bitte nennen Sie Ihr Geschlecht:

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| männlich                 | weiblich                 |

Bitte nennen Sie Ihr Alter:

---

Zu Beginn möchten wir von Ihnen wissen, ob Sie zur Miete oder im Eigentum wohnen?

|                          |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Miete                    | Eigentum                 | Keine Angabe             |

Welche Eigentumsform bevorzugen Sie in der Zukunft?

|                          |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Miete                    | Eigentum                 | Keine Angabe             |

Befassen Sie sich mit Ihrer Wohnsituation im Alter?

|                          |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bisher nicht             | Wenig                    | Aktiv                    |

Welche Eigenschaften der Wohnung für das Wohnen im Alter sind Ihnen für die Zukunft wichtig? Sicherheit des Wohnumfeldes

|   | Nicht relevant / unwichtig | Wichtig                  | Sehr wichtig             | Keine Angabe             |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sicherheit des Wohnumfeldes   | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Barrierefreier Zutritt zur Wohnung  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geringe Wohnkosten (Miete und Nebenkosten)  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Balkon, Terrasse oder Garten  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Technologische Hilfen im Haushalt (Fahrstuhl, Elektronische Kommunikations- und Notrufmittel) | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Befassen Sie sich mit Ihrer Wohnsituation im Alter?

|                          |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Ja, und zwar:            | Nein                     | Keine Angabe             |

---

Welche Eigenschaften der Lage der Wohnung sind Ihnen für die Zukunft wichtig?

|   | Nicht relevant / unwichtig | Wichtig                  | Sehr wichtig             | Keine Angabe             |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Eine gute ÖPNV-Anbindung  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Nähe zu Dienstleistungen im Falle einer Hilfs- bzw. Pflegebedürftigkeit | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten   | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Nähe zu medizinischer Versorgung  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Nähe zu Freunden / Familie  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Nähe zu Erholungs- oder Grünflächen und Parks                           | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Nähe zu Kultureinrichtungen wie Theater und Museum                      | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Ist Ihnen eine Eigenschaft der Lage wichtig, die nicht genannt wurde, wenn ja welche?

|                          |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Ja, und zwar:            | Nein                     | Keine Angabe             |

Welchen Wohnstandort bevorzugen Sie für das Wohnen im Alter?

| <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/> |
|------------------------------|---|---------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Großstadt, Innenstadtbereich | Großstadt in ruhiger Lage in Wohnvierteln rundum die Innenstadt | Großstadt: Randlage oder Vorort | Kleinstadt               | Auf dem Land in einem Dorf | Keine Angabe             |

Welche Wohnform wünschen Sie sich für das Wohnen im Alter, sofern Sie auf Unterstützung angewiesen sind?

|  | Sehr gut                 | gut                      | Überhaupt nicht          | Keine Angabe / weiß nicht |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Weiterhin in der aktuellen Wohnung (Haus) leben mit Hilfe eines mobilen Pflegedienstes | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  |
| Stationäre Pflegeeinrichtung (Altenheim)   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  |
| Mit gleichaltrigen in einer Wohngemeinschaft mit eigenem Zimmer oder Wohnung           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  |
| Gemeinsam mit der Familie  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  |

|  |                          |                          |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| In einer professionellen Wohneinrichtung mit Pflegeleistung mit eigener Wohnung (bspw. Betreutes Wohnen) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| In einem Mehrgenerationenhaus  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Wie groß ist Ihre bevorzugte Wohnung bzw. Ihr bevorzugtes Haus?

|                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> |
| Kleiner als 30 qm        | 30 bis 50 qm             | 51 bis 65 qm             | 66 bis 90 qm             | größer als 90 qm         | Keine Angabe             |

Besteht generell der Wunsch nach einem Umzug, unabhängig von einer Realisierbarkeit?

|                          |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Ja                       | Nein                     | Keine Angabe             |

In wie vielen Jahren würden Sie dann umziehen?

|                          |                          |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 0 bis 5 Jahre            | 6 bis 10 Jahren          | in mehr als 10 Jahren    | Keine Angabe             |

Wie viele Personen leben ständig in Ihrem Haushalt, Sie selbst mit eingeschlossen?

\_\_\_\_\_

Wie viele Personen davon sind älter als 18 Jahre?

\_\_\_\_\_

Und wie viele Personen davon sind zwischen 50 und 65?

\_\_\_\_\_

Können Sie mir bitte die Postleitzahl des Ortes nennen, in dem Sie leben?

\_\_\_\_\_

Welchen höchsten Bildungsabschluss haben Sie?

|                                 |                          |                          |                                   |                          |   |                          |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                  | <input type="checkbox"/> |
| Schule verlassen ohne Abschluss | Hauptschule ohne Lehre   | Hauptschule mit Lehre    | Mittlere Reife/Ab-schluss der POS | Abitur/ Fachabitur       | abgeschlossenes (Fach-) Hochschul-studium | Keine Angabe             |

Monatliches Netto-Einkommen Ihres Haushalts:

|                          |                                |                                |                                |                                |                                |                          |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>       | <input type="checkbox"/>       | <input type="checkbox"/>       | <input type="checkbox"/>       | <input type="checkbox"/>       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| unter 1.000 Euro         | von 1.000 bis unter 1.500 Euro | von 1.500 bis unter 2.000 Euro | von 2.000 bis unter 2.500 Euro | von 2.500 bis unter 3.000 Euro | von 3.000 bis unter 4.000 Euro | 4.000 Euro und mehr      | weiß nicht               | keine Angabe             |

Bitte nennen Sie das Bundesland in dem Sie leben

\_\_\_\_\_

Wie viele Einwohner hat ihr Wohnort?

|                          |  |  |  |
|--------------------------|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                       | <input type="checkbox"/>                     | <input type="checkbox"/>                     |
| Städte größer 1.000.000  | Städte kleiner 1.000.000<br>und größer 500.000 | Städte kleiner 500.000 und<br>größer 200.000 | Städte kleiner 200.000 und<br>größer 100.000 |

A2: Datengrundlage Abbildung 14 bis 16

**Bevölkerungszuwachs 65+:** Zuwachs der Bevölkerung über 65 zwischen 2015 und 2030, absolut (Abb. 14).

**Wohnungsnachfrage 65+:** Anteil der Wohnflächennachfrage der Bevölkerung der Generation 65+ an der Gesamtwohnflächennachfrage im Jahr 2030, in Prozent (Abbildung 15).

**Wohnungsbedarf 65+:** Entwicklung des Wohnungsbedarf der über 65 zwischen 2015 und 2030, in zusätzlich nachgefragten Wohneinheiten (Abbildung 16).

| KKZ  | Kreis                    | Bevölkerungszuwachs 65+ | Wohnungsnachfrage 65+ | Wohnungsbedarf 65+ |
|------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1001 | Flensburg                | 3300                    | 31,4%                 | 2890               |
| 1002 | Kiel                     | 13060                   | 30,2%                 | 9510               |
| 1003 | Lübeck                   | 8620                    | 35,2%                 | 7970               |
| 1004 | Neumünster               | 3100                    | 34,9%                 | 2620               |
| 1051 | LK Dithmarschen          | 7530                    | 39,6%                 | 5720               |
| 1053 | LK Herzogtum Lauenburg   | 11700                   | 36,2%                 | 8530               |
| 1054 | LK Nordfriesland         | 8990                    | 37,9%                 | 7570               |
| 1055 | LK Ostholstein           | 13190                   | 42,3%                 | 11330              |
| 1056 | LK Pinneberg             | 16470                   | 34,7%                 | 12740              |
| 1057 | LK Plön                  | 7890                    | 40,1%                 | 5820               |
| 1058 | LK Rendsburg-Eckernförde | 15820                   | 38,0%                 | 11060              |
| 1059 | LK Schleswig-Flensburg   | 12510                   | 38,4%                 | 9000               |
| 1060 | LK Segeberg              | 16110                   | 35,0%                 | 11670              |
| 1061 | LK Steinburg             | 7360                    | 37,3%                 | 5090               |
| 1062 | LK Stormarn              | 13570                   | 35,6%                 | 9820               |
| 2000 | Hamburg                  | 54910                   | 27,3%                 | 47870              |
| 3101 | Braunschweig             | 9490                    | 31,0%                 | 7110               |
| 3102 | Salzgitter               | 2470                    | 37,5%                 | 1800               |
| 3103 | Wolfsburg                | 3060                    | 32,2%                 | 2330               |
| 3151 | LK Gifhorn               | 13080                   | 36,0%                 | 7120               |
| 3152 | LK Göttingen             | 15240                   | 34,8%                 | 10180              |
| 3153 | LK Goslar                | 4740                    | 42,1%                 | 3520               |
| 3154 | LK Helmstedt             | 4080                    | 38,8%                 | 2540               |
| 3155 | LK Northeim              | 5690                    | 41,1%                 | 3450               |
| 3156 | LK Osterode am Harz      | 2240                    | 44,1%                 | 1880               |
| 3157 | LK Peine                 | 7510                    | 36,7%                 | 4410               |
| 3158 | LK Wolfenbüttel          | 5840                    | 38,4%                 | 3600               |
| 3241 | LK Hannover              | 51070                   | 33,2%                 | 33580              |
| 3251 | LK Diepholz              | 13760                   | 37,4%                 | 9230               |
| 3252 | LK Hameln-Pyrmont        | 6540                    | 40,6%                 | 4490               |
| 3254 | LK Hildesheim            | 13090                   | 38,8%                 | 8790               |
| 3255 | LK Holzminden            | 2050                    | 40,7%                 | 1280               |
| 3256 | LK Nienburg (Weser)      | 7620                    | 37,5%                 | 4940               |
| 3257 | LK Schaumburg            | 9230                    | 40,9%                 | 5820               |

| KKZ  | Kreis                    | Bevölkerungs-<br>zuwachs 65+ | Wohnungs-<br>nachfrage 65+ | Wohnungs-<br>bedarf 65+ |
|------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 3351 | LK Celle                 | 9870                         | 38,2%                      | 6360                    |
| 3352 | LK Cuxhaven              | 11530                        | 40,1%                      | 8190                    |
| 3353 | LK Harburg               | 16100                        | 35,9%                      | 10100                   |
| 3354 | LK Lüchow-Dannenberg     | 2650                         | 42,2%                      | 1790                    |
| 3355 | LK Lüneburg              | 13990                        | 34,5%                      | 8490                    |
| 3356 | LK Osterholz             | 7740                         | 38,6%                      | 4630                    |
| 3357 | LK Rotenburg (Wümme)     | 11040                        | 36,7%                      | 6920                    |
| 3358 | LK Soltau-Fallingb.ostel | 8090                         | 37,4%                      | 4940                    |
| 3359 | LK Stade                 | 12650                        | 35,1%                      | 8590                    |
| 3360 | LK Uelzen                | 5070                         | 39,9%                      | 3530                    |
| 3361 | LK Verden                | 9080                         | 37,3%                      | 5360                    |
| 3401 | Delmenhorst              | 3180                         | 35,5%                      | 2420                    |
| 3402 | Emden                    | 2180                         | 33,2%                      | 1560                    |
| 3403 | Oldenburg                | 10600                        | 32,0%                      | 8450                    |
| 3404 | Osnabrück                | 6290                         | 30,0%                      | 4270                    |
| 3405 | Wilhelmshaven            | 2220                         | 37,4%                      | 1940                    |
| 3451 | LK Ammerland             | 10230                        | 37,8%                      | 6590                    |
| 3452 | LK Aurich                | 13770                        | 38,2%                      | 9890                    |
| 3453 | LK Cloppenburg           | 12220                        | 30,7%                      | 7540                    |
| 3454 | LK Emsland               | 24950                        | 34,2%                      | 15320                   |
| 3455 | LK Friesland             | 5820                         | 40,8%                      | 4400                    |
| 3456 | LK Grafschaft Bentheim   | 9290                         | 35,3%                      | 6060                    |
| 3457 | LK Leer                  | 11680                        | 35,7%                      | 7490                    |
| 3458 | LK Oldenburg             | 9920                         | 35,4%                      | 6120                    |
| 3459 | LK Osnabrück             | 25620                        | 35,9%                      | 15470                   |
| 3460 | LK Vechta                | 10410                        | 29,8%                      | 6180                    |
| 3461 | LK Wesermarsch           | 5240                         | 39,0%                      | 3540                    |
| 3462 | LK Wittmund              | 3880                         | 39,2%                      | 2730                    |
| 4011 | Bremen                   | 20360                        | 32,7%                      | 7440                    |
| 4012 | Bremerhaven              | 4810                         | 35,1%                      | 980                     |
| 5111 | Köln                     | 14380                        | 28,1%                      | 12830                   |
| 5112 | Düsseldorf               | 14150                        | 32,7%                      | 11750                   |
| 5113 | Dortmund                 | 14240                        | 33,4%                      | 12300                   |
| 5114 | Essen                    | 9310                         | 34,5%                      | 6170                    |
| 5116 | Duisburg                 | 12050                        | 34,2%                      | 8640                    |
| 5117 | Bochum                   | 5400                         | 36,5%                      | 3680                    |
| 5119 | Wuppertal                | 9630                         | 35,2%                      | 7610                    |
| 5120 | Bielefeld                | 1980                         | 35,2%                      | 2130                    |
| 5122 | Bonn                     | 6400                         | 34,9%                      | 4400                    |
| 5124 | Münster                  | 9550                         | 33,2%                      | 7520                    |
| 5154 | LK Kleve                 | 22590                        | 35,6%                      | 15910                   |
| 5158 | LK Mettmann              | 18700                        | 37,4%                      | 13630                   |

| KKZ  | Kreis                         | Bevölkerungs-<br>zuwachs 65+ | Wohnungs-<br>nachfrage 65+ | Wohnungs-<br>bedarf 65+ |
|------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 5162 | LK Rhein-Kreis Neuss          | 22160                        | 34,7%                      | 14390                   |
| 5166 | LK Viersen                    | 19660                        | 37,4%                      | 13280                   |
| 5170 | LK Wesel                      | 30220                        | 38,6%                      | 21310                   |
| 5314 | Gelsenkirchen                 | 17830                        | 29,9%                      | 14280                   |
| 5315 | Mönchengladbach               | 38590                        | 27,4%                      | 31130                   |
| 5316 | Krefeld                       | 5470                         | 33,7%                      | 4100                    |
| 5334 | LK Städteregion Aachen        | 31090                        | 34,2%                      | 22240                   |
| 5358 | LK Düren                      | 17810                        | 36,0%                      | 11200                   |
| 5362 | LK Rhein-Erft-Kreis           | 28720                        | 34,9%                      | 19750                   |
| 5366 | LK Euskirchen                 | 14730                        | 37,7%                      | 9280                    |
| 5370 | LK Heinsberg                  | 19570                        | 36,3%                      | 12730                   |
| 5374 | LK Oberbergischer Kreis       | 15460                        | 36,5%                      | 10030                   |
| 5378 | LK Rheinisch-Bergischer Kreis | 15140                        | 37,4%                      | 9890                    |
| 5382 | LK Rhein-Sieg-Kreis           | 39260                        | 35,2%                      | 26120                   |
| 5512 | Oberhausen                    | 6450                         | 36,6%                      | 4880                    |
| 5513 | Hagen                         | 9190                         | 33,3%                      | 7500                    |
| 5515 | Hamm                          | 18330                        | 28,0%                      | 15770                   |
| 5554 | LK Borken                     | 26780                        | 33,7%                      | 17840                   |
| 5558 | LK Coesfeld                   | 18520                        | 37,0%                      | 11800                   |
| 5562 | LK Recklinghausen             | 32500                        | 37,0%                      | 22870                   |
| 5566 | LK Steinfurt                  | 30940                        | 35,0%                      | 21630                   |
| 5570 | LK Warendorf                  | 16920                        | 35,8%                      | 11040                   |
| 5711 | Mülheim an der Ruhr           | 11270                        | 31,5%                      | 9330                    |
| 5754 | LK Gütersloh                  | 22080                        | 33,6%                      | 15120                   |
| 5758 | LK Herford                    | 11360                        | 36,4%                      | 7420                    |
| 5762 | LK Höxter                     | 8230                         | 39,0%                      | 5070                    |
| 5766 | LK Lippe                      | 14960                        | 36,7%                      | 10470                   |
| 5770 | LK Minden-Lübbecke            | 15160                        | 36,5%                      | 10030                   |
| 5774 | LK Paderborn                  | 21790                        | 32,3%                      | 14880                   |
| 5911 | Leverkusen                    | 13440                        | 34,6%                      | 10820                   |
| 5913 | Solingen                      | 18220                        | 32,8%                      | 14410                   |
| 5914 | Herne                         | 3670                         | 35,1%                      | 3210                    |
| 5915 | Bottrop                       | 7970                         | 32,8%                      | 5810                    |
| 5916 | Remscheid                     | 5480                         | 34,5%                      | 4270                    |
| 5954 | LK Ennepe-Ruhr-Kreis          | 13380                        | 37,6%                      | 9320                    |
| 5958 | LK Hochsauerlandkreis         | 11430                        | 37,2%                      | 8000                    |
| 5962 | LK Märkischer Kreis           | 15910                        | 36,1%                      | 12010                   |
| 5966 | LK Olpe                       | 7960                         | 35,1%                      | 5000                    |
| 5970 | LK Siegen-Wittgenstein        | 11950                        | 35,6%                      | 8360                    |
| 5974 | LK Soest                      | 19190                        | 36,5%                      | 12900                   |
| 5978 | LK Unna                       | 20090                        | 37,5%                      | 13980                   |
| 6411 | Darmstadt                     | 7890                         | 28,7%                      | 7620                    |

| KKZ  | Kreis                        | Bevölkerungs-<br>zuwachs 65+ | Wohnungs-<br>nachfrage 65+ | Wohnungs-<br>bedarf 65+ |
|------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 6412 | Frankfurt am Main            | 34690                        | 26,1%                      | 30740                   |
| 6413 | Offenbach am Main            | 3760                         | 25,9%                      | 3160                    |
| 6414 | Wiesbaden                    | 10330                        | 29,7%                      | 8160                    |
| 6431 | LK Bergstraße                | 18170                        | 36,5%                      | 11640                   |
| 6432 | LK Darmstadt-Dieburg         | 19790                        | 34,4%                      | 12710                   |
| 6433 | LK Groß-Gerau                | 14630                        | 31,7%                      | 10890                   |
| 6434 | LK Hochtaunuskreis           | 11890                        | 34,8%                      | 7270                    |
| 6435 | LK Main-Kinzig-Kreis         | 25660                        | 35,2%                      | 16550                   |
| 6436 | LK Main-Taunus-Kreis         | 10350                        | 32,6%                      | 7000                    |
| 6437 | LK Odenwaldkreis             | 6190                         | 38,1%                      | 4140                    |
| 6438 | LK Offenbach                 | 17310                        | 33,2%                      | 12500                   |
| 6439 | LK Rheingau-Taunus-Kreis     | 12660                        | 37,4%                      | 8150                    |
| 6440 | LK Wetteraukreis             | 20670                        | 35,5%                      | 13000                   |
| 6531 | LK Gießen                    | 16480                        | 33,4%                      | 12770                   |
| 6532 | LK Lahn-Dill-Kreis           | 13010                        | 36,7%                      | 8390                    |
| 6533 | LK Limburg-Weilburg          | 11410                        | 37,1%                      | 6500                    |
| 6534 | LK Marburg-Biedenkopf        | 17080                        | 35,0%                      | 11520                   |
| 6535 | LK Vogelsbergkreis           | 5770                         | 41,2%                      | 3410                    |
| 6611 | Kassel                       | 8110                         | 31,6%                      | 5870                    |
| 6631 | LK Fulda                     | 13320                        | 35,9%                      | 8800                    |
| 6632 | LK Hersfeld-Rotenburg        | 4870                         | 37,8%                      | 3300                    |
| 6633 | LK Kassel                    | 12140                        | 39,5%                      | 7980                    |
| 6634 | LK Schwalm-Eder-Kreis        | 9180                         | 38,3%                      | 5780                    |
| 6635 | LK Waldeck-Frankenberg       | 8430                         | 39,0%                      | 5320                    |
| 6636 | LK Werra-Meißner-Kreis       | 4380                         | 40,5%                      | 2890                    |
| 7111 | Koblenz                      | 3970                         | 33,5%                      | 2870                    |
| 7131 | LK Ahrweiler                 | 9520                         | 41,2%                      | 6070                    |
| 7132 | LK Altenkirchen (Westerwald) | 7580                         | 37,8%                      | 4250                    |
| 7133 | LK Bad Kreuznach             | 11190                        | 38,6%                      | 6810                    |
| 7134 | LK Birkenfeld                | 3970                         | 41,1%                      | 2400                    |
| 7135 | LK Cochem-Zell               | 3890                         | 41,1%                      | 2140                    |
| 7137 | LK Mayen-Koblenz             | 14110                        | 37,3%                      | 8160                    |
| 7138 | LK Neuwied                   | 11070                        | 38,0%                      | 6370                    |
| 7140 | LK Rhein-Hunsrück-Kreis      | 6810                         | 39,2%                      | 3830                    |
| 7141 | LK Rhein-Lahn-Kreis          | 6920                         | 39,4%                      | 3970                    |
| 7143 | LK Westerwaldkreis           | 12990                        | 36,9%                      | 7090                    |
| 7211 | Trier                        | 5830                         | 30,6%                      | 5360                    |
| 7231 | LK Berncastel-Wittlich       | 7200                         | 38,0%                      | 4350                    |
| 7232 | LK Eifelkreis Bitburg-Prüm   | 6490                         | 35,5%                      | 3770                    |
| 7233 | LK Vulkaneifel               | 3750                         | 40,8%                      | 2250                    |
| 7235 | LK Trier-Saarburg            | 11120                        | 34,8%                      | 6200                    |
| 7311 | Frankenthal (Pfalz)          | 2100                         | 35,3%                      | 1430                    |

| KKZ  | Kreis                     | Bevölkerungs-<br>zuwachs 65+ | Wohnungs-<br>nachfrage 65+ | Wohnungs-<br>bedarf 65+ |
|------|---------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 7312 | Kaiserslautern            | 4960                         | 32,3%                      | 2950                    |
| 7313 | Landau in der Pfalz       | 3050                         | 33,5%                      | 2990                    |
| 7314 | Ludwigshafen am Rhein     | 7760                         | 31,2%                      | 5220                    |
| 7315 | Mainz                     | 8810                         | 28,8%                      | 7470                    |
| 7316 | Neustadt a. d. Weinstraße | 2970                         | 38,3%                      | 1720                    |
| 7317 | Pirmasens                 | 1320                         | 40,1%                      | 870                     |
| 7318 | Speyer                    | 3940                         | 36,7%                      | 2690                    |
| 7319 | Worms                     | 5420                         | 34,5%                      | 3400                    |
| 7320 | Zweibrücken               | 1730                         | 37,7%                      | 980                     |
| 7331 | LK Alzey-Worms            | 11320                        | 36,5%                      | 6500                    |
| 7332 | LK Bad Dürkheim           | 9860                         | 39,6%                      | 5670                    |
| 7333 | LK Donnersbergkreis       | 5950                         | 38,5%                      | 3010                    |
| 7334 | LK Germersheim            | 10360                        | 35,6%                      | 5840                    |
| 7335 | LK Kaiserslautern         | 6850                         | 37,7%                      | 3030                    |
| 7336 | LK Kusel                  | 4570                         | 40,6%                      | 2220                    |
| 7337 | LK Südliche Weinstraße    | 8720                         | 38,5%                      | 5020                    |
| 7338 | LK Rhein-Pfalz-Kreis      | 10220                        | 37,3%                      | 5860                    |
| 7339 | LK Mainz-Bingen           | 17290                        | 35,7%                      | 10170                   |
| 7340 | LK Südwestpfalz           | 6080                         | 41,4%                      | 3050                    |
| 8111 | Stuttgart                 | 19550                        | 27,3%                      | 17430                   |
| 8115 | LK Böblingen              | 19910                        | 33,3%                      | 13570                   |
| 8116 | LK Esslingen              | 26890                        | 33,3%                      | 18580                   |
| 8117 | LK Göppingen              | 13090                        | 35,6%                      | 8370                    |
| 8118 | LK Ludwigsburg            | 29800                        | 32,3%                      | 20790                   |
| 8119 | LK Rems-Murr-Kreis        | 24000                        | 34,8%                      | 15760                   |
| 8121 | Heilbronn                 | 5260                         | 30,6%                      | 4720                    |
| 8125 | LK Heilbronn              | 24530                        | 34,2%                      | 14670                   |
| 8126 | LK Hohenlohekreis         | 8230                         | 34,6%                      | 5030                    |
| 8127 | LK Schwäbisch Hall        | 14510                        | 34,2%                      | 8640                    |
| 8128 | LK Main-Tauber-Kreis      | 9310                         | 38,6%                      | 5190                    |
| 8135 | LK Heidenheim             | 5660                         | 36,0%                      | 4680                    |
| 8136 | LK Ostalbkreis            | 18930                        | 35,1%                      | 11840                   |
| 8211 | Baden-Baden               | 3060                         | 40,4%                      | 1840                    |
| 8212 | Karlsruhe                 | 13630                        | 29,8%                      | 11780                   |
| 8215 | LK Karlsruhe              | 32090                        | 35,3%                      | 18780                   |
| 8216 | LK Rastatt                | 16170                        | 36,0%                      | 9810                    |
| 8221 | Heidelberg                | 8950                         | 28,4%                      | 9560                    |
| 8222 | Mannheim                  | 13460                        | 29,9%                      | 10080                   |
| 8225 | LK Neckar-Odenwald-Kreis  | 10830                        | 38,1%                      | 5600                    |
| 8226 | LK Rhein-Neckar-Kreis     | 36350                        | 34,8%                      | 21350                   |
| 8231 | Pforzheim                 | 5560                         | 32,1%                      | 4100                    |
| 8235 | LK Calw                   | 10070                        | 35,8%                      | 6050                    |

| KKZ  | Kreis                       | Bevölkerungs-<br>zuwachs 65+ | Wohnungs-<br>nachfrage 65+ | Wohnungs-<br>bedarf 65+ |
|------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 8236 | LK Enzkreis                 | 12930                        | 36,1%                      | 7580                    |
| 8237 | LK Freudenstadt             | 7570                         | 36,1%                      | 4520                    |
| 8311 | Freiburg im Breisgau        | 17170                        | 28,8%                      | 15670                   |
| 8315 | LK Breisgau-Hochschwarzwald | 21190                        | 36,6%                      | 12820                   |
| 8316 | LK Emmendingen              | 13960                        | 36,4%                      | 8710                    |
| 8317 | LK Ortenaukreis             | 32190                        | 35,8%                      | 20110                   |
| 8325 | LK Rottweil                 | 7990                         | 36,5%                      | 4800                    |
| 8326 | LK Schwarzwald-Baar-Kreis   | 10740                        | 36,6%                      | 8050                    |
| 8327 | LK Tuttlingen               | 7910                         | 34,0%                      | 4780                    |
| 8335 | LK Konstanz                 | 21120                        | 35,1%                      | 14910                   |
| 8336 | LK Lörrach                  | 15010                        | 34,3%                      | 9460                    |
| 8337 | LK Waldshut                 | 11790                        | 36,0%                      | 6730                    |
| 8415 | LK Reutlingen               | 17700                        | 34,6%                      | 11350                   |
| 8416 | LK Tübingen                 | 20240                        | 33,2%                      | 13420                   |
| 8417 | LK Zollernalbkreis          | 11420                        | 37,3%                      | 7180                    |
| 8421 | Ulm                         | 5360                         | 29,7%                      | 4160                    |
| 8425 | LK Alb-Donau-Kreis          | 13370                        | 33,9%                      | 8150                    |
| 8426 | LK Biberach                 | 14130                        | 33,5%                      | 8580                    |
| 8435 | LK Bodenseekreis            | 14850                        | 35,9%                      | 10100                   |
| 8436 | LK Ravensburg               | 19750                        | 33,3%                      | 12830                   |
| 8437 | LK Sigmaringen              | 9260                         | 36,0%                      | 5440                    |
| 9161 | Ingolstadt                  | 6200                         | 29,2%                      | 5390                    |
| 9162 | München                     | 38780                        | 24,6%                      | 42000                   |
| 9163 | Rosenheim                   | 3100                         | 32,0%                      | 2330                    |
| 9171 | LK Altötting                | 7090                         | 35,4%                      | 4140                    |
| 9172 | LK Berchtesgadener Land     | 5560                         | 35,3%                      | 4050                    |
| 9173 | LK Bad Tölz-Wolfratshausen  | 9140                         | 35,0%                      | 6140                    |
| 9174 | LK Dachau                   | 11480                        | 31,4%                      | 7690                    |
| 9175 | LK Ebersberg                | 8700                         | 30,6%                      | 5560                    |
| 9176 | LK Eichstätt                | 9680                         | 31,6%                      | 5360                    |
| 9177 | LK Erding                   | 11540                        | 30,3%                      | 6910                    |
| 9178 | LK Freising                 | 12520                        | 29,1%                      | 8250                    |
| 9179 | LK Fürstenfeldbruck         | 11540                        | 32,8%                      | 8720                    |
| 9180 | LK Garmisch-Partenkirchen   | 5660                         | 38,3%                      | 3980                    |
| 9181 | LK Landsberg a. Lech        | 9800                         | 34,1%                      | 5680                    |
| 9182 | LK Miesbach                 | 6160                         | 35,8%                      | 3820                    |
| 9183 | LK Mühldorf a. Inn          | 8050                         | 34,1%                      | 4360                    |
| 9184 | LK München                  | 17270                        | 31,3%                      | 12570                   |
| 9185 | LK Neuburg-Schrobenhausen   | 7510                         | 33,1%                      | 4380                    |
| 9186 | LK Pfaffenhofen a.d. Ilm    | 10350                        | 32,2%                      | 6250                    |
| 9187 | LK Rosenheim                | 20640                        | 35,3%                      | 12690                   |
| 9188 | LK Starnberg                | 7340                         | 34,8%                      | 4550                    |

| KKZ  | Kreis                          | Bevölkerungs-<br>zuwachs 65+ | Wohnungs-<br>nachfrage 65+ | Wohnungs-<br>bedarf 65+ |
|------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 9189 | LK Traunstein                  | 11100                        | 36,1%                      | 6890                    |
| 9190 | LK Weilheim-Schongau           | 9380                         | 35,8%                      | 5760                    |
| 9261 | Landshut                       | 4270                         | 33,9%                      | 3590                    |
| 9262 | Passau                         | 2940                         | 36,0%                      | 2360                    |
| 9263 | Straubing                      | 2750                         | 34,2%                      | 1960                    |
| 9271 | LK Deggendorf                  | 9430                         | 35,7%                      | 6490                    |
| 9272 | LK Freyung-Grafenau            | 7060                         | 39,1%                      | 3580                    |
| 9273 | LK Kelheim                     | 9180                         | 33,6%                      | 5100                    |
| 9274 | LK Landshut                    | 12600                        | 33,8%                      | 6630                    |
| 9275 | LK Passau                      | 16350                        | 38,0%                      | 8630                    |
| 9276 | LK Regen                       | 5320                         | 37,9%                      | 2770                    |
| 9277 | LK Rottal-Inn                  | 8650                         | 36,4%                      | 4700                    |
| 9278 | LK Straubing-Bogen             | 8230                         | 34,7%                      | 4200                    |
| 9279 | LK Dingolfing-Landau           | 7040                         | 34,0%                      | 3700                    |
| 9361 | Amberg                         | 2110                         | 35,9%                      | 1530                    |
| 9362 | Regensburg                     | 7240                         | 29,2%                      | 7570                    |
| 9363 | Weiden i. d. OPf.              | 1880                         | 35,8%                      | 1620                    |
| 9371 | LK Amberg-Sulzbach             | 7650                         | 37,1%                      | 4050                    |
| 9372 | LK Cham                        | 9830                         | 37,1%                      | 5190                    |
| 9373 | LK Neumarkt i.d. OPf.          | 10850                        | 34,7%                      | 6090                    |
| 9374 | LK Neustadt a.d. Waldnaab      | 6650                         | 35,9%                      | 3700                    |
| 9375 | LK Regensburg                  | 17510                        | 34,6%                      | 9470                    |
| 9376 | LK Schwandorf                  | 10550                        | 35,3%                      | 6080                    |
| 9377 | LK Tirschenreuth               | 4290                         | 38,8%                      | 2500                    |
| 9461 | Bamberg                        | 2980                         | 33,6%                      | 3240                    |
| 9462 | Bayreuth                       | 2980                         | 34,2%                      | 3860                    |
| 9463 | Coburg                         | 1720                         | 35,7%                      | 1420                    |
| 9464 | Hof                            | 1200                         | 37,3%                      | 910                     |
| 9471 | LK Bamberg                     | 12540                        | 35,1%                      | 6830                    |
| 9472 | LK Bayreuth                    | 7160                         | 37,3%                      | 3960                    |
| 9473 | LK Coburg                      | 5110                         | 39,0%                      | 3050                    |
| 9474 | LK Forchheim                   | 9260                         | 35,9%                      | 5470                    |
| 9475 | LK Hof                         | 4100                         | 41,7%                      | 2400                    |
| 9476 | LK Kronach                     | 3740                         | 40,3%                      | 2380                    |
| 9477 | LK Kulmbach                    | 3830                         | 39,1%                      | 2500                    |
| 9478 | LK Lichtenfels                 | 4450                         | 37,4%                      | 2690                    |
| 9479 | LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge | 2170                         | 41,5%                      | 1530                    |
| 9561 | Ansbach                        | 2240                         | 35,8%                      | 1800                    |
| 9562 | Erlangen                       | 4460                         | 29,9%                      | 4840                    |
| 9563 | Fürth                          | 7750                         | 31,2%                      | 5840                    |
| 9564 | Nürnberg                       | 17970                        | 30,4%                      | 16070                   |
| 9565 | Schwabach                      | 2310                         | 34,3%                      | 1780                    |

| KKZ   | Kreis                                | Bevölkerungs-<br>zuwachs 65+ | Wohnungs-<br>nachfrage 65+ | Wohnungs-<br>bedarf 65+ |
|-------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 9571  | LK Ansbach                           | 12900                        | 35,3%                      | 7320                    |
| 9572  | LK Erlangen-Höchststadt              | 10650                        | 35,0%                      | 6060                    |
| 9573  | LK Fürth                             | 8110                         | 36,1%                      | 5070                    |
| 9574  | LK Nürnberger Land                   | 10330                        | 36,5%                      | 6070                    |
| 9575  | LK Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim | 7310                         | 36,8%                      | 4050                    |
| 9576  | LK Roth                              | 8870                         | 36,0%                      | 5240                    |
| 9577  | LK Weißenburg-Gunzenhausen           | 6300                         | 37,3%                      | 3420                    |
| 9661  | Aschaffenburg                        | 4450                         | 34,8%                      | 3400                    |
| 9662  | Schweinfurt                          | 2290                         | 37,3%                      | 1570                    |
| 9663  | Würzburg                             | 6450                         | 32,1%                      | 4960                    |
| 9671  | LK Aschaffenburg                     | 13160                        | 37,2%                      | 7710                    |
| 9672  | LK Bad Kissingen                     | 7080                         | 41,0%                      | 3920                    |
| 9673  | LK Rhön-Grabfeld                     | 5580                         | 38,3%                      | 3210                    |
| 9674  | LK Haßberge                          | 6800                         | 37,1%                      | 3770                    |
| 9675  | LK Kitzingen                         | 6880                         | 36,2%                      | 3960                    |
| 9676  | LK Miltenberg                        | 8390                         | 36,9%                      | 5030                    |
| 9677  | LK Main-Spessart                     | 9270                         | 39,6%                      | 5140                    |
| 9678  | LK Schweinfurt                       | 8070                         | 38,0%                      | 4680                    |
| 9679  | LK Würzburg                          | 12690                        | 36,9%                      | 6940                    |
| 9761  | Augsburg                             | 13080                        | 31,8%                      | 12700                   |
| 9762  | Kaufbeuren                           | 2390                         | 36,0%                      | 1720                    |
| 9763  | Kempten (Allgäu)                     | 2640                         | 35,5%                      | 2050                    |
| 9764  | Memmingen                            | 2220                         | 34,3%                      | 1620                    |
| 9771  | LK Aichach-Friedberg                 | 9680                         | 34,5%                      | 5600                    |
| 9772  | LK Augsburg                          | 17720                        | 35,2%                      | 10330                   |
| 9773  | LK Dillingen a.d. Donau              | 7090                         | 36,2%                      | 3640                    |
| 9774  | LK Günzburg                          | 8370                         | 34,4%                      | 5030                    |
| 9775  | LK Neu-Ulm                           | 10770                        | 33,5%                      | 7600                    |
| 9776  | LK Lindau (Bodensee)                 | 4770                         | 36,5%                      | 3290                    |
| 9777  | LK Ostallgäu                         | 9550                         | 35,7%                      | 5820                    |
| 9778  | LK Unterallgäu                       | 10280                        | 36,3%                      | 6060                    |
| 9779  | LK Donau-Ries                        | 9010                         | 34,1%                      | 5130                    |
| 9780  | LK Oberallgäu                        | 10230                        | 37,2%                      | 6770                    |
| 10041 | LK Stadtverband Saarbrücken          | 15480                        | 37,0%                      | 10250                   |
| 10042 | LK Merzig-Wadern                     | 7180                         | 38,0%                      | 4480                    |
| 10043 | LK Neunkirchen                       | 7130                         | 40,4%                      | 5290                    |
| 10044 | LK Saarlouis                         | 11320                        | 39,5%                      | 6870                    |
| 10045 | LK Saarpfalz-Kreis                   | 7960                         | 39,9%                      | 4670                    |
| 10046 | LK Sankt Wendel                      | 6330                         | 41,8%                      | 4850                    |
| 11000 | Berlin                               | 147270                       | 26,4%                      | 103310                  |
| 12051 | Brandenburg an der Havel             | 2850                         | 38,8%                      | 2600                    |
| 12052 | Cottbus                              | 6260                         | 36,2%                      | 4280                    |

| KKZ   | Kreis                               | Bevölkerungs-<br>zuwachs 65+ | Wohnungs-<br>nachfrage 65+ | Wohnungs-<br>bedarf 65+ |
|-------|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 12053 | Frankfurt (Oder)                    | 3900                         | 39,4%                      | 3110                    |
| 12054 | Potsdam                             | 11160                        | 29,8%                      | 8490                    |
| 12060 | LK Barnim                           | 17990                        | 37,5%                      | 10270                   |
| 12061 | LK Dahme-Spreewald                  | 13370                        | 36,7%                      | 7930                    |
| 12062 | LK Elbe-Elster                      | 6370                         | 43,8%                      | 3730                    |
| 12063 | LK Havelland                        | 14640                        | 36,3%                      | 8480                    |
| 12064 | LK Märkisch-Oderland                | 19150                        | 38,9%                      | 10540                   |
| 12065 | LK Oberhavel                        | 20090                        | 36,3%                      | 11630                   |
| 12066 | LK Oberspreewald-Lausitz            | 4050                         | 41,5%                      | 3300                    |
| 12067 | LK Oder-Spree                       | 13580                        | 39,5%                      | 8500                    |
| 12068 | LK Ostprignitz-Ruppin               | 9130                         | 41,0%                      | 5770                    |
| 12069 | LK Potsdam-Mittelmark               | 22130                        | 36,1%                      | 11420                   |
| 12070 | LK Prignitz                         | 4800                         | 43,5%                      | 2900                    |
| 12071 | LK Spree-Neiße                      | 9540                         | 44,6%                      | 5550                    |
| 12072 | LK Teltow-Fläming                   | 14390                        | 36,5%                      | 8240                    |
| 12073 | LK Uckermark                        | 8460                         | 42,2%                      | 6240                    |
| 13003 | Rostock                             | 9380                         | 33,5%                      | 7330                    |
| 13004 | Schwerin                            | 5460                         | 36,6%                      | 3800                    |
| 13071 | LK Mecklenburgische Seenplatte      | 21320                        | 41,8%                      | 14200                   |
| 13072 | LK Rostock                          | 21390                        | 39,7%                      | 14230                   |
| 13073 | LK Vorpommern-Rügen                 | 17310                        | 40,7%                      | 12970                   |
| 13074 | LK Nordwestmecklenburg              | 13450                        | 37,9%                      | 8680                    |
| 13075 | LK Vorpommern-Greifswald            | 18500                        | 39,5%                      | 14880                   |
| 13076 | LK Ludwigslust-Parchim              | 19180                        | 39,4%                      | 12080                   |
| 14511 | Chemnitz                            | 4270                         | 36,5%                      | 4360                    |
| 14521 | LK Erzgebirgskreis                  | 15520                        | 42,4%                      | 11170                   |
| 14522 | LK Mittelsachsen                    | 12270                        | 40,4%                      | 8140                    |
| 14523 | LK Vogtlandkreis                    | 9070                         | 42,8%                      | 6530                    |
| 14524 | LK Zwickau                          | 12390                        | 41,8%                      | 8630                    |
| 14612 | Dresden                             | 16690                        | 27,6%                      | 14500                   |
| 14625 | LK Bautzen                          | 15550                        | 40,5%                      | 9450                    |
| 14626 | LK Görlitz                          | 10700                        | 42,8%                      | 7900                    |
| 14627 | LK Meißen                           | 13300                        | 39,1%                      | 8320                    |
| 14628 | LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge | 13760                        | 39,0%                      | 8620                    |
| 14713 | Leipzig                             | 17750                        | 27,0%                      | 12830                   |
| 14729 | LK Leipzig                          | 15810                        | 38,8%                      | 9020                    |
| 14730 | LK Nordsachsen                      | 12540                        | 39,2%                      | 7170                    |
| 15001 | Dessau-Roßlau                       | 1450                         | 42,5%                      | 1670                    |
| 15002 | Halle/Saale                         | 4310                         | 32,1%                      | 4550                    |
| 15003 | Magdeburg                           | 7100                         | 32,9%                      | 5720                    |
| 15081 | LK Altmarkkreis Salzwedel           | 5670                         | 39,5%                      | 3180                    |
| 15082 | LK Anhalt-Bitterfeld                | 6200                         | 41,5%                      | 5100                    |

| KKZ   | Kreis                     | Bevölkerungs-<br>zuwachs 65+ | Wohnungs-<br>nachfrage 65+ | Wohnungs-<br>bedarf 65+ |
|-------|---------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 15083 | LK Börde                  | 12800                        | 38,7%                      | 7400                    |
| 15084 | LK Burgenlandkreis        | 7010                         | 41,2%                      | 5400                    |
| 15085 | LK Harz                   | 10670                        | 41,8%                      | 7290                    |
| 15086 | LK Jerichower Land        | 6490                         | 40,4%                      | 3530                    |
| 15087 | LK Mansfeld-Südharz       | 4610                         | 43,4%                      | 3790                    |
| 15088 | LK Saalekreis             | 10410                        | 38,7%                      | 6520                    |
| 15089 | LK Salzlandkreis          | 7110                         | 41,4%                      | 5070                    |
| 15090 | LK Stendal                | 7360                         | 41,2%                      | 5150                    |
| 15091 | LK Wittenberg             | 6000                         | 42,6%                      | 4640                    |
| 16051 | Erfurt                    | 11320                        | 31,4%                      | 7610                    |
| 16052 | Gera                      | 5530                         | 41,3%                      | 4230                    |
| 16053 | Jena                      | 3500                         | 29,6%                      | 3370                    |
| 16054 | Suhl                      | 1280                         | 45,8%                      | 1150                    |
| 16055 | Weimar                    | 3590                         | 32,4%                      | 2320                    |
| 16056 | Eisenach                  | 1780                         | 36,1%                      | 1260                    |
| 16061 | LK Eichsfeld              | 6990                         | 37,4%                      | 3490                    |
| 16062 | LK Nordhausen             | 3950                         | 38,5%                      | 2640                    |
| 16063 | LK Wartburgkreis          | 8170                         | 39,6%                      | 4750                    |
| 16064 | LK Unstrut-Hainich-Kreis  | 7140                         | 38,9%                      | 3960                    |
| 16065 | LK Kyffhäuserkreis        | 4120                         | 41,6%                      | 2720                    |
| 16066 | LK Schmalkalden-Meiningen | 7480                         | 40,2%                      | 4240                    |
| 16067 | LK Gotha                  | 8650                         | 38,9%                      | 5080                    |
| 16068 | LK Sömmerda               | 5300                         | 38,5%                      | 2830                    |
| 16069 | LK Hildburghausen         | 4670                         | 39,9%                      | 2500                    |
| 16070 | LK Ilm-Kreis              | 5660                         | 37,4%                      | 3960                    |
| 16071 | LK Weimarer Land          | 6620                         | 37,1%                      | 3590                    |
| 16072 | LK Sonneberg              | 2730                         | 41,5%                      | 1890                    |
| 16073 | LK Saalfeld-Rudolstadt    | 4920                         | 41,9%                      | 3790                    |
| 16074 | LK Saale-Holzland-Kreis   | 5400                         | 38,1%                      | 3310                    |
| 16075 | LK Saale-Orla-Kreis       | 4860                         | 41,0%                      | 3010                    |
| 16076 | LK Greiz                  | 5310                         | 43,5%                      | 3120                    |
| 16077 | LK Altenburger Land       | 3120                         | 43,8%                      | 2670                    |

## Tabellenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1: Entwicklung des Jugend-, Alten-, Gesamtquotienten auf Basis der Variante 2 der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung ..... | 6  |
| Tabelle 2: Wohnsituation pflegebedürftiger Personen.....   | 10 |
| Tabelle 3: Kosten der stationären Dauerpflege.....   | 11 |
| Tabelle 4: Haustyp der Haushalte der Generation 50+ nach dem BBSR Raumordnungstyp ....   | 15 |
| Tabelle 5: Deutsche Großstädte nach Größe und Bevölkerung.....   | 19 |
| Tabelle 6: Charakterisierung der Interviewteilnehmer, die sich einen Umzug vorstellen können.....  | 20 |
| Tabelle 7: Prognosen der Pro-Kopf-Wohnflächen-Nachfrage der über 65-Jährigen .....   | 25 |
| Tabelle 8: Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2015 und 2030 .....  | 26 |

## Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Die Entwicklung der Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland nach Varianten der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung .....         | 6  |
| Abbildung 2: Altersstruktur der männlichen und weiblichen Bevölkerung .....   | 7  |
| Abbildung 3: Verteilung der durchschnittlichen Anzahl der Personen im Haushalt (Haushaltsvorstand älter als 50 Jahre).....                                  | 14 |
| Abbildung 4: Verteilung der Haushaltstypen der Generation 50+ in Deutschland .....  | 14 |
| Abbildung 5: Wohneigentumsquote der Haushalte der Generation 50+ nach dem BBSR Raumordnungstyp .....  | 15 |
| Abbildung 6: Verteilung der Baujahre der Unterkünfte der Haushalte der Generation 50+.....  | 16 |
| Abbildung 7: Durchschnittliche Wohnfläche nach der Anzahl der Personen in Haushalten der Generation 50+ und den Eigentumsverhältnissen in Deutschland ..... | 16 |
| Abbildung 8: Zufriedenheit der Generation 50+ mit der zur Verfügung stehenden Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen im Haushalt.....                       | 17 |
| Abbildung 9: Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen der Haushalte der Generation 50+ nach BBSR Raumordnungstypen in Deutschland .....                     | 18 |
| Abbildung 10: Gegenwärtige Wohnform und bevorzugte zukünftige Wohnform nach dem monatlichen Nettoeinkommen des Haushaltes .....                             | 21 |
| Abbildung 11: Bedeutung der Eigenschaften der Wohnung für das Wohnen im Alter.....  | 22 |
| Abbildung 12: Beurteilung der Eigenschaften der Wohnungslage für das Wohnen im Alter.....   | 23 |
| Abbildung 13: Zustimmung zu verschiedenen Wohnformen, sofern Unterstützung nötig ist .....  | 24 |
| Abbildung 14: Entwicklung der Bevölkerung über 65.....  | 28 |
| Abbildung 15: Anteil der Wohnflächennachfrage der Bevölkerung über 65 an der Gesamtwohnflächennachfrage .....   | 29 |
| Abbildung 16: Entwicklung des Wohnungsbedarf der Bevölkerung über 65 .....  | 30 |

BPD Immobilienentwicklung GmbH  
Hauptverwaltung | Abteilung Marktforschung  
Lyoner Straße 15  
60528 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 509579 - 2900  
Telefax: +49 (0)69 - 509579 - 1019

Internet: [www.bpd-de.de](http://www.bpd-de.de)  
E-Mail: [info@bpd-de.de](mailto:info@bpd-de.de)

