

Generation 50plus | 03.12.2015 | Lesezeit 4 Min.

Rentner in der Großstadt

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

Zwischen 1955 und 1969 lag die Zahl der Neugeborenen in Westdeutschland stets über 1,1 Millionen und sie erreichte im Jahr 1964 mit fast 1,4 Millionen ihren Höhepunkt. Aus den sogenannten Babyboomern werden aber schon sehr bald Senioren – nämlich ab dem Jahr 2020, wenn die ersten von ihnen das gesetzliche Rentenalter erreichen.

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

Die Veränderungen der Altersstruktur werden sich in allen möglichen Bereichen bemerkbar machen, zum Beispiel im Einzelhandel, auf dem Arbeitsmarkt, in den Sozialversicherungen – und auch auf dem Immobilienmarkt. Um den künftigen Bedarf – zum Beispiel an altersgerechtem Wohnraum – abschätzen zu können, hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in Kooperation mit der Immobilienentwicklungsgesellschaft Bouwfonds Property Development (BPD) die Generation der heute 50- bis 65-Jährigen im Sommer 2015 nach ihren Wünschen gefragt und zudem eine Prognose der Wohnungsnachfrage dieser Generation für alle 402 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland erstellt.

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

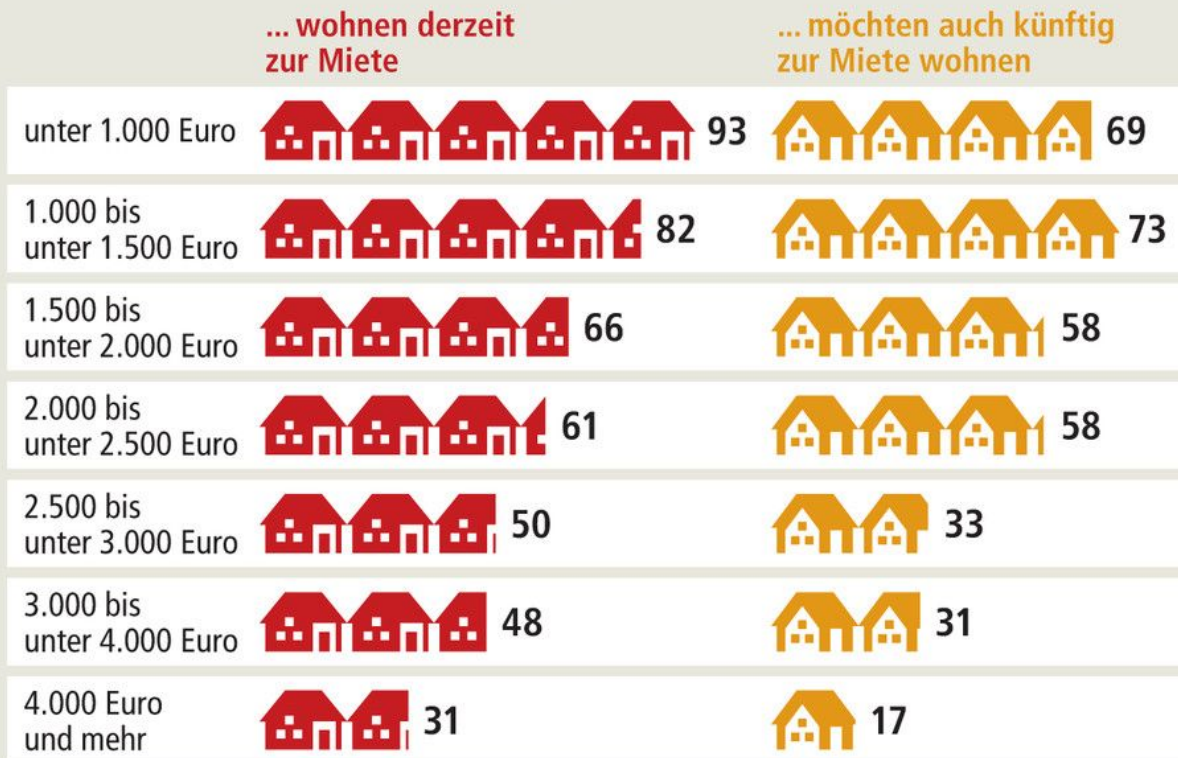
Fragt man diese Menschen, wie sie sich das Wohnen im Alter vorstellen, fällt auf, dass sich mehr als zwei Drittel von ihnen entweder noch gar nicht oder nur wenig mit dieser Materie beschäftigt haben. Dennoch äußert gut ein Viertel der Befragten den Wunsch, umzuziehen.

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

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

Die Wohnvorstellungen der Generation 50plus

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

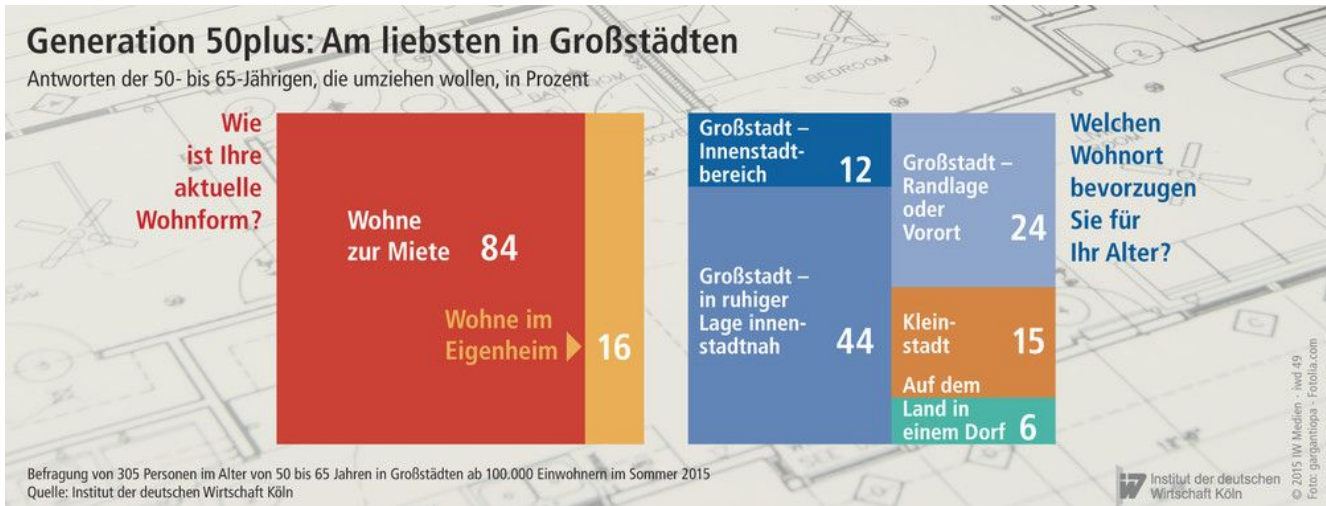


Befragung von 305 Personen im Alter von 50 bis 65 Jahren in Großstädten ab 100.000 Einwohnern im Sommer 2015; Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

 Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2015 IW Medien · iwd 49

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



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

Dieses Nachfrageplus von nahezu 12 Prozent ist vor allem auf die wachsende Altersgruppe der über 65-Jährigen zurückzuführen – denn je älter die Menschen, desto größer sind in aller Regel ihre Wohnungen. Kommt dann noch – wie in vielen Teilen Ostdeutschlands – eine massive Abwanderung der Jungen hinzu, hat das für den regionalen Wohnungsmarkt einschneidende Folgen:

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

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

Der damit einhergehende größere Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird sich

aber nicht nur über den Neubau realisieren lassen, sondern muss auch durch den Umbau bestehender Wohnungen gedeckt werden. Dies ist neben der notwendigen energetischen Verbesserung die zweite große Herausforderung für den Wohnungsbestand.

Hohes Alter, hoher Bedarf

Wohnflächennachfrage und Wohnungsbedarf der über 65-Jährigen im Jahr 2030

Lesebeispiel: 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 Altersklasse der über 65-Jährigen bewohnt dort im Jahr 2030 im Vergleich zum Jahr 2015 um die 13.000 Wohneinheiten mehr. Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Kernaussagen in Kürze:

- Wenn die Babyboomer in Rente gehen, verändert sich der Immobilienmarkt grundlegend
- Die meisten 50- bis 65-Jährigen möchten im Alter in einer Großstadt leben
- Die Nachfrage nach Wohnraum wird weiter steigen