

Wohnen im Alter

EXPO REAL Wohnstudie 2025

beauftragt von der
Messe München GmbH

erstellt durch
Pestel Institut GmbH

München, Oktober 2025

Inhalt

1. Ziele der Arbeiten und Datenquellen	4
2. „Wohnen im Alter“	6
2.1 Differenzierung der Altersgruppe	6
2.2 Haushalte der Altersgruppe	7
2.3 Wohnsituation älterer Menschen	8
3. Fazit der Untersuchung des „Wohnen im Alter“	15

Abbildungen, Tabellen

Abbildung 1

Entwicklung der Bevölkerung Deutschlands nach Altersgruppen von 1990 bis 2024 4

Abbildung 2

Haushalte der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ im Jahr 2022
nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse 10

Abbildung 3

Entwicklung der Wohneigentumsquote in der Altersgruppe
„65 Jahre und älter“ nach der Haushaltsgröße 11

Abbildung 4

Haushalte der Altersgruppe „65 und älter“ mit einem Monatseinkommen „bis unter 1.500 Euro“
im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Wohnstatus 12

Abbildung 5

Haushalte der Altersgruppe „65 und älter“ mit einem Monatseinkommen von „1.500 bis unter
2.000 Euro“ im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Wohnstatus 13

Abbildung 6

Haushalte der Altersgruppe „65 und älter“ mit einem Monatseinkommen von „2.000 bis unter
3.000 Euro“ im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Wohnstatus 14

Tabelle 1

Entwicklung der beiden Haupt-Altersgruppen von 1990 bis 2050 6

Tabelle 2

Haushalte mit einer Haupteinkommensperson „65 Jahre und älter“
von 2010 bis 2022 in 1.000 Haushalten 7

Tabelle 3

Anteil der im Einfamilienhaus wohnenden Haushalte mit einer Haupteinkommensperson
„65 Jahre und älter“ von 2010 bis 2022 8

Tabelle 4

Anteil der im Einfamilienhaus wohnenden Eigentümer-Haushalte
mit einer Haupteinkommensperson „65 Jahre und älter“ von 2010 bis 2022 9

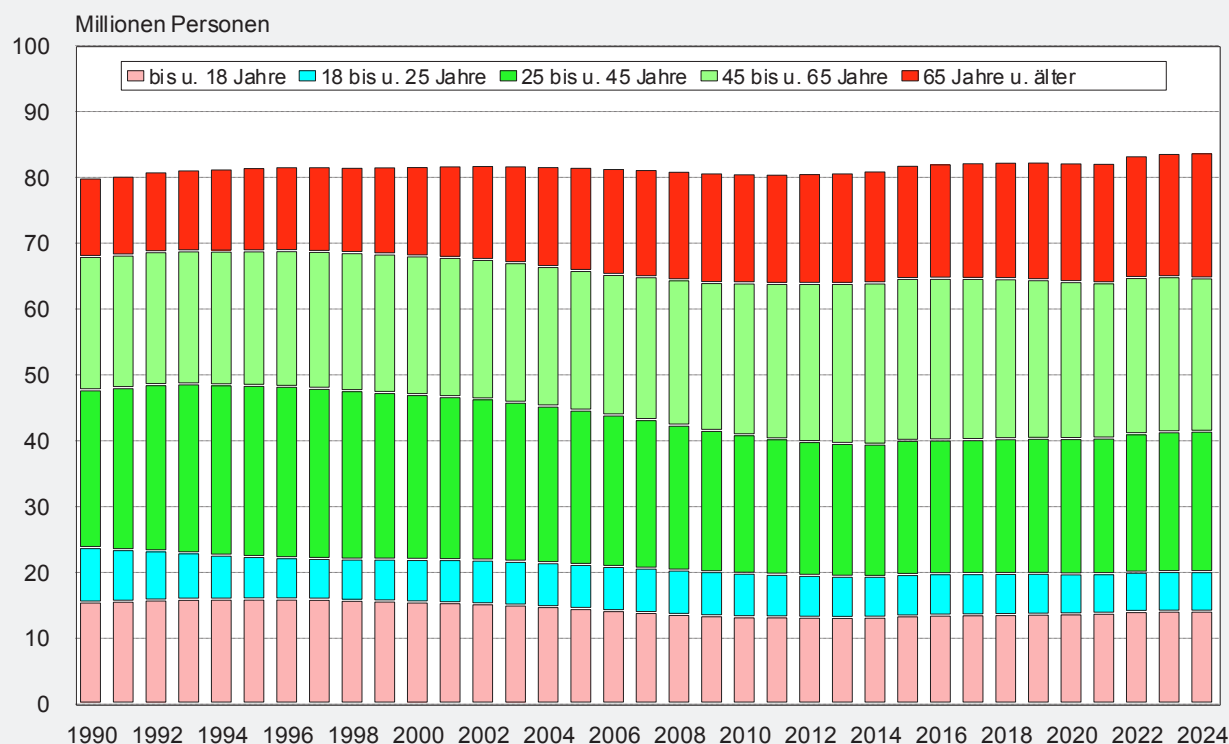
1. Ziele der Arbeiten und Datenquellen

Im Rahmen der Arbeiten wird das Wohnen von vier verschiedenen Altersgruppen betrachtet. Das in diesem Teil der Untersuchung im Vordergrund stehende „Wohnen im Alter“ betrachtet die Altersgruppe „65 Jahre und älter“. Die anderen drei Teiluntersuchungen thematisieren das „Junge Wohnen“ der „unter 25-Jährigen“, das „Wohnen der Berufsein- und aufsteiger“ der „25- bis unter 45-Jährigen“ und das „Wohnen der Konsolidierer“ der „45- bis unter 65-Jährigen“.

Im Kern versuchen wir hier, die Frage zu beantworten, wie Deutschland heute wohnt und wie sich das Wohnen in den letzten 15 Jahren entwickelt hat. Basis der Untersuchung sind die Mikrozensuszusatzserhebungen Wohnen der Jahre 2010, 2014, 2018 und 2022 sowie die laufenden, vor allem demografisch basierten, Wohnungsmarkteinschätzungen des Pestel Instituts.

Zunächst zeigt **Abbildung 1** als quantitativen Einstieg die Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen von 1990 bis 2024.

Abbildung 1:
Entwicklung der Bevölkerung Deutschlands nach Altersgruppen von 1990 bis 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; die Zensusdifferenzen wurden jeweils auf die Wanderungen des Zeitraums zwischen den Zählungen verteilt

Die Zahl der „unter 18-Jährigen“ hat seit 1990 um 1,37 Mio. Personen oder 8,9 % abgenommen. Den relativ stärksten Rückgang verzeichnete die Gruppe der jungen Erwachsenen zwischen „18 und 25 Jahren“ mit 27,9 % (2,29 Mio. Personen). Die nachfolgende Gruppe der „25- bis unter 45-Jährigen“ wiederum verzeichnete mit minus 2,64 Mio. Personen (11,0 %) den absolut höchsten Rückgang. Die Rückgänge in den beiden letztgenannten Altersgruppen sind geprägt durch die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge, die sich 1990 noch auf diese beiden Altersgruppen verteilten und inzwischen vollständig die Altersgruppe der „45- bis unter 65-Jährigen“ erreicht haben, die entsprechend 3,02 Mio. Personen oder 14,9 % hinzugewann. Erwartungsgemäß erhöhte sich die Zahl der im Fokus dieser Teiluntersuchung stehenden „65-Jährigen und Älteren“ mit 59,9 % bzw. 7,09 Mio. Personen relativ und absolut am stärksten. Dies liegt an der gestiegenen Lebenserwartung und dem inzwischen erfolgten Eintritt bereits sehr starker Jahrgänge der 1950er Jahre in diese Altersgruppe.

Bei einer mittleren Zuwanderung von 350.000 Personen je Jahr bis 2050 werden die Altersgruppen unterhalb des 65. Lebensjahres zwischen 6 % und 12 % abnehmen; in der Summe um fast 6 Mio. Personen. Nur die Altersgruppe der „65-Jährigen und Älteren“ wird nochmals um rund 3,3 Mio. Personen oder gut 17 % zulegen, wobei der höchste Stand bereits in der zweiten Hälfte der 2030er Jahre zu erwarten ist, wenn die Boomer-Jahrgänge vollständig diese Altersstufe erreicht haben.

Zum Wohnen der Menschen in den Altersgruppen stehen verschiedene Datenquellen aus der amtlichen Statistik, aus der Hochschulforschung und verschiedenen Befragungen zur Verfügung. Zu nennen sind die Erhebungen des Mikrozensus einschließlich der im vierjährigen Turnus erfolgenden Zusatzerhebung Wohnen, der Zensus, die Statistischen Berichte zur Berufsbildung und zu den Studierenden an Hochschulen. Weiterhin liegen Zahlen der Studierendenwerke vor. Die ausgewiesenen Daten sind jedoch teils nur bedingt verwendbar, da sie bestimmte Wohnformen nicht erfassen. So werden zum Beispiel in der „Mikrozensuszusatzerhebung Wohnen“ weder Personen in Wohnheimen noch Bewohner von Wohngemeinschaften berücksichtigt. Dies erschwert die Beurteilung der ausgewiesenen Ergebnisse insbesondere bei den Themen „Junges Wohnen“ und „Wohnen im Alter“. So leben nach Angaben des CHE¹ etwa 40 % der Studierenden in Wohngemeinschaften und Wohnheimen. Damit werden in der Altersgruppe „18 bis unter 25 Jahre“ etwa 635.000 Personen allein der Studierenden nicht berücksichtigt. Auch ein Teil der Auszubildenden - wenngleich weniger als bei den Studierenden - wohnt in Wohngemeinschaften. Gerade hier aber wären verlässliche Zahlen für das Programm „Junges Wohnen“ des Bundesbauministeriums, das auch für Auszubildende Wohnheimangebote schaffen will, wichtig.

Weiterhin wurden allein in der Pflege im Jahr 2023 gut 870.000 vollstationäre Plätze angeboten. Aber auch die Bewohner der Pflegeheime werden im Mikrozensus nicht berücksichtigt.

Es mag wichtige Gründe für die Nichtberücksichtigung verschiedener Wohnformen in der statistischen Erhebung geben, für eine Beurteilung der Wohnsituation ist dies wenig hilfreich. Spätestens seit Mitte der 2010er Jahre propagiert zum Beispiel das Bundesbauministerium (damals noch Teil des Umweltministeriums) das „gemeinschaftliche Wohnen“. Die Vorteile der Wohngemeinschaft hinsichtlich der besseren/intensiveren Wohnflächennutzung, der Wirkung gegen Vereinsamung und letztlich auch der Miete der Bewohner sind unbestritten. Insofern ist gerade die Ausblendung der Wohngemeinschaften nicht nachvollziehbar. Ganz im Gegenteil hätte diese Wohnform explizit in die Auswertung eingehen müssen.

¹ CHE Gemeinnütziges Centrum für Hochschulentwicklung GmbH: DatenCHECK 3/2023
Wohnsituation und Mobilität von Studierenden an einzelnen Hochschulorten in Deutschland

Auch wenn die vollstationären Pflegeplätze bekannt sind, so fehlen doch Angaben zu den klassischen Altenheimen und den Wohngemeinschaften von Senioren. Da die klassischen Altenheime in der Vergangenheit zunehmend durch das so genannte Service-Wohnen –eigenständiges Wohnen ohne die Kennzeichen eines Wohnheims – abgelöst wurden, stellt nur die Nichterfassung der Senioren-WGs eine ernstzunehmende Lücke dar. Da die Senioren-WG bisher aber ebenso wie das Mehrgenerationen-Wohnen eher eine Nische der realen Wohnsituation darstellt, hat dieser „Fehler“ wenig Auswirkungen auf die Ergebnisse.

2. „Wohnen im Alter“

2.1 Differenzierung der Altersgruppe

„Wohnen im Alter“ umfasst den Übergang von der Erwerbstätigkeit in den Ruhestand und später die Phase mit einem stark steigenden Risiko der Pflegebedürftigkeit. Zwar liegt das offizielle Alter des Ruhestandseintritts gegenwärtig bei gut 66 Jahren und steigt bis 2029 auf 67 Jahre, der tatsächliche Ruhestandseintritt liegt aber sowohl bei sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als auch bei Beamten etwa bei 63 Jahren. Deshalb kann beim Thema „Wohnen im Alter“ nach wie vor mit der klassischen Abgrenzung „65 Jahre und älter“ gearbeitet werden. Die Verteilung der älteren Bevölkerung auf verschiedene Altersstufen des „Wohnens im Alter“ zeigt **Tabelle 1** für die Jahre 1990, 2000, 2024 und in der Modellrechnung für 2037 und 2050. In der Modellrechnung wird von einem jährlichen Wanderungsgewinn von 350.000 Personen und einer weiter leicht steigenden Lebenserwartung ausgegangen.

Tabelle 1:
Entwicklung der beiden Haupt-Altersgruppen von 1990 bis 2050

	65 bis unter 80 Jahre	80 Jahre und älter	Summe
Jahr	1.000 Personen		
1990	8.901	3.011	11.912
2000	10.509	3.047	13.556
2024	12.950	6.055	19.005
2037	16.131	6.850	22.982
2050	13.620	8.649	22.269

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Ende 2024 hatte knapp ein Drittel der Menschen, die 65 Jahre und älter waren, bereits das 80. Lebensjahr erreicht. Durch den Eintritt der Boomer-Jahrgänge in die Ruhestandsphase nimmt zunächst die Zahl der „jungen Alten“ deutlich zu und erreicht um das Jahr 2037 mit 16,1 Mio. Personen einen Höchststand. Der Anteil der 80-Jährigen und Älteren an den Senioren sinkt bis dahin auf knapp 30 %. Anschließend gewinnt innerhalb der Senioren die höchste Altersstufe bei insgesamt stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Zahlen zunehmend an Bedeutung. Im Jahr 2050 liegt der Anteil der Hochbetagten an den Senioren bei knapp 39 %.

Insgesamt zeigt die Tabelle aber auch, dass der größte Zuwachs bei den Senioren bereits erfolgte. Denn die Jahrgänge der um 1940 und in den 1950er Jahren Geborenen waren erheblich stärker als die der 1940er Jahre, so dass die Zahl der Senioren insgesamt zwischen den Jahren 2000 und 2024 um über 5 Mio. oder 40 % zulegte.

2.2 Haushalte der Altersgruppe

In den Mikrozensususerhebungen wird heute die Altersgruppe des „Haupteinkommensbeziehers“ des Haushalts ausgewiesen. Die von den Mikrozensuszusatzserhebungen Wohnen ausgewiesenen Haushaltszahlen von 2010 bis 2022 zeigt **Tabelle 2**.

Tabelle 2:
Haushalte mit einer Haupteinkommensperson „65 Jahre und älter“
von 2010 bis 2022 in 1.000 Haushalten

Haushaltstyp	2010	2014	2018	2022
Haushalte mit einer Person	5.226	5.400	5.592	5.918
Haushalte mit zwei Personen	5.222	5.211	5.255	5.262
Haushalte mit drei Personen	291	272	276	289
Haushalte mit vier und mehr Personen	63	62	67	69
Haushalte insgesamt	10.802	10.945	11.190	11.538

Quelle: Statistisches Bundesamt; Mikrozensuszusatzserhebungen Wohnen 2010 bis 2022

Die Verteilung auf die verschiedenen Haushaltsgrößen ist stabil geblieben, obwohl seit 2018 Wohngemeinschaften nicht mehr einbezogen sind. Dies spricht für die nach wie vor eher geringe Verbreitung von Senioren-WGs. Insgesamt ist der Anteil der Einpersonenhaushalte leicht gestiegen und erreichte 2022 gut 51 %. Entsprechend verloren haben die Zweipersonenhaushalte, deren Anteil bei knapp 46 % lag. Größere Haushalte spielten mit einem Anteil von zusammen rund 3 % eine untergeordnete Rolle.

Die Vergleichbarkeit über die Jahre ist leicht eingeschränkt, weil die jeweiligen Ergebnisse auf der Basis der Bevölkerungsfortschreibung auf die Bundesrepublik hochgerechnet wurden. Die Bevölkerungsfortschreibung basierte 2010 noch auf der Volkszählung 1987 bzw. dem Bevölkerungsregister „Statistik“, für 2014 bis 2022 war der Zensus 2011 maßgebend. Mit zunehmender zeitlicher Entfernung vom jeweiligen „Zählungsdatum“ baute sich bisher immer eine zunehmende Überschätzung der Einwohnerzahl auf, da insbesondere Abwanderungen ins Ausland ohne Abmeldung statistisch unzureichend erfasst werden.

Insofern soll die weitere Betrachtung der absoluten Zahlen auf den aktuellsten Zeitpunkt – die Jahre 2022 und 2024 – beschränkt bleiben. Strukturkennzahlen werden jedoch durchaus in der Zeitreihe betrachtet.

2.3 Wohnsituation älterer Menschen

Im Jahr 2010 wohnten gut 34 % der Seniorenhaushalte im Einfamilienhaus. Bis zum Jahr 2022 hat sich der Anteil auf gut 43 % erhöht. Selbst von den Ein-Personen-Haushalten wohnte knapp ein Drittel im Einfamilienhaus. Bei den Zweipersonenhaushalten wohnen inzwischen deutlich mehr als die Hälfte im Einfamilienhaus. Die noch höheren Werte bei den Haushalten mit drei und mehr Personen spielen wegen der absolut niedrigen Zahlen nur eine geringe Rolle für den Durchschnitt.

Tabelle 3:
Anteil der im Einfamilienhaus wohnenden Haushalte mit einer Haupteinkommensperson
„65 Jahre und älter“ von 2010 bis 2022

	2010	2014	2018	2022
Haushaltstyp	in v.H.			
Haushalte mit einer Person	24,3	25,3	32,3	32,7
Haushalte mit zwei Personen	42,3	44,0	51,1	53,2
Haushalte mit drei Personen	60,5	62,9	64,5	63,3
Haushalte mit vier und mehr Personen	63,5	67,7	67,2	65,2
Haushalte insgesamt	34,2	35,4	42,1	43,1

Quelle: Statistisches Bundesamt; Mikrozensuszusatzserhebungen Wohnen 2010 bis 2022

Betrachtet man nur die Eigentümerhaushalte, so zeigt sich das in **Tabelle 4** ausgewiesene Bild. Von den im Wohneigentum wohnenden Seniorenhaushalten wohnen mehr als zwei Drittel im Einfamilienhaus.

Tabelle 4:

Anteil der im Einfamilienhaus wohnenden Eigentümer-Haushalte mit einer Haupteinkommensperson „65 Jahre und älter“ von 2010 bis 2022

	2010	2014	2018	2022
Haushaltstyp	in v.H.			
Haushalte mit einer Person	48,4	50,4	61,2	61,7
Haushalte mit zwei Personen	62,0	63,1	70,8	73,0
Haushalte mit drei Personen	74,8	78,2	82,4	81,0
Haushalte mit vier und mehr Personen	79,6	79,2	71,4	79,6
Haushalte insgesamt	57,3	58,8	67,5	68,9

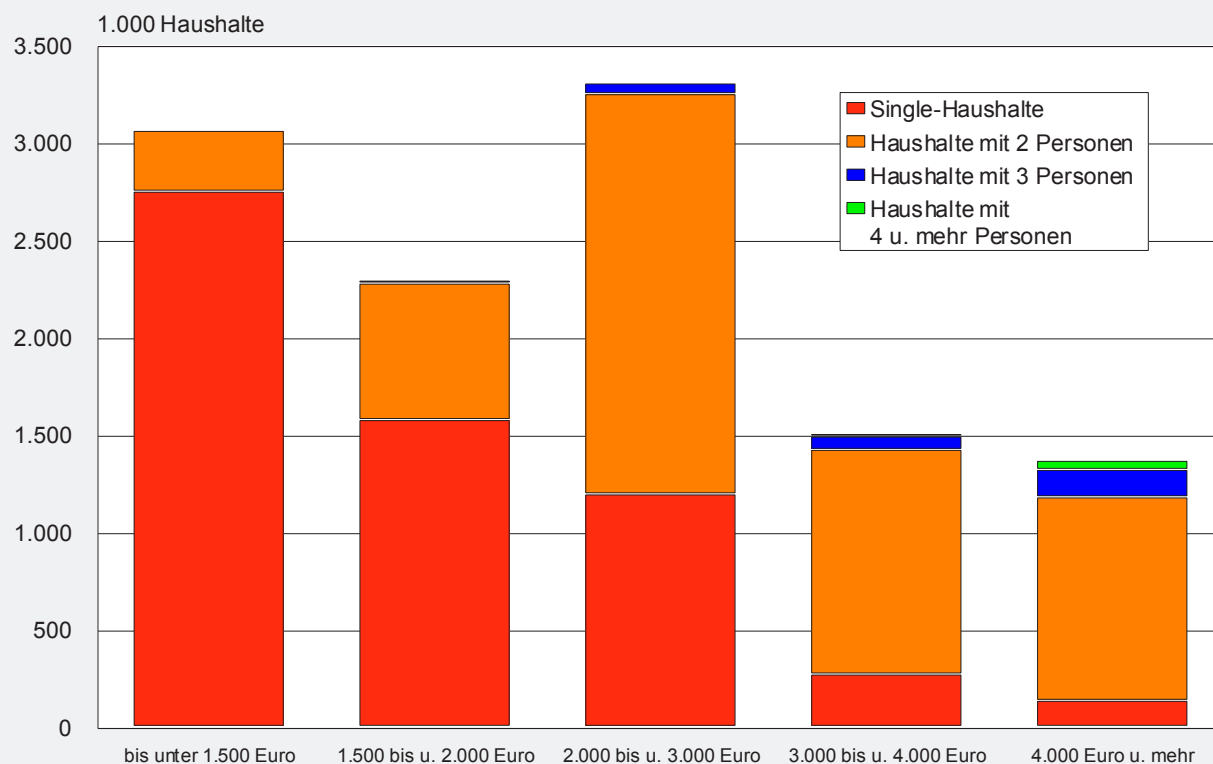
Quelle: Statistisches Bundesamt; Mikrozensuszusatzserhebungen Wohnen 2010 bis 2022

Die Einkommenssituation der erfassten Haushalte zeigt **Abbildung 2**. Gut drei Mio. oder 26,5 % der Seniorenhaushalte verfügten 2022 über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.500 Euro. In diesen Haushalten lebten auch die knapp 630.000 Personen mit Bezug von Grundsicherung im Alter. Auf die Einkommensgruppe „1.500 bis unter 2.000 Euro je Monat“ entfielen weitere 2,3 Mio. Haushalte (knapp 20 %). Insgesamt hatten somit 46 % der Seniorenhaushalte ein Nettoeinkommen unter 2.000 Euro je Monat.

In der absolut am stärksten besetzten Einkommensklasse „2.000 bis unter 3.000 Euro je Monat“ dominieren erstmals die Zweipersonenhaushalte. Insgesamt bezogen 3,3 Mio. oder knapp 29 % der Seniorenhaushalte ein Nettoeinkommen dieser Einkommensklasse.

Die übrigen 25 % der Seniorenhaushalte verfügten über mehr als 3.000 Euro je Monat. Auch in den beiden höchsten Einkommensklassen dominieren die Zweipersonenhaushalte.

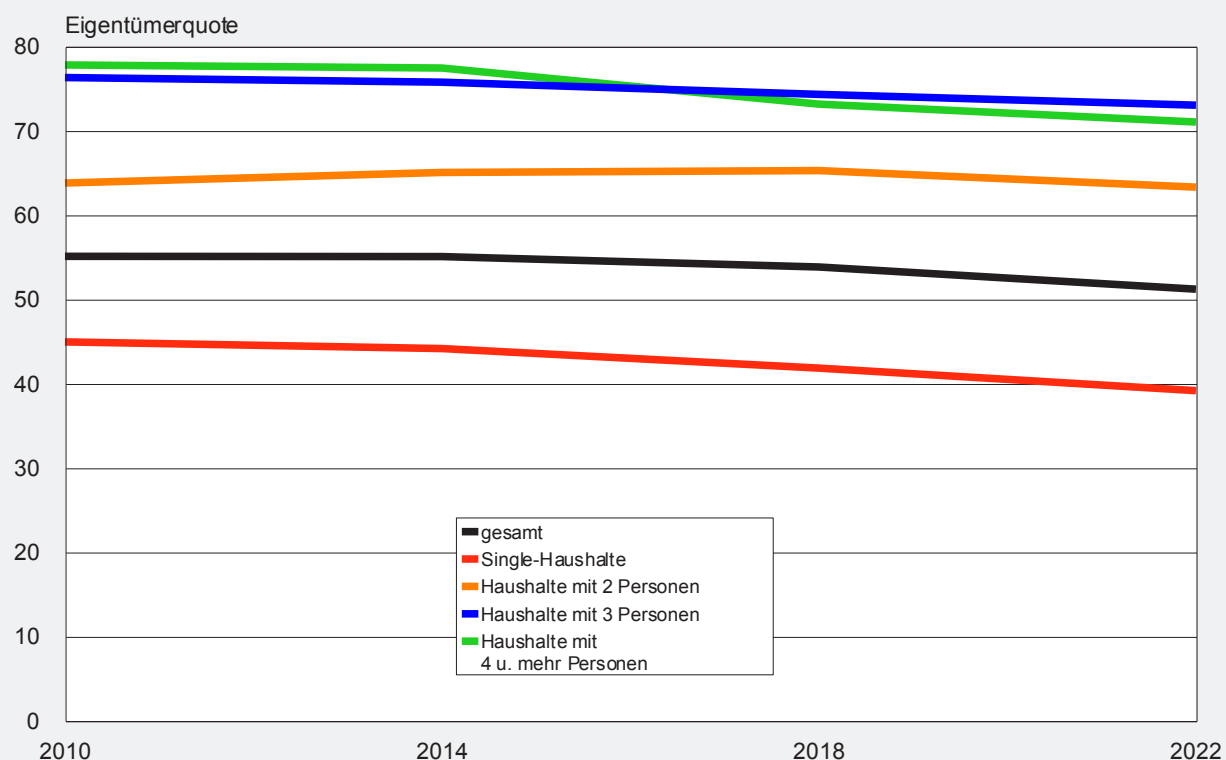
Abbildung 2:
Haushalte der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ im Jahr 2022
nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse



Quelle: Statistisches Bundesamt

Wohneigentum gilt ja häufig als „Königsweg“ der Alterssicherung. Die Entwicklung der Wohneigentumsquote älterer Menschen ist in **Abbildung 3** ausgewiesen.

Abbildung 3:
Entwicklung der Wohneigentumsquote in der Altersgruppe „65 Jahre und älter“
nach der Haushaltsgröße



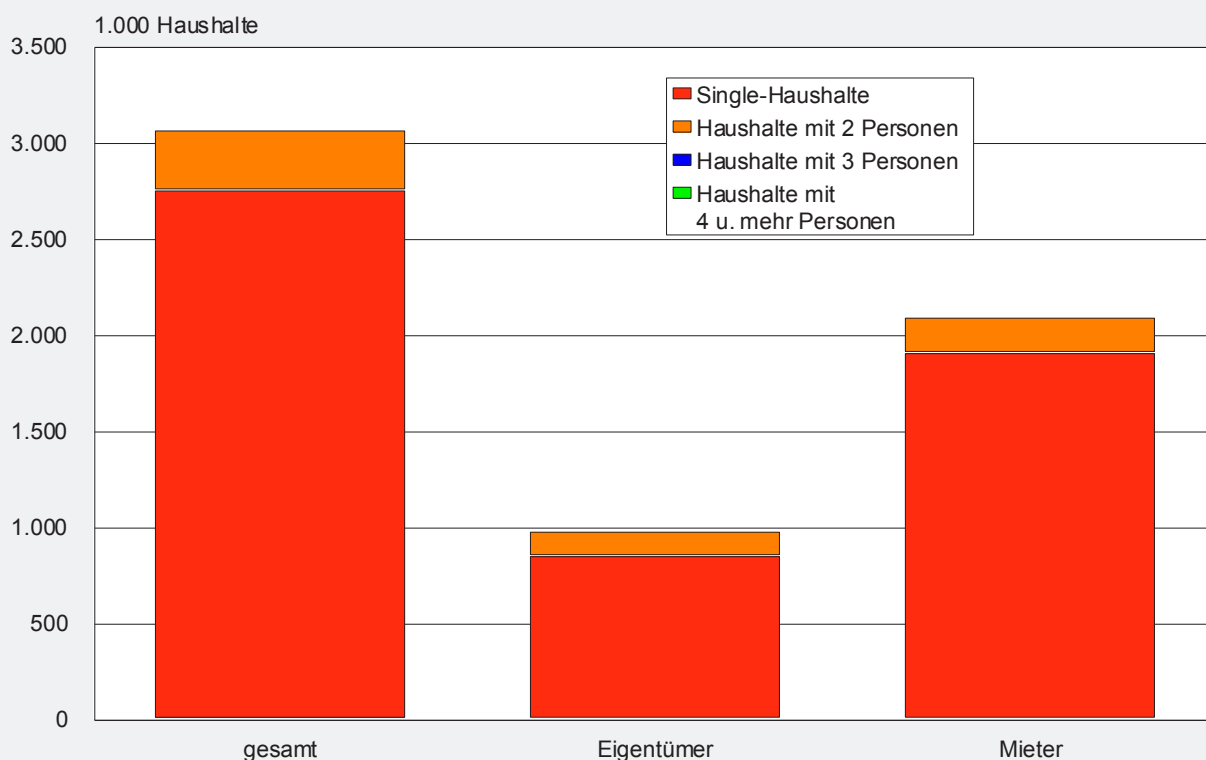
Quelle: Statistisches Bundesamt

Insgesamt ist die Wohneigentumsquote von Seniorenhaushalten im vergangenen Jahrzehnt gesunken. Dies kann nicht auf die Zuwanderung zurückzuführen sein, da die überwiegende Mehrheit der Zuwanderer deutlich vor Erreichen des Ruhestandsalters nach Deutschland kommt. Es ist eher eine Folge der immer schwächer ausgeprägten Wohneigentumsbildung in den mittleren Altersgruppen.

Die **Abbildungen 4 bis 6** zeigen die Haushalte der unteren drei Einkommensgruppen differenziert nach dem Wohnstatus und der Haushaltsgröße.

Abbildung 4:

Haushalte der Altersgruppe „65 und älter“ mit einem Monatseinkommen „bis unter 1.500 Euro“ im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Wohnstatus



Quelle: Statistisches Bundesamt

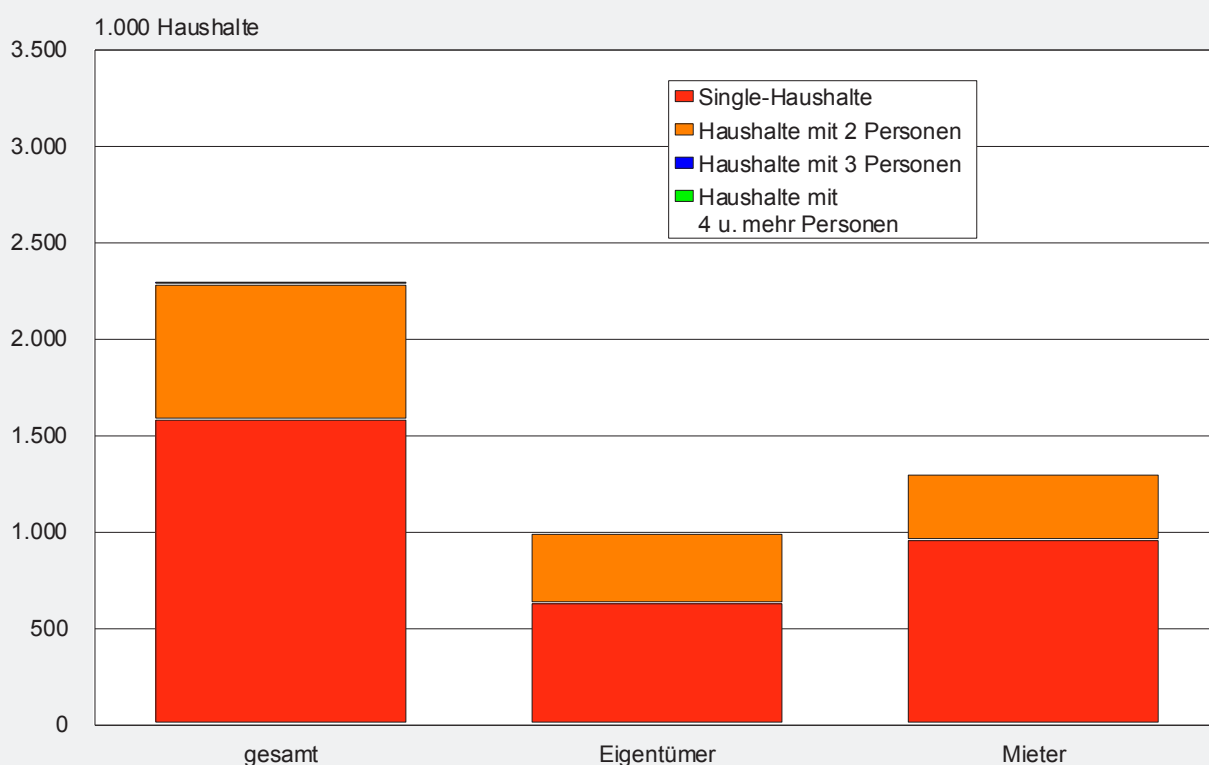
Von den insgesamt gut 3 Mio. Seniorenhaushalten mit weniger als 1.500 Euro netto je Monat wohnen fast ein Mio. im Wohneigentum. Bei so niedrigen Altersbezügen ist davon auszugehen, dass sich auch das vorhandene Vermögen in Grenzen hält. Deshalb kommen natürlich auch Eigentümerhaushalte mit niedrigen Einkommen schnell an die Grenzen ihrer finanziellen Möglichkeiten, wenn größere Reparaturmaßnahmen an der Immobilie fällig werden. Investitionen in die Modernisierung oder die energetische Sanierung sind diesen Haushalten oft kaum möglich. Die gut zwei Mio. Mieterhaushalte dieser Einkommenskategorie geraten bei Mieterhöhungen ebenfalls schnell an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit.

Dies gilt generell auch für die in **Abbildung 5** ausgewiesene Einkommensklasse „1.500 bis 2.000 Euro je Monat“. Insgesamt verfügen zwei Mio. Eigentümerhaushalte über ein Nettoeinkommen von weniger als 2.000 Euro je Monat. Für viele dieser Haushalte kommt eigentlich nur noch ein „Abwohnen“ der Immobilie infrage, wo die baulichen Maßnahmen auf die notwendigsten Reparaturen beschränkt

bleiben. Bei der heutigen Lebenserwartung muss davon ausgegangen werden, dass zunehmend Immobilien angeboten werden, bei denen 30 Jahre oder länger keine Modernisierungen mehr stattfinden und zusätzlich ein erheblicher Reparaturstau besteht. Ob diese Immobilien dann noch „entwicklungsfähig“ sind oder das Problem durch Abriss und Neubau gelöst wird, ist dann im Einzelfall zu entscheiden.

Die 3,4 Mio. Mieterhaushalte mit weniger als 2.000 Euro netto je Monat leben häufig mit der permanenten Gefahr einer Mieterhöhung im gesetzlichen Rahmen, die die Wohnkosten in eine Höhe bringen, die ohne Einsparungen an anderer Stelle nicht mehr zu leisten ist. Hinzu kommt, dass viele Mieter weiterhin in der ehemaligen Familienwohnung leben. Dadurch schlägt eine Mieterhöhung besonders stark durch. Auf der anderen Seite war die Differenz zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmieten wohl noch nie so groß wie heute. Die Reduzierung der Wohnfläche führt deshalb in der Regel nicht zu einer Kostenreduktion.

Abbildung 5:
Haushalte der Altersgruppe „65 und älter“ mit einem Monatseinkommen von „1.500 bis unter 2.000 Euro“ im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Wohnstatus



Quelle: Statistisches Bundesamt

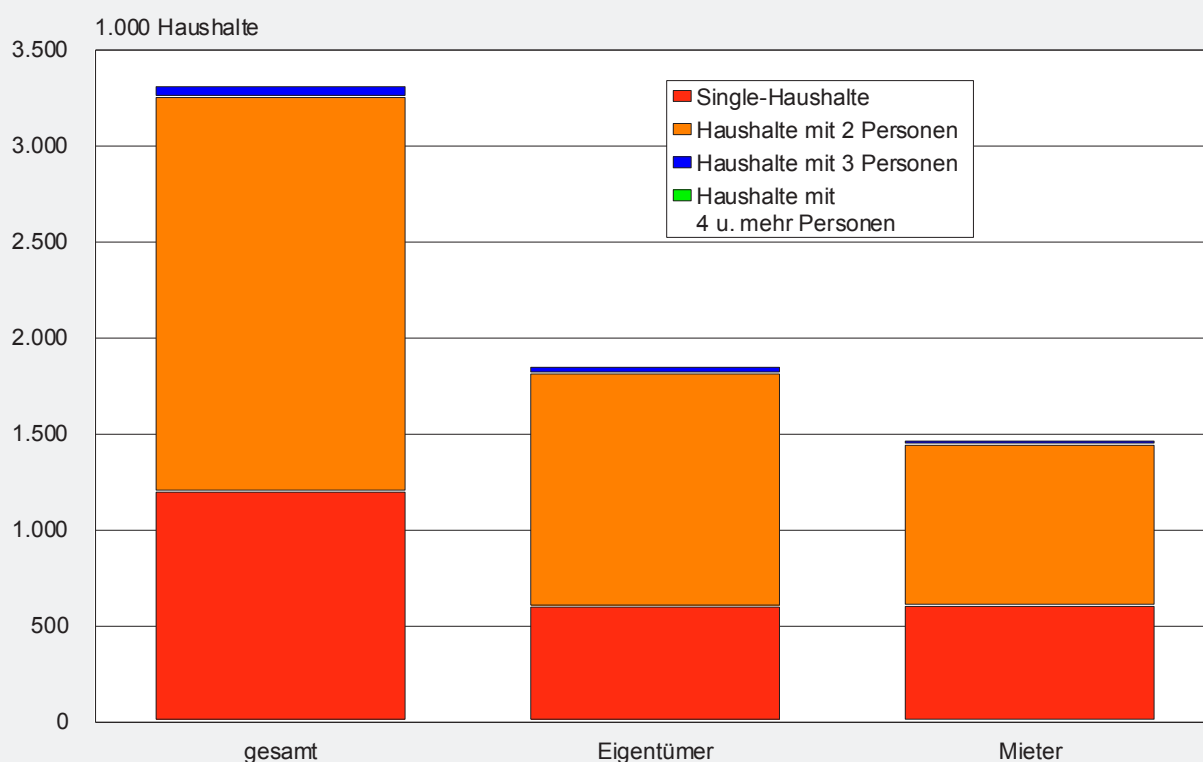
Ab der Einkommensklasse „2.000 bis unter 3.000 Euro je Monat“ (**Abbildung 6**) sollten Mieter, sofern sie keine extrem große und/oder teure Wohnung haben, relativ entspannt mit der Wohnsituation und den Wohnkosten leben können.

Für Eigentümer gilt aber auch in dieser Einkommensklasse, dass große Investitionen von vielen kaum geschultert werden können, zumal auch der Zugang zu Krediten eingeschränkt ist. Die durchaus gängige Praxis, dass ein potenzieller Erbe einen Kreditvertrag mitzeichnen kann, kann vielleicht sogar als Altersdiskriminierung gewertet werden. Problematisch wird es in jedem Fall, wenn für die energetische Sanierung und/oder eine Teilmodernisierung Summen von deutlich über 100.000 Euro angesetzt werden.

Wenn insgesamt fast vier Mio. im Eigentum wohnende Seniorenhaushalte ein Einkommen von weniger als 3.000 Euro je Monat aufwiesen, so wird die Aufregung über die 2024 geplante Änderung des Gebäudeenergiegesetzes nachvollziehbar. Die Aufregung entstand weniger durch die Änderung selbst als vielmehr durch das, was den Bürgern inhaltlich kommuniziert wurde. Die Angst vor einem „Sanierungszwang“, der für viele Haushalte, die dies nicht hätten leisten können, eine „kalte Enteignung“ dargestellt hätte, wurde jenseits der Fakten medial angeheizt und war damit für viele Haushalte real. Tatsächlich war im Gesetzentwurf kein Zwangstausch von Gasheizungen vorgesehen. Die Forderungen bezogen sich nicht auf die einzusetzende Technik, sondern nur auf den erforderlichen Anteil regenerativer Energie beim Austausch des Wärmeerzeugers; d.h. beim technischen Abgang des bisherigen Wärmeerzeugers.

Abbildung 6:

Haushalte der Altersgruppe „65 und älter“ mit einem Monatseinkommen von „2.000 bis unter 3.000 Euro“ im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Wohnstatus



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Einkommensklassen jenseits der 3.000 Euro je Monat brauchen nicht weiter betrachtet werden, weil die 2,9 Mio. Seniorenhaushalte dieses Einkommensbereichs auch in der Zukunft ihr Wohnen eigenständig gestalten. Das sind dann eher die Seniorenhaushalte, die für Zusatzkonsum in den Bereichen Wohnen und Freizeit infrage kommen.

3. Fazit der Untersuchung des „Wohnen im Alter“

Seniorenhaushalte sind zu 51 % Einpersonen- und zu 46 % Zweipersonenhaushalte. Größere Haushalte spielen eine untergeordnete Rolle.

Im Einfamilienhaus lebten 2022 rund 43 % aller Seniorenhaushalte. Bei den im Wohneigentum lebenden Seniorenhaushalten ist das Einfamilienhaus mit 69 % die relativ und absolut dominierende Wohnform.

Kleine Haushalte, die zu einem großen Teil im Einfamilienhaus wohnen, führen zu einer insgesamt überdurchschnittlichen Wohnfläche bei Seniorenhaushalten.

Fast 46 % der Seniorenhaushalte hatten 2022 ein Nettoeinkommen von weniger als 2.000 Euro im Monat. Dies waren 2 Mio. Eigentümerhaushalte und 3,4 Mio. Mieterhaushalte. Diese Haushalte sind permanent von notwendigen Reparaturen (Eigentümer) oder Mieterhöhungen „bedroht“.

Durch den in der Regel mit dem Eintritt in den Ruhestand erfolgenden „Rentenschock“ (der deutliche Rückgang des Nettoeinkommens Rente im Vergleich zur Erwerbsarbeit) sprengen Reparaturen oder Mieterhöhungen schnell das geplante monatlich Budget.

Eigentümer mit niedrigen Einkommen neigen zum „Abwohnen“ der Immobilie durch die Reduzierung der Reparaturen auf das unumgängliche Mindestmaß. Investitionen werden nicht mehr vorgenommen.

Mieter mit niedrigen Einkommen müssen sich bei Mieterhöhungen in anderen Konsumbereichen einschränken, da ein Wohnungswechsel bei der heutigen Differenz zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmiete in der Regel keine Kostensenkung ermöglicht.

Bis in die mittleren Einkommen können Eigentümer überfordert werden, wenn sie zu Sanierungen gezwungen werden, wie es die Berichterstattung zur 2024 geplanten Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes suggeriert hatte.

Die Wohnsituation der Senioren ist gesellschaftlich unbefriedigend, weil überdurchschnittlich viel Wohnfläche von dieser Altersgruppe konsumiert wird.

Diesen Haushalten müssen Angebote im Quartier gemacht werden, um zumindest die veränderungsbereiten Haushalte zu erreichen. Seniorengerechte Wohnungen in den Quartieren wurden bisher noch an jedem Standort angenommen, so der Preis bezahlbar ist.

Ein Zwang zur Veränderung oder gar eine „kalte Enteignung“ durch Modernisierungsgebote werden kontraproduktiv wirken und eine Abkehr vom demokratischen System befördern. Dies kann keine Lösung sein.

Nach vor gilt: Die Auflösung des Wohnungsmangels ist nicht nur die Lösung der „sozialen Frage dieser Zeit“ – alle Menschen unabhängig vom aktuellen Wohnort mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können – sondern auch die Voraussetzung der wirtschaftlichen Entwicklung durch bereits hier lebende junge Menschen und all die, die uns in den kommenden Jahren noch unterstützen sollen.

Auftraggeber:

Messe München GmbH
EXPO REAL
Am Messesee 2
81829 München
Phone: +49 89 949-11628
E-Mail: info@exporeal.net
exporeal.net

Verantwortlich für den Inhalt:

Matthias Günther
Pestel Institut GmbH
Starenweg 8
31157 Sarstedt
Tel. 0511 / 99094-20
E-Mail: guenther@pestel-institut.de