

Metastudie „Demografische Entwicklung und Wohnen im Alter“

Neue Studie des Instituts für Bauforschung e.V. Hannover im Auftrag des Bauherren-Schutzbund e.V.

Das Institut für Bauforschung e.V. Hannover hat im Auftrag des Bauherren-Schutzbund e.V. im Rahmen einer Metastudie 14 ausgewählte wissenschaftliche Untersuchungen auf der Basis konkreter Kriterien zum demografischen Wandel und deren Auswirkungen auf das Wohnen und den künftigen Wohnbedarf vergleichend gegenübergestellt. Der Fokus der Analyse liegt auf den selbstnutzenden Eigentümern, die mit 15,6 Millionen Wohnungen 40 Prozent des Wohnungsmarktes repräsentieren.

Ein zentrales Ergebnis der Analyse ist die Feststellung, dass mit einer erheblichen Versorgungslücke an barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnungsangeboten für die nächsten 15 bis 20 Jahre zu rechnen ist. 2025 werden mindestens zwei Millionen seniorengerechte neue Wohnungen gebraucht. Das heißt, dass bis dahin pro Jahr mindestens 100.000 solcher Wohnungen geschaffen werden müssen. Derzeit bewohnen 93 Prozent der knapp 12,5 Millionen Seniorenhaushalte Wohnungen, die nicht speziell auf die Wohnbedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind. Dazu gehören vor allem Häuser, die vor dem Zweiten Weltkrieg oder in den 50er und 60er Jahren errichtet wurden. Diese weisen in der Regel Hindernisse und Barrieren auf. Lediglich 570.000 Wohnungen erfüllen die Anforderungen an barrierefreies oder barrierereduziertes Wohnen.

Die Metastudie zeigt weiter, dass der Begriff des barrierefreien Wohnens das komplexe Thema Wohnen im Alter nur unzureichend beschreibt. Neben der Wohnung sind Infrastruktur, soziales Umfeld und Pflege relevant. Darüber hinaus sind neue Wohn-, Betreuungs- und Pflegeformen entsprechend den vielschichtigen Bedürfnissen der Älteren zu berücksichtigen.

Problematisch ist die gegenläufige Entwicklung von Einkommen und Wohnkosten samt zusätzlicher Pflege- und Servicekosten, die zu einer Verschlechterung der Lebenssituation älterer Menschen führt. Diese Schere bewirkt u.a., dass ältere Eigentümer nur bedingt in die Anpassung ihrer Wohnung investieren können. Auch der laufende Unterhalt eines Einfamilienhauses, das in der Regel einst für eine größere Familie konzipiert war, gestaltet sich so immer schwieriger. Wurden Immobilien bei Eintritt in den Ruhestand noch einmal saniert, werden dann die Ausgaben für die Instandhaltung zurückgefahren. Deshalb ist ein Großteil der geerbten oder gebraucht gekauften Immobilien sanierungsbedürftig. Hinzu kommt, dass in Regionen, die von Alterung und Abwanderung besonders betroffen sind, der Immobilienbesitz als Wertanlage oder Alterssicherung seine Funktion verliert, da Sach- und Verkehrswerte zunehmend auseinanderfallen.

Das Fazit der Metastudie lautet: Wohnen im Alter bedeutet, die gesamte Lebenswelt der älteren Menschen in den Blick zu nehmen. Ein ganzheitliches Verständnis ist notwendig. Die Aufgabe besteht nun darin, differenzierte, mittel- und langfristige gesamtgesellschaftliche Handlungsansätze zu erarbeiten. Dabei können die in der Metastudie zusammengefassten, wissenschaftlich bewerteten Erkenntnisse wichtige Impulse für politische Entscheidungen und aktives Handeln geben. Der demografische Wandel muss angenommen werden, damit gutes Leben im Alter für alle möglich und bezahlbar wird. „Auf die Herausforderungen der demografischen Entwicklung gibt der Koalitionsvertrag keine befriedigenden Antworten“, betont Peter Mauel, 1. Vorsitzender des BSB. „Hier besteht weiterhin für Bund und Länder ein akuter Handlungsbedarf.“

In die Metastudie einbezogen wurden unter anderem der Sozialbericht für Deutschland 2013, die Wohntrends 2030 vom GdW, der vierte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung 2013, der Bericht Wohnen 65Plus vom Verbändebündnis Wohnen 65PLUS und die Wohnungsmarktprognose 2025 der Bundesregierung zum Wandel der Wohnungsmärkte.

Kriterien der Auswertung waren unter anderem Entwicklung und Tendenzen des Wohnungsmarktes, der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, die Bezahlbarkeit von Wohnen und Wohneigentum, das selbstgenutzte Wohneigentum als private Altersvorsorge, dessen Förderung und Erhalt sowie die Entwicklung im ländlichen Raum.

Die Metastudie steht kostenlos auf unserer Homepage unter www.bsb-ev.de/analysen_und_studien/ als Download zur Verfügung.

Weitere Informationen unter

www.bsb-ev.de

www.bauforschung.de

Quelle: Bauherren-Schutzbund e.V.

Einzugsgebiet: Deutschland

Datum: 20. November 2014

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. Der BSB vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren, von Immobilienerwerbern und selbstnutzenden Wohneigentümern. Der Verein bietet bundesweit Verbraucherberatung auf bautechnischem und baurechtlichem Gebiet an.

