Wohnen im Alter
Demographischer Wandel und Wohnungsmarkt

Wohnen – Für ein langes Leben in der Stadt
Stadtpolitisches Symposium am 29.11.2012
Frankfurt am Main

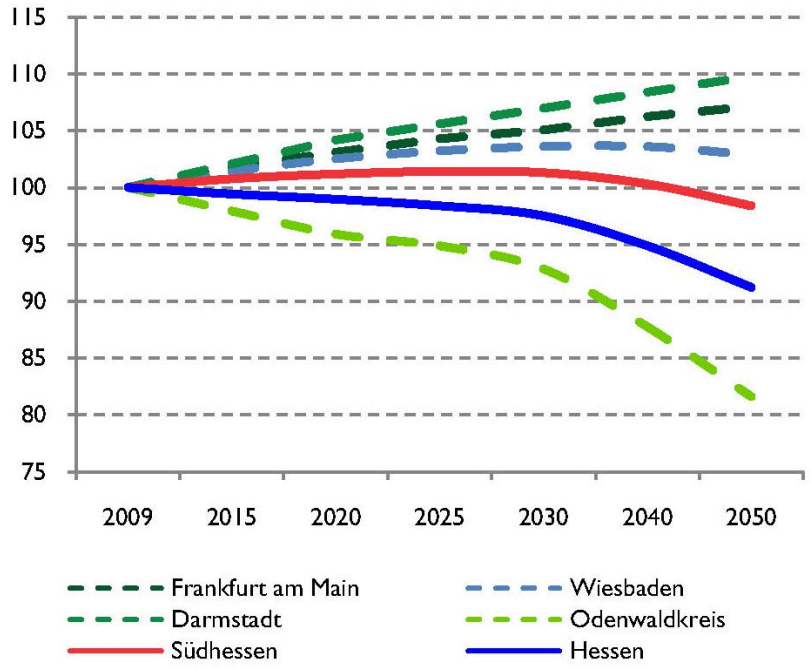
Dr. Monika Meyer, Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)
Darmstadt

Übersicht

Auswirkungen demographischer Alterung auf ...

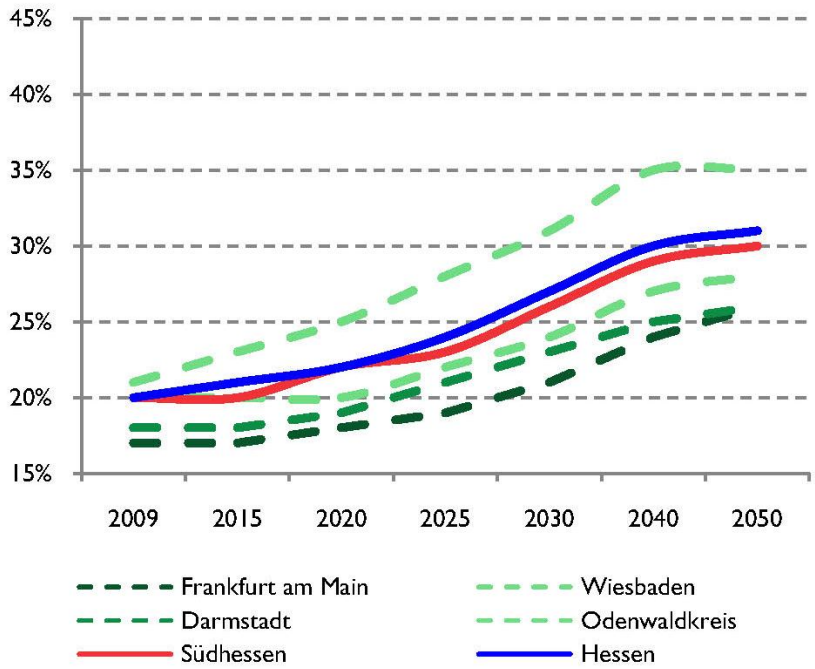
- Wohnungsnachfrage
- Flächennutzung
- Herausforderung Altersarmut
- Reurbanisierung

Demographischer Wandel



Bevölkerungsvorausschätzung Südhessen bis 2050
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Bevölkerungsvorausschätzung 2010 der HessenAgentur

- Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum am stärksten (-18%)
- Bevölkerungszuwächse in den Städten (7% Frankfurt, fast 10% Darmstadt)

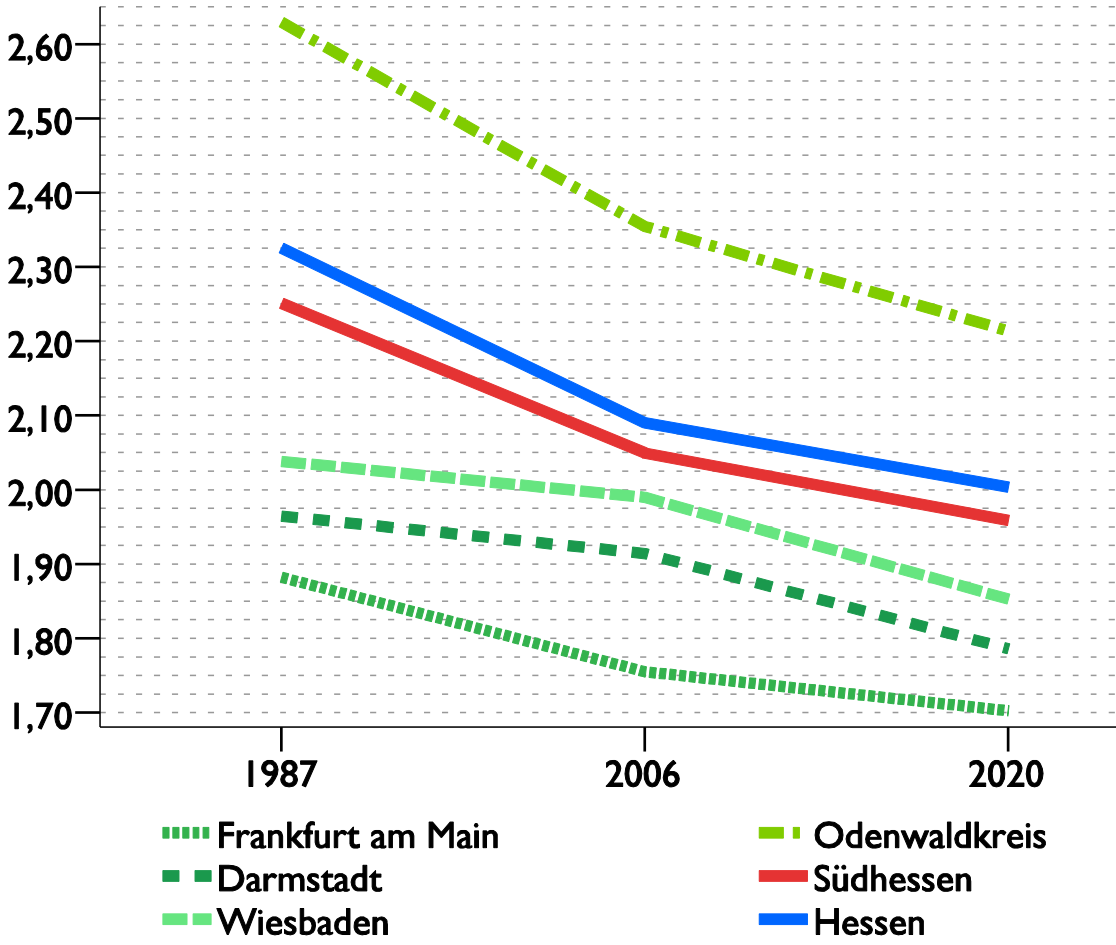


Veränderung der Anteile der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in Südhessen.
Quelle: Berechnungen (IWU) auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung 2010 der HessenAgentur

- Anteil der über 65-Jährigen steigt von 20% auf 31% im Jahr 2050
- Stärkste Alterung im ländlichen Raum (von 21% auf 36%)
- Am geringsten in den Städten (Frankfurt 26%)

Demographischer Wandel

- Haushaltsgröße nimmt ab
- Faktoren dafür sind Alterung und Individualisierung der Lebensstile
- Trotz Abnahme der Bevölkerungszahlen derzeit Ansteigen der Haushaltszahlen
- Zahl der Haushalte beeinflusst die Wohnungsnachfrage

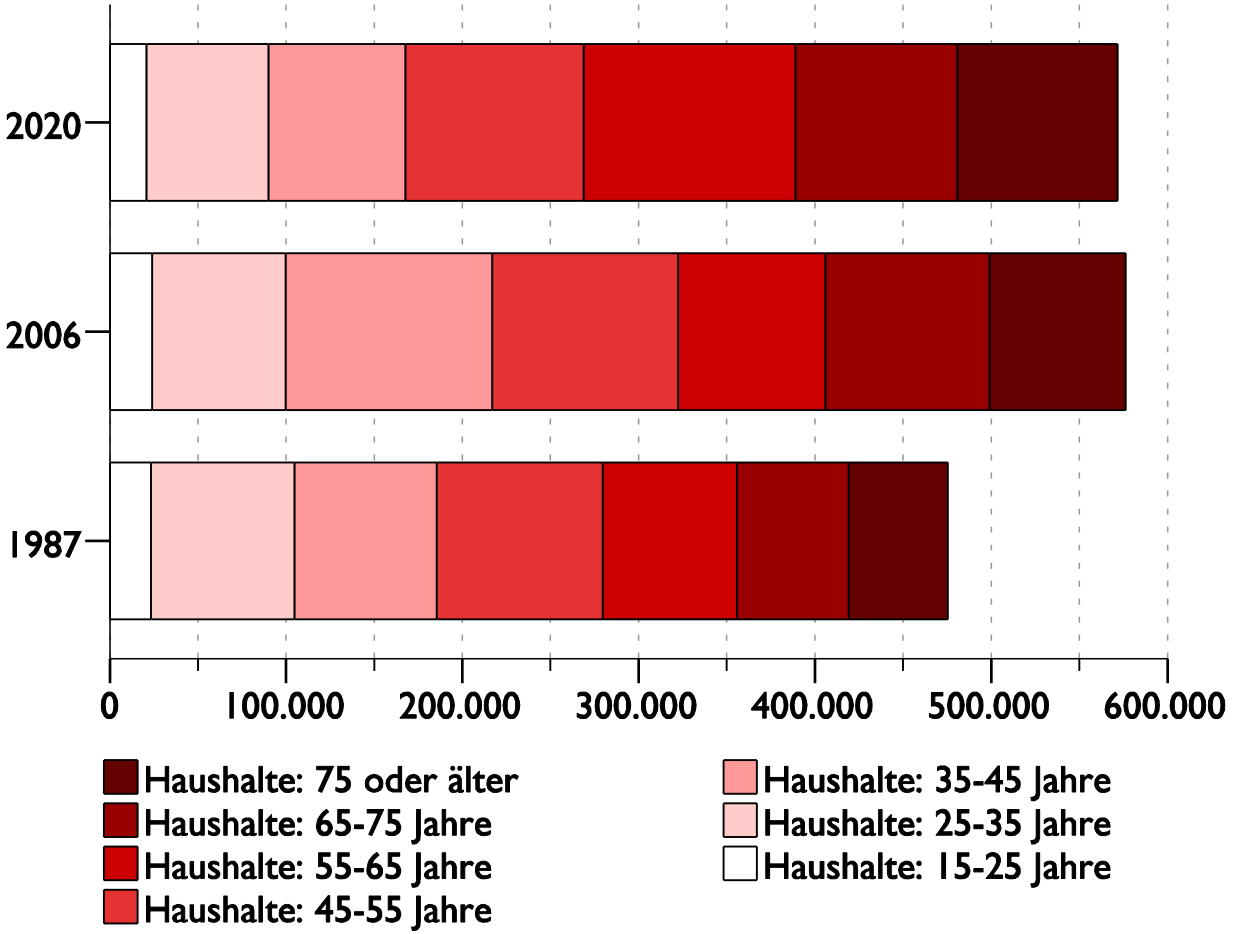


Entwicklung der Haushaltsgrößen (Berechnungen IWU auf Grundlage Bevölkerungsvorausschätzung 2010 der HessenAgentur)

Demographischer Wandel

IWU Institut Wohnen und Umwelt

In Zukunft sind hauptsächlich die Altersgruppen ab 65 Jahre für die Zunahme der Haushaltszahlen verantwortlich



Altersstruktur der Haushalte in Südhessen nach Bezugspersonen
(Berechnungen IWU auf Grundlage Bevölkerungsvorausschätzung 2002 der Regionalplanung)

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

- Ältere Menschen bleiben häufig in der angestammten Wohnung oder dem Einfamilienhaus (Remanenzeffekt)
- Daher besteht weiterhin Wohnungsbedarf für neu gegründete Haushalte (ca. 20-25 Jahre) oder vergrößerte Haushalte (ca. 25-40 Jahre)
- Diese wandern verstärkt in die Ballungsräume
- Der ländliche Raum blutet aus; Immobilienpreise geraten dort unter Druck

Auswirkungen auf die Flächenentwicklung

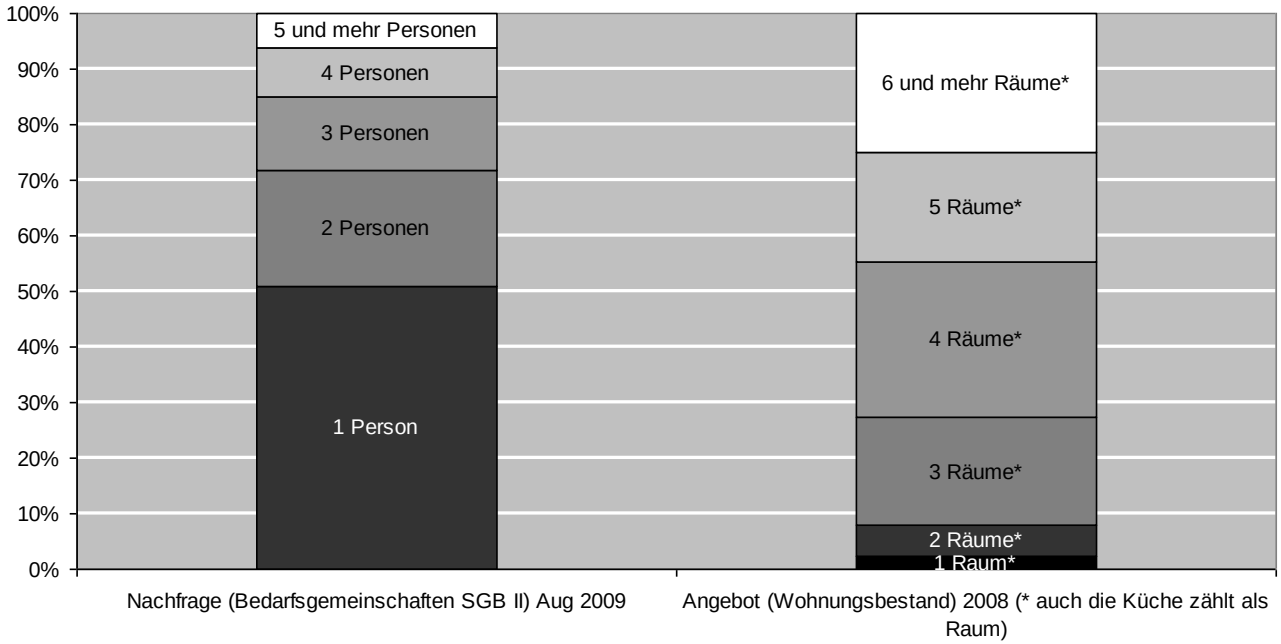
IWU Institut Wohnen und Umwelt

- Zuwachs an Wohnfläche pro Kopf; besonders hoch bei kleinen, älteren Haushalten (Remanzeffekt)
- Zahlen im Bundesdurchschnitt zum Vergleich:
  - Jahr 1990 ca. 35 qm
  - Jahr 2000 ca. 40 qm
  - Jahr 2010 ca. 45 qm

- Durch Neubau und Erschließung im Wohnungsbau entsteht weiterer sog. Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr
- Zukünftiges städtebauliches Problem in den sog. Suburbs – leerstehende Einfamilienhäuser; wenig bis keine Möglichkeiten, verändernd einzugreifen (Nachverdichtung)

Herausforderung Altersarmut

- Zunahme von prekären Beschäftigungsverhältnissen lässt auch eine Zunahme der Altersarmut erwarten
- Betroffen sind fast ausschließlich kleine Haushalte
- Bewohnen oftmals unangemessen große Wohnungen



Grafik IWU: Nachfrage Haushalte mit SGB II gesamt, Angebot Wohnungsbestand 1950-70er

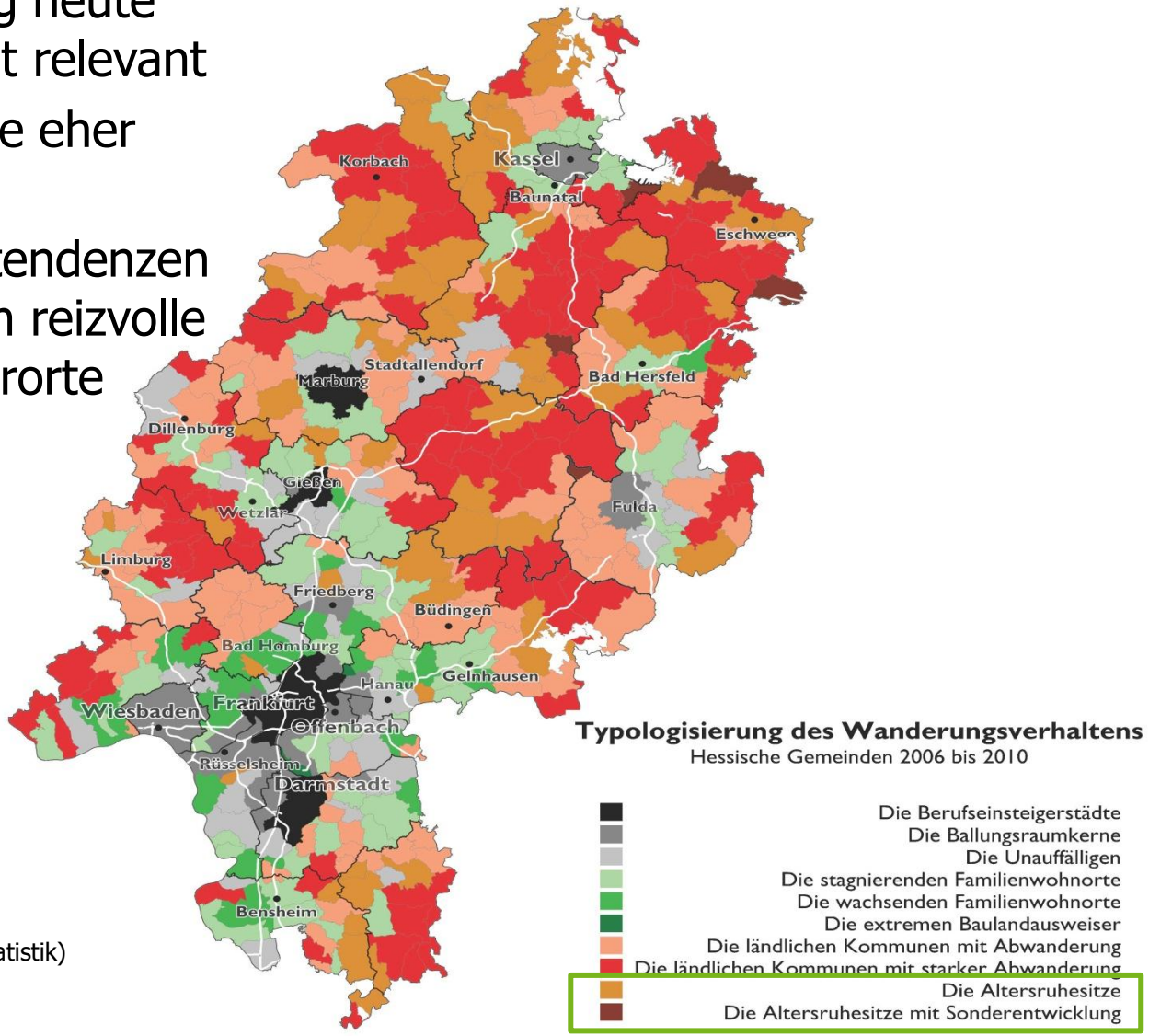
Demographische Alterung - Handlungsansätze

IWU Institut Wohnen und Umwelt

- Anreize zum Umzug
- Bereitstellung attraktiver Angebote für
  - Barrierefreie/-arme Wohnungen
  - Kostengünstige kleine Wohnungen
  - Möglichst im angestammten Quartier
- Förderung von Modellprojekten vor allem mit Blick auf den privaten Immobilienmarkt
- Alternativangebote und Umzugsmanagement bspw. von Wohnungsunternehmen mit großem Bestand
- Wohnen mit Service (jedoch: Kostenfrage)

Zurück in die Stadt?

- Reurbanisierung heute quantitativ nicht relevant
- Ältere Haushalte eher immobil
- Zuwanderungstendenzen in landschaftlich reizvolle Gebiete und Kurorte



(Berechnung IWU auf Basis amtlicher Statistik)

Zurück in die Stadt!

- In Zukunft ändert sich etwas, wenn die Personengruppen, die derzeit mobile Lebensstile pflegen, dieses weiterhin auch mit zunehmendem Alter tun
- Kultur- und Sozialdienstleistungsangebot in Städten wird attraktiv

- Angebot an barrierefrei/-arm ausgestattetes Wohnen und Serviceleistungen, Mobilitätsangebote, Gestaltung des öffentlichen Raums

IWU Institut Wohnen und Umwelt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

M.Meyer@IWU.de
www.iwu.de

Institut Wohnen und Umwelt

- Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt
- ca. 45 MitarbeiterInnen
- Forschungsthemen: Wohnen, Energie, integrierte nachhaltige Entwicklung
- Forschungsprojekte in der Grundlagen- und anwendungsorientierten Forschung für Kommunen, Bundesländer, EU, Unternehmen