

Steigende Zahlen von Single-Seniorenhaushalten

Hans-Ulrich Jung

Der Altersaufbau der Bevölkerung und der absehbare demographische Wandel haben beträchtliche Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnungen.

Während Kinder und schulpflichtige Jugendliche in der Regel mit beiden oder einem Elternteil in einem gemeinsamen Haushalt leben, beginnt mit dem Einstieg in Ausbildung, Studium oder in den Beruf, der immer häufiger mit räumlicher Mobilität verbunden ist, auch eine Phase der Ein-Personen-Haushalte mit der damit verbundenen Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Wohnungen.

Eine zweite Phase einer wachsenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen beginnt nach dem Auszug der Kinder bzw. spätestens mit dem Eintritt ins Rentenalter. Ganz besonders stellt sich die Frage nach einer kleineren Wohnung dann häufig auch nach dem Verlust eines Ehepartners.

Damit verbunden sind bei in der Regel engeren finanziellen Spielräumen für Mietausgaben auch besondere Ansprüche an eine seniorengerechte Ausstattung der Wohnung und deren barrierefreie Zugänglichkeit sowie an die Qualität des Wohnstandortes in Bezug auf die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Gesundheitsdienstleistungen sowie sozialen und kulturellen Angeboten.

Da bei älteren Menschen eine hohe Bindung an das bisherige Umfeld besteht, werden altengerechte Wohnungen oft im unmittelbaren Umfeld gesucht.

Die Standortpräferenzen, die für Mittelzentren oder auch kleinere zentrale Orte mit einer guten seniorengerechten Infrastrukturausstattung sprechen, lassen sich oft aus Kostengründen nur unzureichend umsetzen.

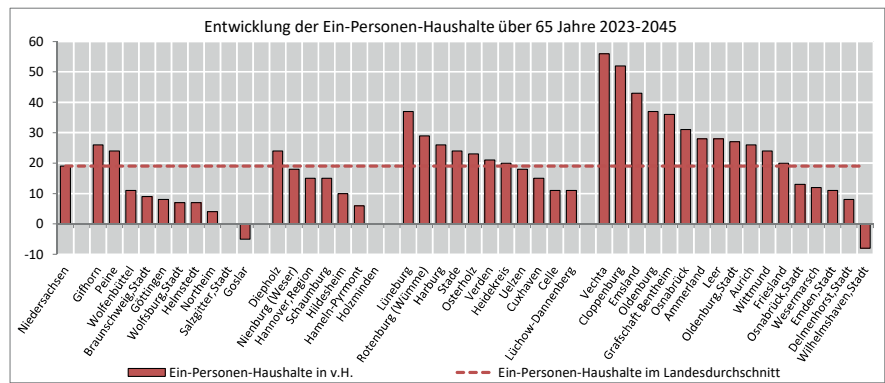
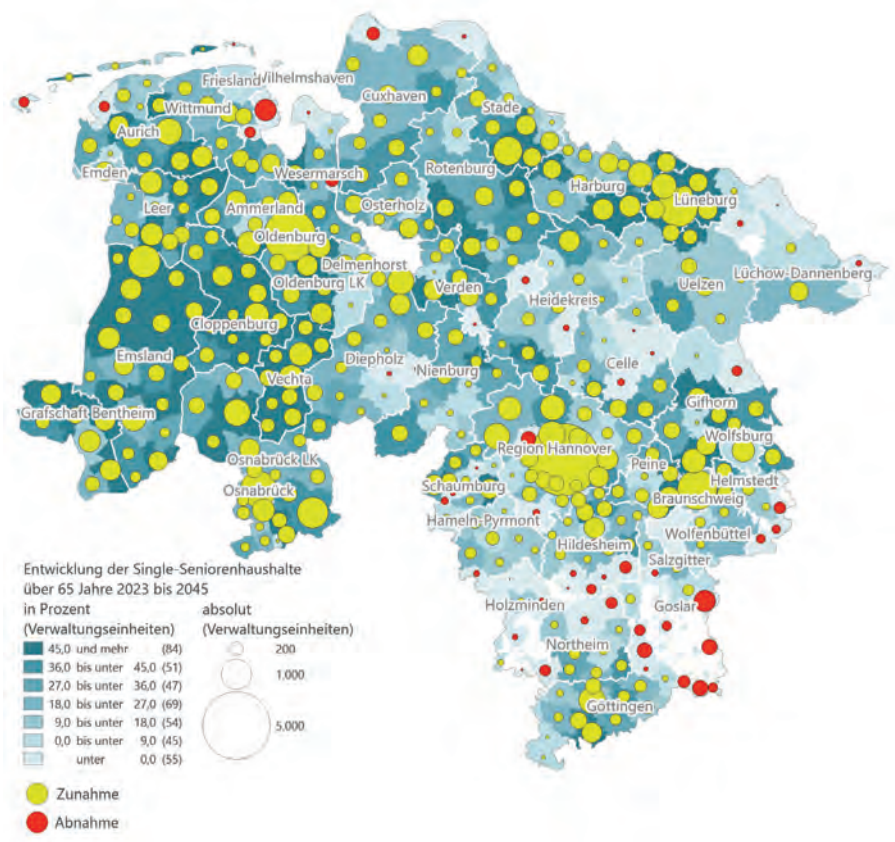
Die Mieten für entsprechend ausgestattete altengerechte Wohnungen sind oft deutlich höher als in den vorhandenen Wohnungen.

Dies gilt oft auch bei vorhandenem Wohneigentum etwa in den suburbanen und erst recht in den abgelegeneren ländlichen Räumen. So reichen die zu erzielenden Preise für in den 60er, 70er und 80er Jahren errichtete Ein-Familienhäuser oft nicht für passende Eigentumswohnungen in den Zentren.

Der demographische Wandel lässt auch in Niedersachsen die Einwohnerzahlen im Rentenalter noch für mehr als ein Jahrzehnt beträchtlich steigen.

Nach der aktuellen NBank-Wohnungsmarktprognose des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft werden die Einwohnerzahlen in Niedersachsen von 2023 bis 2045 voraussichtlich um knapp 4 % und der Bestand der Haushalte um fast 3 % abnehmen. Die Zahlen der Single-Haushalte über 65 Jahren dürften aufgrund der Alterung der geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre aber um 19 % anwachsen. Damit wird selbst bei konstanten Wohnungspräferenzen die Nach-

Steigende Zahlen von Single-Seniorenhaushalten



Quelle: NBank-Wohnungsmarktprognose 2023 bis 2045 des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft

frage nach seniorenrechtlichen, kleinen Wohnungen weiterhin erheblich ansteigen. Ändern sich zusätzlich die Präferenzen der zukünftigen Rentnergenerationen, z. B. durch weniger Bindung an das Eigentum oder größere Flexibilität, was in der vorliegenden Prognose, die die derzeitigen Verhaltensparameter zu Grunde legt, noch nicht abgebildet ist, könnte der Bedarf noch weiter steigen.

Wie die Karte zeigt, wird die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen damit in fast allen Landesteilen weiter zunehmen. Ausnahmen bleiben die Regionen, die bereits seit längerem sehr hohe Anteile älterer Menschen aufweisen, wie der Harz und seine Randregionen, das südliche Leine-Weser-Bergland, vereinzelte Orte in der Heide und im Wendland sowie die Küstenstandorte Wilhelmshaven und Cuxhaven. Die Nachfrage nach Wohnungen für Single-Seniorenhaushalte dürfte besonders hoch sein in den ohnehin wachstumsstarken Regionen im westlichen Niedersachsen abseits der Küste sowie im unmittelbaren Umfeld der großstädtischen Zentren. Mit zunehmender Abgelegenheit zu den Zentren wird die Nachfrage dann deutlich geringer.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen von seniorenrechtlichen Wohnungen gehören u. a. ein stufenloser Zugang bzw. Aufzug, rutschfeste Böden, bodengleiche Duschen, breitere Türen und Flure, die für Rollstühle und Rollatoren geeignet sind, sowie Notrufsysteme bzw. Smart-Home-Assistenzsysteme. Entsprechend dem absehbaren Bedarf sind seniorenrechtliche kleine Wohnungen für Investoren interessant, wenngleich die Investitionen in Um- oder auch Neubau höher als im normalen Wohnungsbau sind. Programme der KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau unterstützen Um- und Neubauten für barrierefreies Wohnen.



Hans-Ulrich Jung