

# **Demografisch nachhaltige Wohnungsversorgung**

**- eine gesellschaftliche Aufgabe auch in Niedersachsen -  
Szenarien bis zum Jahr 2030**

Untersuchung im Auftrage der  
Stiftung der Niedersächsischen Bauindustrie

erstellt vom



**Hannover, Mai 2011**

**Anschrift der Verfasser:**

Dipl.-Oek. Matthias Günther, Vorstand Eduard Pestel Institut e.V.,  
Königstr. 50A, 30175 Hannover, Tel. 0511 / 99094-20,  
E-Mail: info@pestel-institut.de

Prof. Dr. Lothar Hübl, Büro Dres. Hübl, Erwinstraße 6, 30175 Hannover,  
Tel./Fax 0511 / 815489,  
E-Mail: lotharhuebl@t-online.de

**Anschrift des Auftraggebers:**

Stiftung der Bauindustrie Niedersachsen-Bremen, Eichstraße 19, 30161 Han-  
nover, Telefon 0511 / 34834-0, Telefax: 0511 / 34807-11,  
Internet: www.stiftung-bauindustrie.de, E-Mail: stiftung@bauindustrie-nds.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Aufgabenstellung und Ziele der Untersuchung</b>	<u>Seite</u> <b>1</b>
<b>2 Szenarien der künftigen Entwicklung</b>	<b>3</b>
<b>3 Perspektiven des Wohnens älterer Menschen</b>	<b>9</b>
<b>4 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>17</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Niedersachsen, Bremen und Hamburg nach der Siedlungsdichte	2
Abb. 2	Altersstruktur der Bevölkerung in Niedersachsen 2009 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 1989	4
Abb. 3	Durchschnittliche jährliche Wanderungssalden der drei vergangenen Dekaden und Szenarienansätze bis 2030	5
Abb. 4	Entwicklung der niedersächsischen Einwohnerzahl seit 1980 und in den drei Szenarien bis 2030	5
Abb. 5	Altersstruktur der Bevölkerung in Niedersachsen 2030 in den drei Szenarien	6
Abb. 6	Altersstruktur der Bevölkerung in Niedersachsen 2030 (Szenario II) im Vergleich zum Jahr 2009	7
Abb. 7	Entwicklung der Anzahl an Senioren ab dem 70. Lebensjahr in Niedersachsen bis 2030	8
Abb. 8	Entwicklung der Anzahl an Senioren ab dem 70. Lebensjahr in Niedersachsen bis 2050	8
Abb. 9	Mietbelastung von Rentner- und Beamtenhaushalten im früheren Bundesgebiet (ohne Westberlin) im Jahr 2006	9
Abb. 10	Entwicklung von Verbraucherpreisen, Wohnkosten, Haushaltsnettoeinkommen und der so genannten Eckrente 2007 bis 2030	10
Abb. 11	Anteil der Pflegefälle nach Altersgruppen und Geschlecht im Jahr 2007	12
Abb. 12	Pflegebedürftige nach der Versorgungsart in den Jahren 1999 und 2007	13
Abb. 13	Anteil von Befragten mit sensorischen Beeinträchtigungen (Hören, Sehen)* nach dem Alter 2002	14
Abb. 14	Anteil von Befragten mit Beeinträchtigungen der Mobilität nach dem Alter 2002	15

# **Demografisch nachhaltige Wohnungsversorgung - eine gesellschaftliche Aufgabe auch in Niedersachsen -**

## **1 Aufgabenstellung und Ziele der Untersuchung**

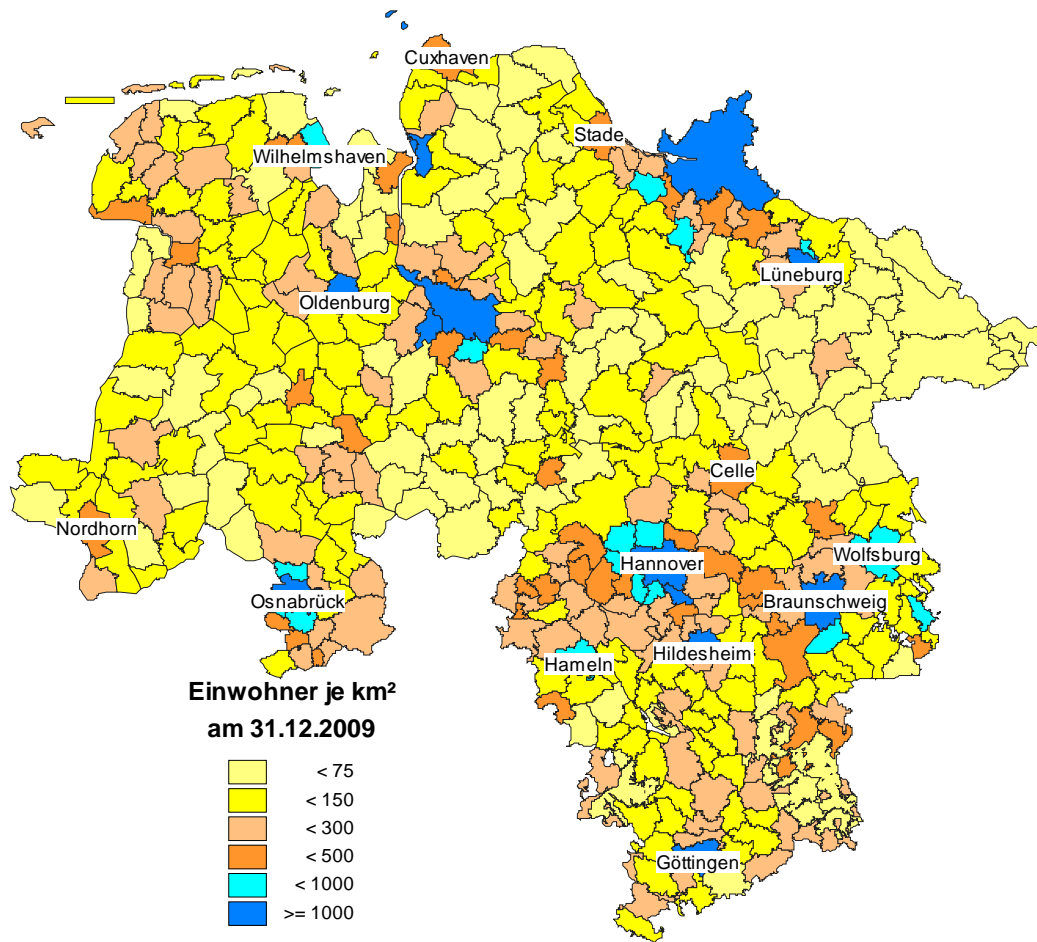
Im vergangenen Jahr hatte das Pestel Institut im Auftrage der Stiftung der Niedersächsischen Bauindustrie eine Untersuchung der qualitativen und quantitativen Dimensionen des Wohnungsbedarfs auf der Ebene der 427 Einheits- und Samtgemeinden für Niedersachsen durchgeführt. Im Ergebnis konnte sowohl die fortschreitende Ausdifferenzierung der demografischen Entwicklung als auch das regionale unterschiedliche Ausmaß an qualitativem Bedarf aufgezeigt werden.

Zur Vertiefung wurde in diesem Jahr eine spezielle Region - Stadt und Kreis Osnabrück - näher betrachtet. Dabei zeigt die Region Osnabrück durchaus exemplarisch das für Niedersachsen zu erwartende Spektrum. Die Region hat mit der Stadt Osnabrück ein eigenes Zentrum, das gleichzeitig Hochschulstandort ist. Auf der anderen Seite sind aber auch stark ländlich geprägte Kommunen in der Region vertreten, deren Bindung an das Zentrum wesentlich geringer ist als bei den unmittelbar an Osnabrück angrenzenden Städten und Gemeinden. Da eine besonders starke Beeinflussung der Region durch andere Zentren nicht gegeben ist, bietet die Region Beispiele für nahezu alle in Niedersachsen vorkommenden Gemeindetypen. Von der ländlichen Samtgemeinde, über Mittelzentren und Umlandkommunen eines Oberzentrums bis hin zum Oberzentrum selbst sind alle Typen vertreten.

In diesem Papier wird versucht, die wesentlichen Schlussfolgerungen der auf die Region Osnabrück bezogenen Untersuchung auf Niedersachsen zu übertragen. Im Vordergrund steht dabei die demografische Nachhaltigkeit der Wohnungsversorgung.

Da sich die Entwicklungsdifferenzen zwischen ländlichen und städtischen Gebieten in den vergangenen Jahren erheblich verstärkt haben, sei als Ausgangssituation eine Karte Niedersachsens auf der Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden nach der Siedlungsdichte ausgewiesen.

**Abbildung 1: Niedersachsen, Bremen und Hamburg nach der Siedlungsdichte**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

## 2 Szenarien der künftigen Entwicklung

Die Schwierigkeiten von demografischen Prognosen wurden in der Studie vom vergangenen Jahr ausgiebig thematisiert<sup>1</sup> und müssen hier nicht weiter vertieft werden.

Die aktuelle Situation ist dadurch geprägt, dass die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre die Phase des Einfamilienhauserwerbs weitgehend verlassen haben. Auch das Wanderungsgeschehen hat sich verlagert: Verschiedene Gründe wie etwa der fehlende Zuwanderungsdruck aus dem Ausland, die Verteuerung der Mobilität und der Wegfall der Eigenheimzulage haben dazu geführt, dass die Abwanderung von Familien aus den Zentren ins jeweilige Umland spürbar abgenommen hat. Dies betrifft bei den Wanderungsbewegungen über die Landesgrenze Niedersachsens vor allem den Wanderaustausch mit Hamburg und Bremen. Da aber weiterhin junge Menschen zur Ausbildung oder zum Studium in die Zentren ziehen, zeigt sich bundesweit ein Bild deutlicher Bevölkerungsrückgänge im ländlichen Raum bei stabilen und teils ansteigenden Einwohnerzahlen in den Zentren. Insbesondere den Kommunen im ländlichen Raum ist bei wachsenden Leerständen die Möglichkeit der Steuerung der Einwohnerzahl über die Baulandpolitik genommen.

Weniger abhängig von der Höhe der künftigen Wanderungsgewinne oder -verluste wird sich dagegen die Altersstruktur der Bevölkerung in Niedersachsen verändern. Die in einer alternden Gesellschaft auftretenden neuen Anforderungen an das „Wohnen“ muss die Siedlungs- und Wohnungspolitik berücksichtigen. Die aktuelle Altersstruktur zeigt **Abbildung 2** im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 1989. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist in diesem Zeitraum um rund dreieinhalb Jahre angestiegen. Sowohl diese Verlagerung in die höheren Altersgruppen als auch die erhebliche Bevölkerungszunahme sind deutlich zu erkennen.

Wegen der großen Unsicherheiten bezüglich des künftigen Wanderungsgeschehens gegenüber den anderen Bundesländern und vor allem gegenüber dem Ausland wurden drei Szenarien einer künftigen Bevölkerungsentwicklung aufgebaut:

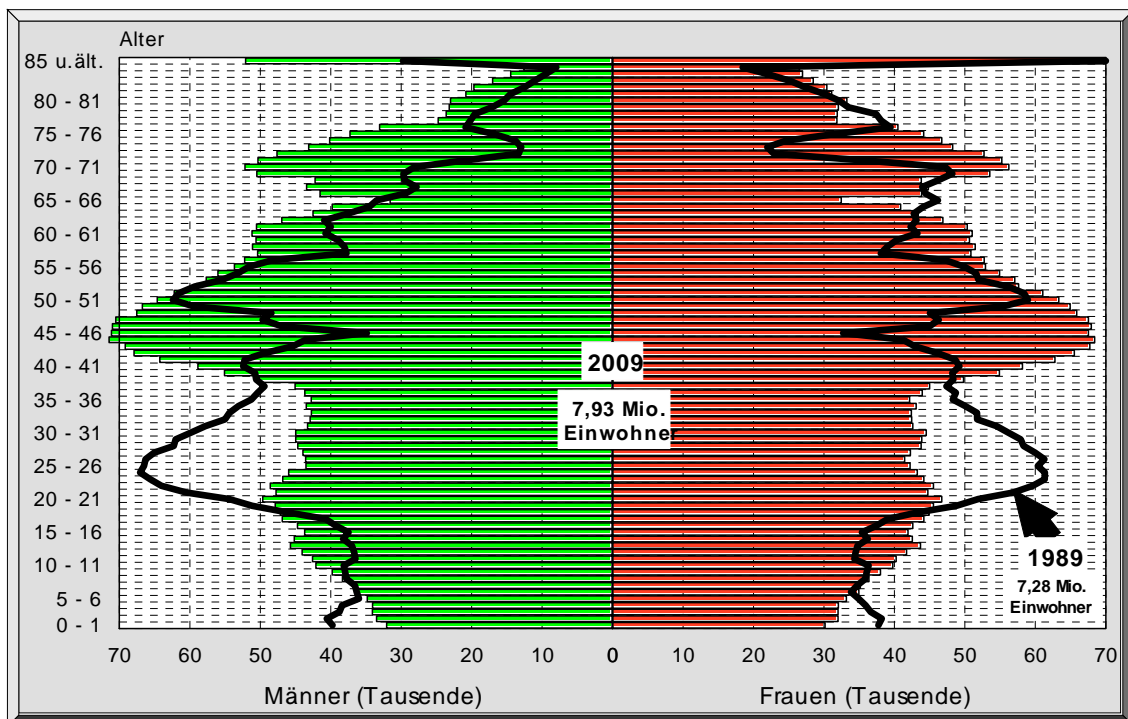
---

<sup>1</sup> Qualitative und quantitative Dimensionen des Wohnungsbedarfs in Niedersachsen bis zum Jahr 2025 auf der Ebene der Einheits- und Samtgemeinden; Hrsg: Stiftung der Bauindustrie Niedersachsen-Bremen; Hannover 2010

- a) konstante Geburtenhäufigkeit, zunehmende Lebenserwartung, Wanderungsverlust von 10.000 Personen pro Jahr,
- b) konstante Geburtenhäufigkeit, zunehmende Lebenserwartung, abgeschwächte Fortschreibung der in den vergangenen vier Jahren zu beobachtenden Wandertrends,
- c) konstante Geburtenhäufigkeit, zunehmende Lebenserwartung, Wanderungsgewinn von 20.000 Personen pro Jahr (entspricht etwa dem Durchschnitt der 1980er Jahre)

Die Wanderungsansätze im Vergleich zu den durchschnittlichen Wanderungssalden der vergangenen drei Dekaden zeigt **Abbildung 3**. Unter der Voraussetzung, dass keine globalen Wanderungsbewegungen größeren Ausmaßes im Betrachtungszeitraum eintreten, dürfte mit diesen Szenarien die Bandbreite der wahrscheinlichen Wanderungssalden abgedeckt sein.

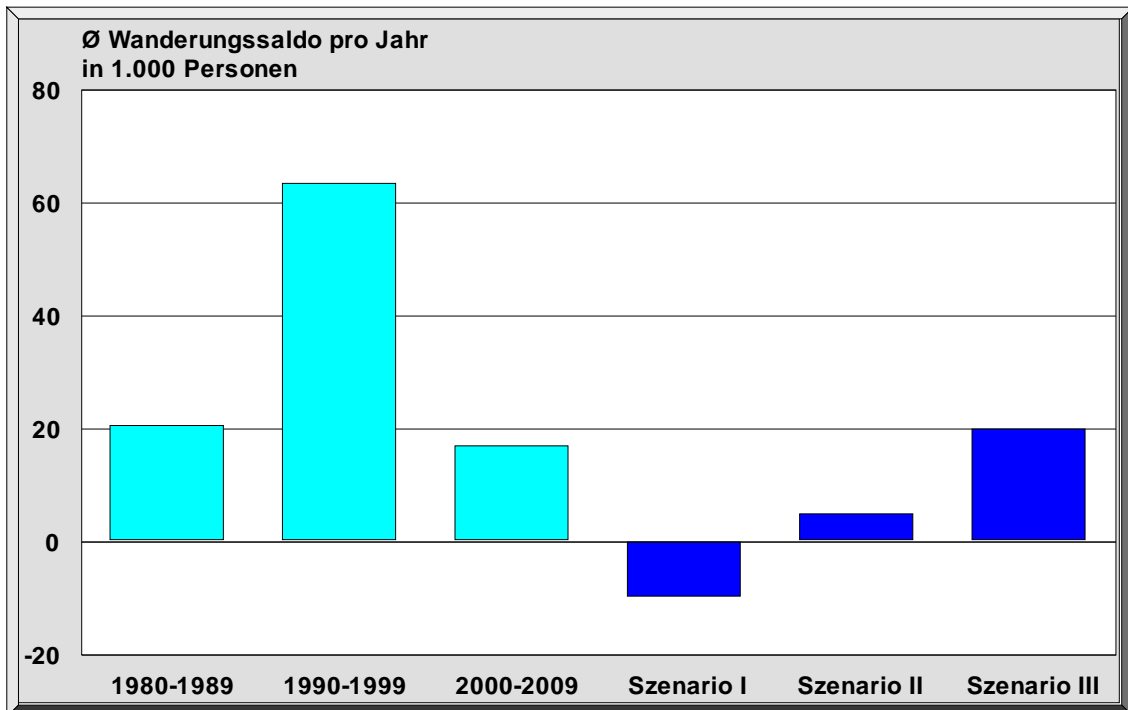
**Abbildung 2: Altersstruktur der Bevölkerung in Niedersachsen 2009 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 1989**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

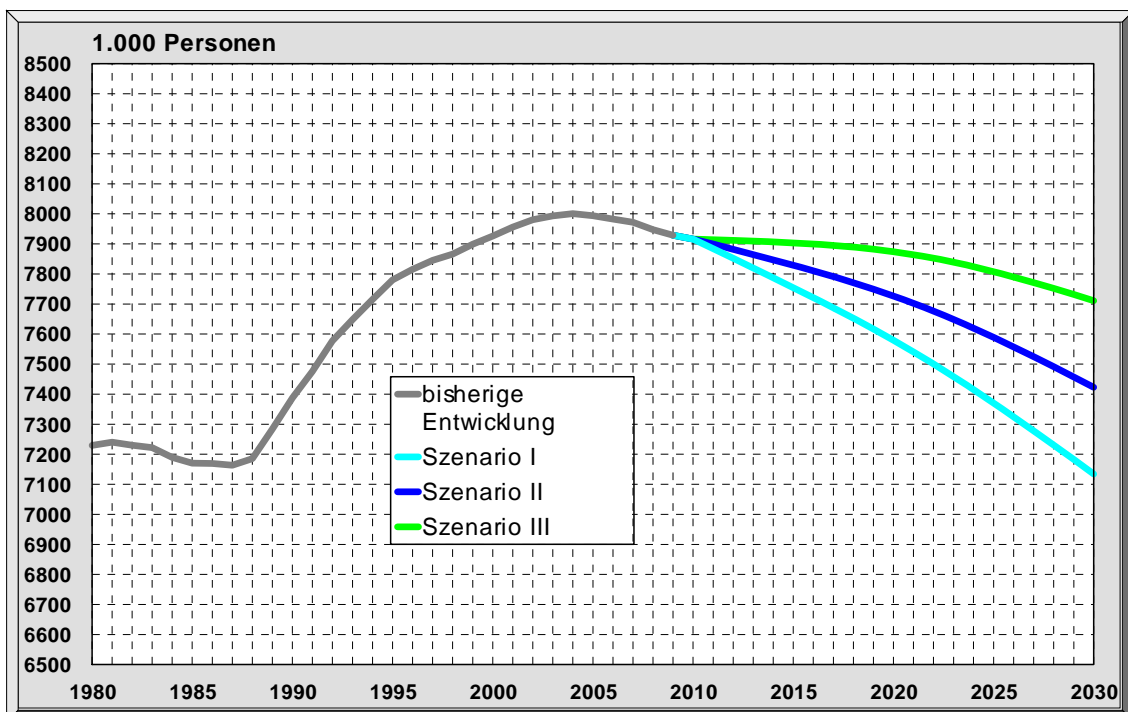
Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist in **Abbildung 4** dargestellt. Über den Betrachtungszeitraum sinkt die Bevölkerung in allen drei Szenarien ab, weil der Sterbeüberschuss höher ausfällt als der maximal angesetzte Wanderungsgewinn.

**Abbildung 3: Durchschnittliche jährliche Wanderungssalden der drei vergangenen Dekaden und Szenarienansätze bis 2030**



Quelle: Statistisches Landesamt; Pestel Institut

**Abbildung 4: Entwicklung der niedersächsischen Einwohnerzahl seit 1980 und in den drei Szenarien bis 2030**



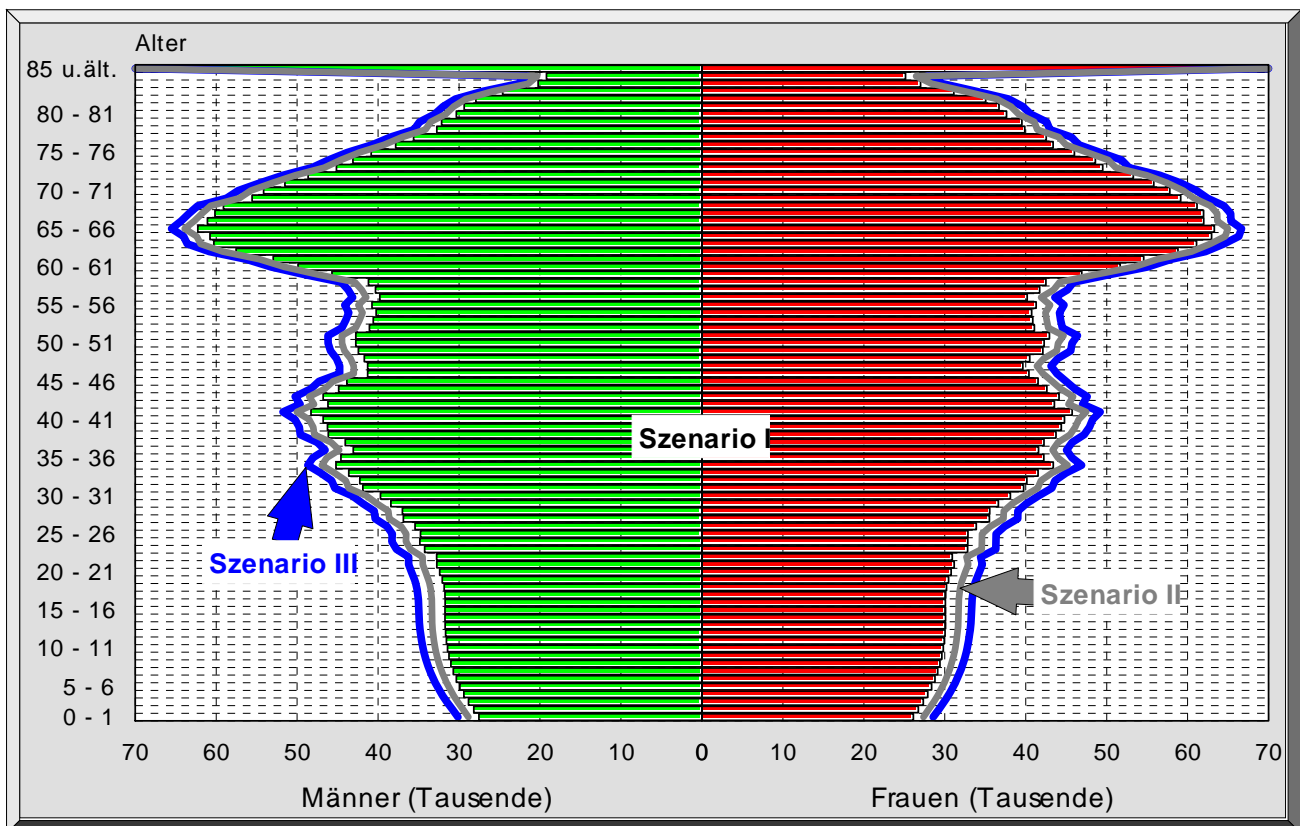
Quelle: Statistisches Landesamt; Pestel Institut

Die aus den Szenarien „errechneten“ Einwohnerzahlen liegen zwischen 7,1 Mio. Personen in Szenario I und 7,7 Mio. Personen in Szenario III. Das Ergeb-



nis von Szenario II liegt erwartungsgemäß mit 7,4 Mio. Personen etwa in Mitte. Die Altersstruktur (**Abbildung 5**) zeigt zwar in Szenario III gegenüber Szenario I um bis zu 7.000 Personen größere Jahrgangsstärken, aber keine Veränderung der Struktur an sich. Die geburtenstarken Jahrgänge werden 2030 in der Spitze das 65. Lebensjahr erreicht haben und ein erheblicher Teil dieser Menschen wird bereits (dann ab dem 67. Lebensjahr) aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sein.

**Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung in Niedersachsen 2030 in den drei Szenarien**



Quelle: Pestel Institut

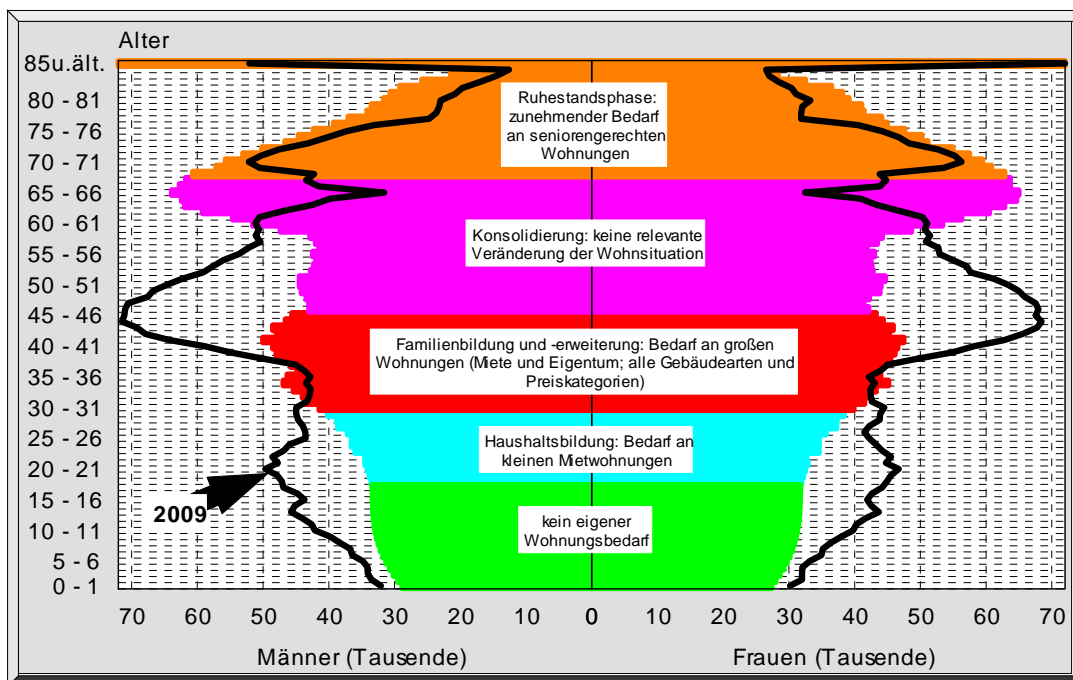
Erste Hinweise auf die Veränderung des Wohnungsbedarfs nach Altersstufen gibt **Abbildung 6**. Die farblich differenzierte Vollstruktur ist der Modellrechnung zu Szenario II entnommen. Alle Altersstufen, bei denen die Linie der Altersstruktur des Jahres 2009 über die Altersstruktur des Jahres 2030 hinausreicht, benötigen weniger Wohnungen. Dies betrifft die Haushaltsgründungen und vor allem die Familienwohnungen, die ja in der Regel auch während der so genannten Konsolidierungsphase beibehalten werden. Im Jahr 2030 sind fast alle Altersstufen unterhalb des 60. Lebensjahres schwächer, alle darüber stärker besetzt als heute. D. h. unabhängig von der Zu- oder Abwanderung der kommenden 20 Jahre werden mehr Wohnungen für Senioren benötigt, während Woh-

nungen für andere Lebensphasen teilweise überzählig und nicht mehr vermarktbar sein werden.

Bereits heute sind zu wenige seniorengeeignete Wohnungen verfügbar und ausgerechnet dies ist die einzige Altersgruppe, deren zahlenmäßige Besetzung in den nächsten 30 Jahren weiter zunehmen wird (vgl. **Abbildungen 7 und 8**).

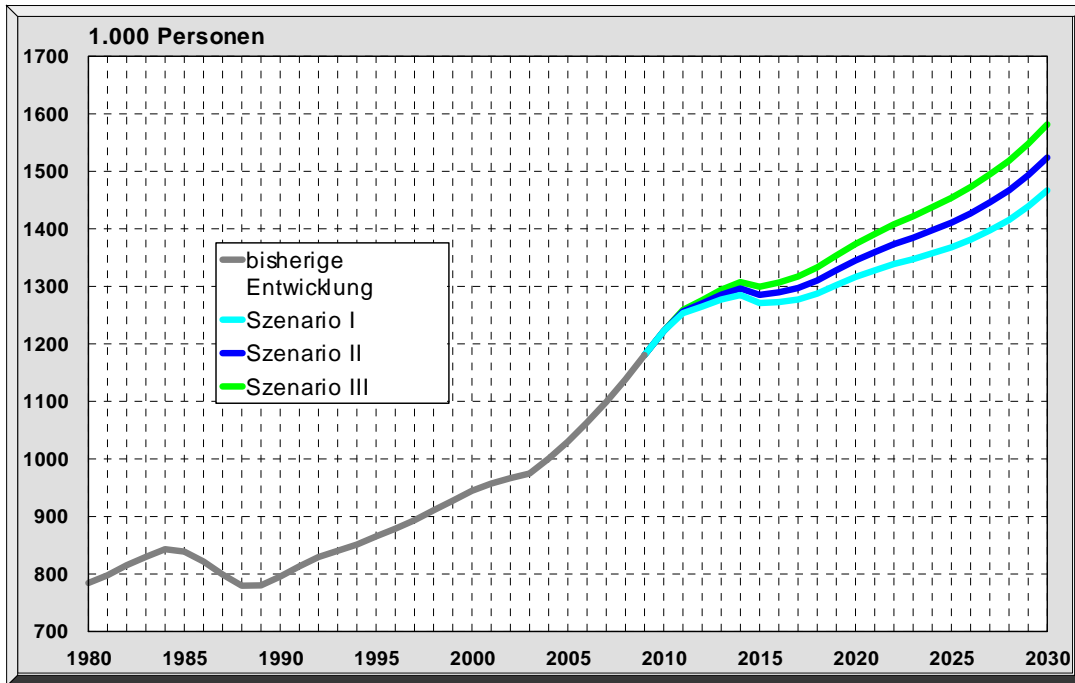
Wie die aktuelle Wohnsituation älterer Menschen aussieht, welche Anforderungen an das Wohnen zu stellen sind und wie sich die ökonomischen Möglichkeiten verändern könnten, wird im folgenden Kapitel betrachtet.

**Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung in Niedersachsen 2030 (Szenario II) im Vergleich zum Jahr 2009**



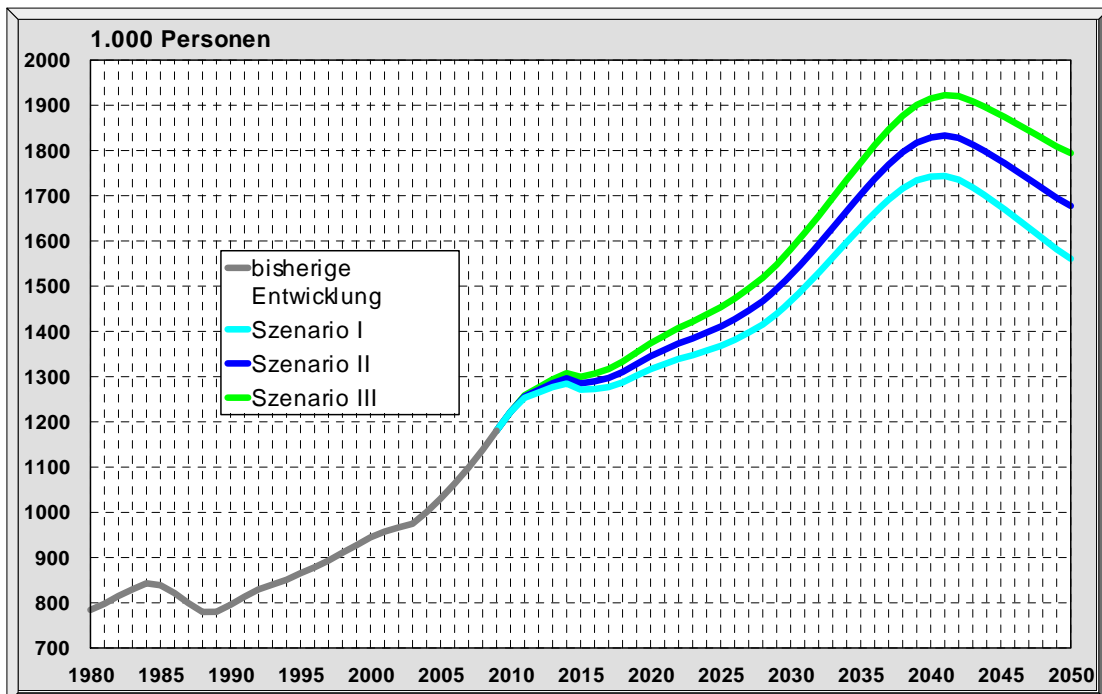
Quelle: Statistisches Landesamt; Pestel Institut

**Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl an Senioren ab dem 70. Lebensjahr in Niedersachsen bis 2030**



Quelle: Statistisches Landesamt; Pestel Institut

**Abbildung 8: Entwicklung der Anzahl an Senioren ab dem 70. Lebensjahr in Niedersachsen bis 2050**



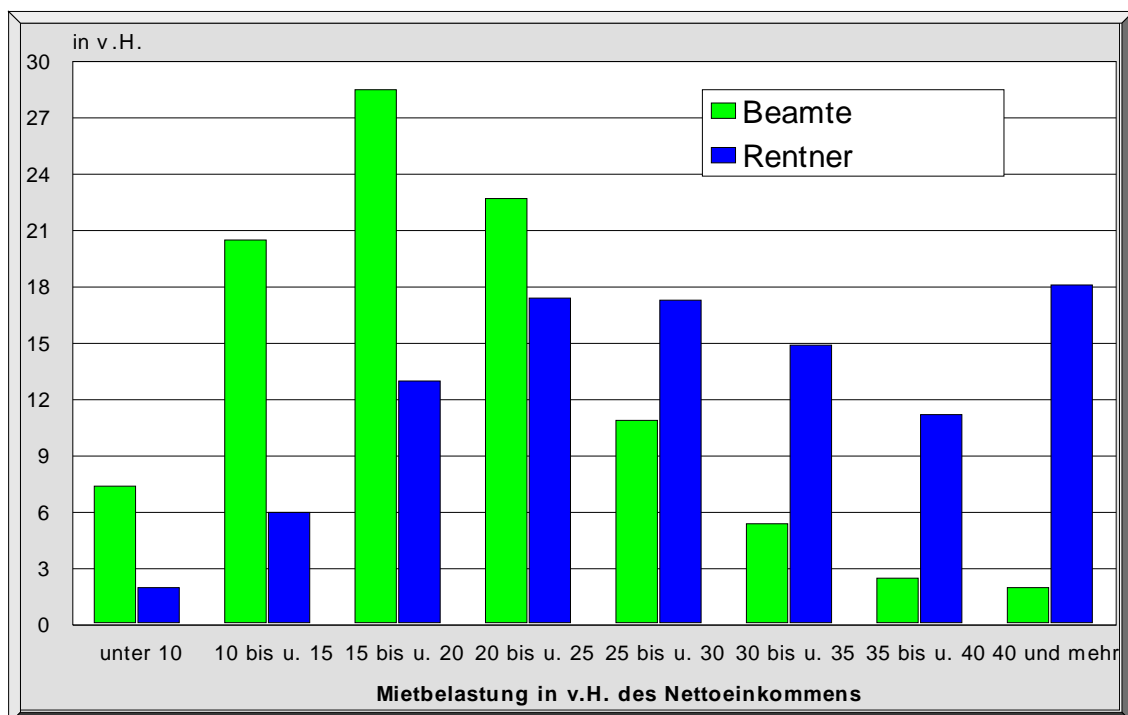
Quelle: Statistisches Landesamt; Pestel Institut

### 3 Perspektiven des Wohnens älterer Menschen

Gegenwärtig gelten spezielle Immobilien, die unter Schlagworten wie Seniorenwohnen oder Servicewohnen angeboten werden, neben einzelnen Hochpreisprojekten in Bestlagen als eine der letzten profitablen Marktnischen des Geschosswohnungsneubaus in Deutschland. Diese Angebote treffen auf eine in den letzten zehn Jahren stark gewachsene Ruhestandsbevölkerung, deren Erwerbstätigkeit vollständig in die prosperierende Nachkriegsgeschichte der Bundesrepublik fiel. Trotz der „Null-Runden“ der vergangenen Jahre verfügt ein erheblicher Teil dieser Ruheständler über ein Ruhestandseinkommen, welches die Deckung der Kosten für das Service-Wohnen ermöglicht.

Diese gut gestellten Haushalte stellen aber nicht die Mehrheit der Senioren. Nach den Angaben des Mikrozensus verfügen gut 40 % der heutigen Ruhestandshaushalte über ein Einkommen von weniger als 1.300 € pro Monat. Die Mietbelastung von Rentnerhaushalten im Vergleich zu Beamtenhaushalten ist in **Abbildung 9** für das Jahr 2006 ausgewiesen. Während mehr als 55 % der Mieter unter den Beamtenhaushalten eine Mietbelastung unter 20 % des Nettoeinkommens aufweisen, sind dies bei den Rentnerhaushalten nur 21 %. Knapp 30 % der Rentnermieterhaushalte muss dagegen mehr als 35 % des Einkommens für die Miete aufwenden.

**Abbildung 9: Mietbelastung von Rentner- und Beamtenhaushalten im früheren Bundesgebiet (ohne Westberlin) im Jahr 2006**

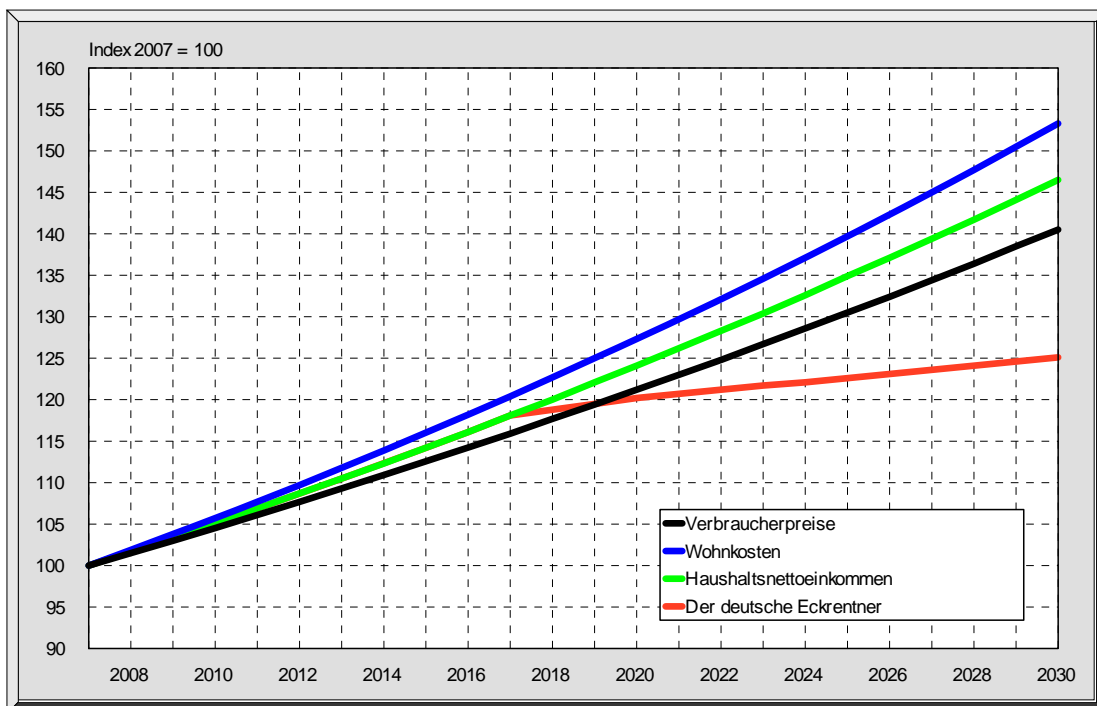


Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2006; Statistisches Bundesamt

Der Anteil der gesamten Wohnkosten (d.h. Kaltmiete zuzüglich der Energie- und sonstigen Nebenkosten) liegt schon heute im Durchschnitt aller Mieterruhestandshaushalte in Westdeutschland bei über 30 % des Nettoeinkommens; er erreicht aber gerade bei den Haushalten mit niedrigen Renten auch Anteile von über 50 %.

Ein erheblicher Teil der Bevölkerung wird auch in den Jahren bis 2030 nicht oder nur in sehr geringem Maße in der Lage sein, eine zusätzliche kapitalgedeckte Altersvorsorge aufzubauen. Für den größten Teil der Ruhestandshaushalte werden im Jahr 2030 nach wie vor die Zahlungen der gesetzlichen Rentenversicherung die zentrale Basis ihres Einkommens sein. **Damit treffen nur noch leicht steigende Alterseinkommen auf deutlich steigende Wohnkosten und es stellt sich zwangsläufig die Frage einer wieder ansteigenden Altersarmut.** Diese Problematik soll an Hand einer pauschalen Annahme für die Rentenentwicklung verdeutlicht werden

**Abbildung 10: Entwicklung von Verbraucherpreisen, Wohnkosten, Haushaltsnettoeinkommen und der so genannten Eckrente 2007 bis 2030<sup>\*)</sup>**



<sup>\*)</sup> Ausgehend von einer ab 2018 erfolgenden schrittweisen Senkung des Rentenniveaus um 20 % gegenüber heute

Quelle: Pestel Institut

Für die weitere Entwicklung wurde angesetzt, dass die Renten bis 2017 der allgemeinen Haushaltseinkommensentwicklung folgen. Anschließend wird angenommen, dass mit dem Einrücken zunehmend stärkerer Jahrgänge ins Ruhestandsalter eine schrittweise Absenkung auf ein gegenüber heute 20 % nied-

rigeres Niveau erzwungen wird (vgl. **Abbildung 10**). Die Differenz zwischen der Entwicklung von Wohnkosten, Verbraucherpreisen und den hier angenommenen Bezügen des so genannten Eckrentners (Rente nach Einzahlung des Durchschnittbeitrags über 45 Jahre; gegenwärtig knapp 1.100 € pro Monat) lässt Zweifel aufkommen, ob ein ausschließlich auf die Leistungen aus der gesetzlichen Rentenversicherung angewiesener Senior im Jahr 2030 nach 45 Jahren Arbeit ohne ergänzende Transferleistungen leben kann.

Auch Alternativen der Alterssicherung werden für Geringverdiener kaum greifen. Die als wesentliche Säule der Alterssicherung betrachtete Bildung von Wohneigentum kommt für diese Gruppe der Einkommensbezieher nach Auslaufen der Wohnungsbauförderung ohnehin nicht infrage. Aber auch Wohneigentum ist natürlich mit den (weiter steigenden) Neben- und Heizkosten belastet und da gerade Eigenheimbesitzer über größere Wohnflächen verfügen, nehmen auch bei diesen die Belastungen überproportional zu.

Weiter ist zu beachten, dass der größte Teil der über 70-jährigen Bevölkerung das Ruhestandsalter im Jahr 2030 als Paar erreichen wird. Im Falle der Pflegebedürftigkeit eines Partners wird die Armut des nicht pflegebedürftigen Zweiten deutlich zunehmen: Die Rentnergeneration 2035 hat zudem zu einem hohen Anteil keine eigenen Kinder mehr, die zum Beispiel die häusliche Pflege übernehmen könnten.

Auch Wohneigentum kann im Jahr 2030 den Verarmungsprozess im Falle der Pflegebedürftigkeit häufig nur bremsen, aber nicht aufhalten. Gerade wenn das Eigenheim auf dem Land die wesentliche Vermögenskomponente darstellt, wird ein Verkauf nur temporär eine Entlastung verschaffen können.

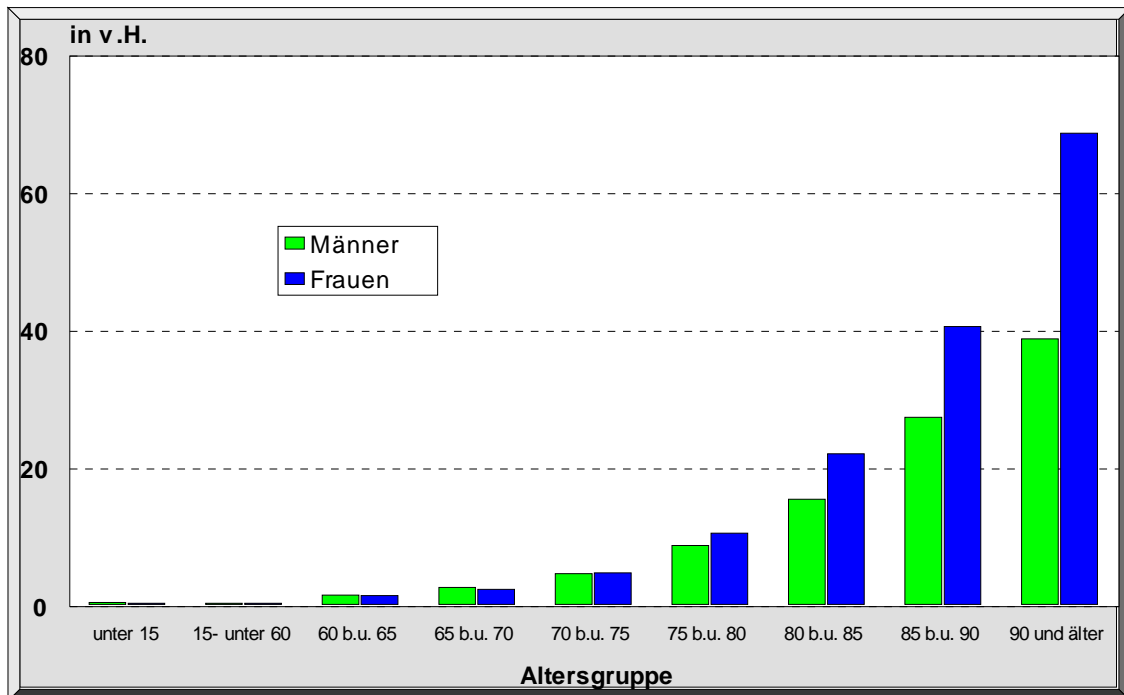
Jede Kommune ist verpflichtet, alle bei ihnen gemeldeten wohnungslosen Personen mit Wohnraum zu versorgen. Waren dies in der Vergangenheit vor allem einkommensschwache Familien mit Kindern, so bildet sich langfristig mit wachsender Altersarmut ein neues Potenzial an mit Wohnungen zu versorgenden Haushalten.

Mit öffentlicher Förderung geschaffene Bestände an seniorenrechtlichen Wohnungen könnten auf lange Sicht erheblich zur Entschärfung des Problems der Altersarmut beitragen und gleichzeitig die öffentlichen Haushalte entlasten.

Auch wenn die Menschen länger gesund bleiben, so steigt mit zunehmendem Alter doch die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit an. Ein wesentliches Ziel ist die möglichst lange Aufrechterhaltung eines selbstbestimmten Lebens in der eigenen Wohnung. Dieses Ziel hat auch eine ökonomische Dimension, da

die stationäre Pflege in Heimen erheblich teurer ist als die ambulante Pflege zu Hause. Den Anteil Pflegebedürftiger nach Altersgruppen und Geschlecht zeigt **Abbildung 11**. Der Zusammenhang mit dem Alter ist eindeutig und mit der Zunahme älterer Menschen wird auch die Zahl Pflegebedürftiger ansteigen.

**Abbildung 11: Anteil der Pflegefälle nach Altersgruppen und Geschlecht im Jahr 2007**



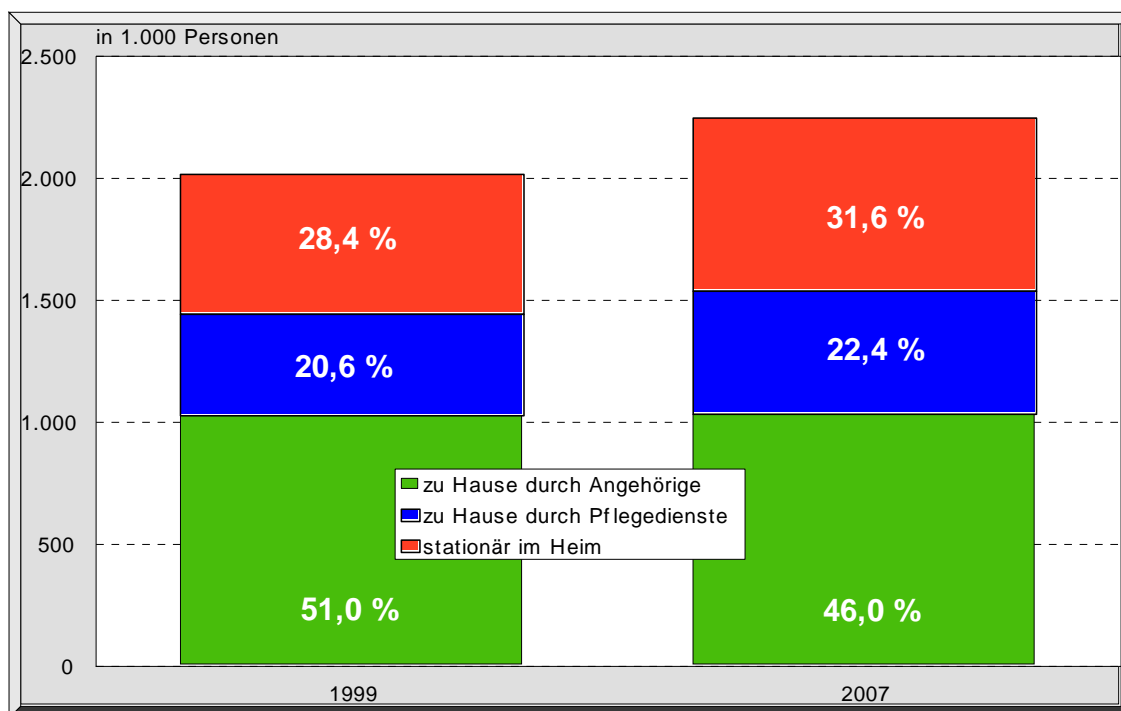
Quelle: Statistisches Bundesamt

Von den 2,24 Mio. Pflegedürftigen (Stand 2007) wurden 0,709 Mio. (31,6 %) stationär in Heimen versorgt (vgl. **Abbildung 12**). Der absolute und relative Anstieg gegenüber 1999 ist eindeutig.

Ohne zu spekulieren, ob die Pflegequoten insgesamt absinken, weil wir eben länger gesund bleiben, stellt sich die Frage, ob und wie der Anteil der stationär zu Pflegenden gesenkt werden kann. Ein Grund für die stationäre Pflege kann die nicht barrierefreie Wohnung sein, die eine ambulante Versorgung in der eigenen Wohnung verhindert. Schätzungen gehen davon aus, dass die Zahl der seniorengeeigneten Wohnungen gegenwärtig in einer Größenordnung von 1 % der Wohnungsbestandes, also bei rund 400.000 Wohnungen liegt<sup>2</sup>. Dagegen liegt der Anteil der über 70-Jährigen bereits heute bundesweit bei über 14 %.

<sup>2</sup> u. a.: „Welche Wohnkonzepte existieren für Wohnen im Alter?“ Fachreferat von Alexander Rychter, Rechtsanwalt M.A. -Bundesgeschäftsführer des BFW; gehalten am 22. Februar 2008 in Berlin

**Abbildung 12: Pflegebedürftige nach der Versorgungsart in den Jahren 1999 und 2007**



Quelle: Statistisches Bundesamt

Unabhängig vom höheren Komfort einer barrierefreien oder barrierearmen Wohnung erfordern verschiedene Einschränkungen der körperlichen Leistungsfähigkeit für ein selbstbestimmtes Wohnen zwingend eine Wohnung ohne Barrieren. Hinsichtlich des Gesundheitszustandes der älteren Bevölkerung bietet die Broschüre „Gesundheit und Krankheit im Alter“<sup>3</sup> - der die folgenden Fakten im Wesentlichen entnommen wurden - einen guten Überblick.

Sowohl von Beeinträchtigungen des Sehens und Hörens als auch von Einschränkungen hinsichtlich des Bewegungsapparates sind Personen der höheren Altersgruppen stärker als jüngere betroffen. Die **Abbildungen 13 und 14** sind dem genannten Bericht entnommen (Seiten 65 und 66) und zeigen den Zusammenhang deutlich auf.

Insbesondere Beeinträchtigungen des Sehens und der Mobilität führen häufig zu Unfällen, die wiederum Folgeschädigungen auslösen. Nach Angaben des Robert Koch-Instituts<sup>4</sup> stürzen fast ein Drittel der 65-Jährigen und Älteren und die Hälfte der 80-Jährigen und Älteren mindestens einmal jährlich. Von diesen Stürzen führen ca. 5 % zu Frakturen und etwa 1 % bis 2 % zu hüftnahen Ober-

<sup>3</sup> Beiträge zur Gesundheitsberichterstattung des Bundes: Gesundheit und Krankheit im Alter; Herausgeber: Karin Böhm, Statistisches Bundesamt, Clemens Tesch-Römer, Deutsches Zentrum für Altersfragen; Thomas Ziese, Robert Koch-Institut; Robert Koch-Institut, Berlin 2009

<sup>4</sup> Robert Koch-Institut (Hrsg.) Gesundheit im Alter. Gesundheitsberichterstattung des Bundes Heft 10. Robert Koch-Institut, Berlin 2002

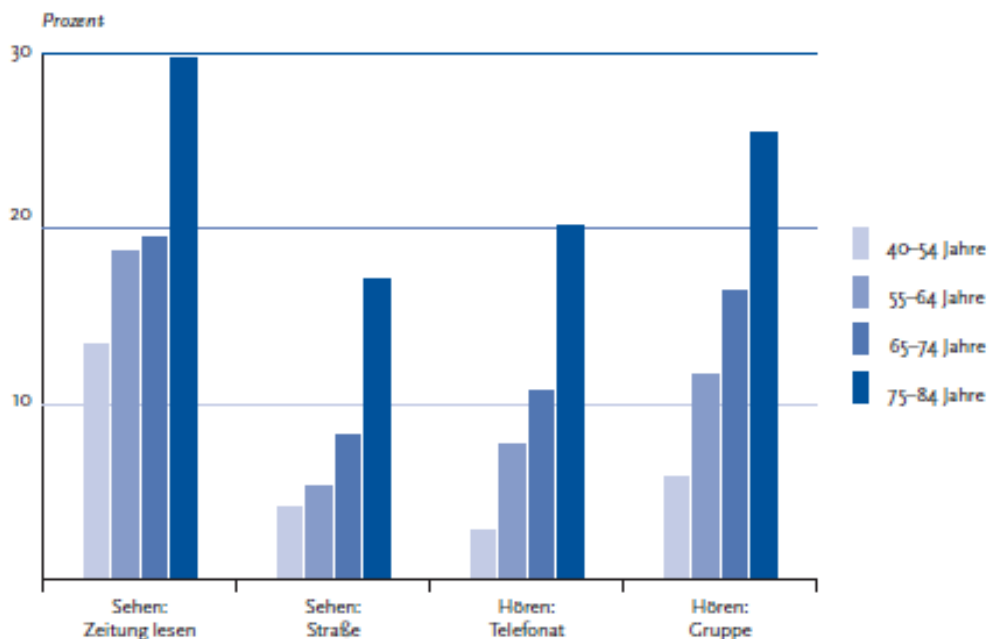


schenkelhalsfrakturen. Ein nicht unerheblicher Teil dieser Stürze dürfte in der eigenen Wohnung erfolgen. Insofern dürfte die präventive Wirkung barrierefreier und barrierearmer Wohnungen nicht zu bestreiten sein.

Was die Quantitäten angeht, so zeigen die Abbildungen, dass von den 75- bis 84-Jährigen bei den meisten Fragen mehr als 20 % der Personen Probleme im jeweiligen Bereich angab. Bei den 65- bis 75-Jährigen lagen die Anteile derjenigen mit Problemen eher im Bereich von 10 %.

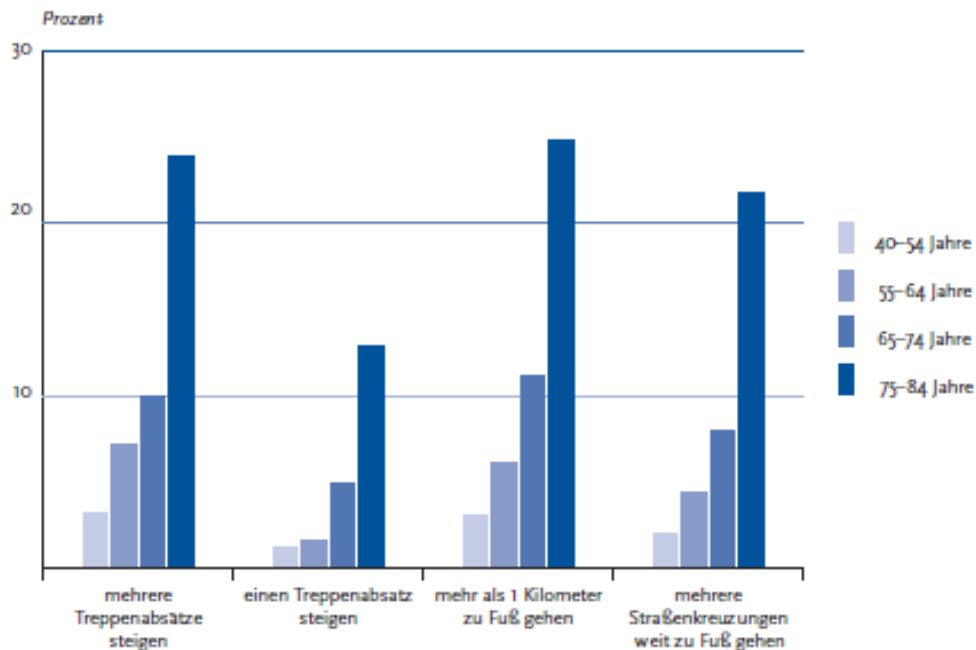
Zu Berücksichtigen ist dabei, dass ausschließlich Personen in Privathaushalten befragt wurden, d.h. die bereits in Pflegeheimen lebende Bevölkerung wurde nicht einbezogen und auch Personen jenseits des 84. Lebensjahres sind in der Auswertung nicht vertreten. Zudem ist natürlich nicht ein Teil der älteren Menschen von allen Einschränkungen gleichzeitig betroffen und der restlich Teil völlig beschwerdefrei. Der Anteil der älteren Menschen mit Einschränkungen des Sehens und/oder der Mobilität dürfte die 20 %-Marke überschreiten.

**Abbildung 13: Anteil von Befragten mit sensorischen Beeinträchtigungen (Hören, Sehen)\* nach Alter 2002**



\* (Sehen: Zeitung lesen) Haben Sie aufgrund von Sehproblemen Schwierigkeiten beim Lesen der Zeitung (gegebenenfalls auch dann, wenn Sie eine Sehhilfe benutzen)?  
 (Sehen: Straße) Haben Sie aufgrund von Sehproblemen Schwierigkeiten, Ihnen bekannte Personen auf der Straße zu erkennen (gegebenenfalls auch dann, wenn Sie eine Sehhilfe benutzen)?  
 (Hören: Telefonat) Haben Sie Schwierigkeiten mit dem Hören, wenn Sie telefonieren (gegebenenfalls auch dann, wenn Sie ein Hörgerät benutzen)?  
 (Hören: Gruppe) Haben Sie Schwierigkeiten mit dem Hören bei einem Gruppentreffen mit mehr als vier Personen (gegebenenfalls auch dann, wenn Sie ein Hörgerät benutzen)?  
 Quelle: Alterssurvey 2002, Replikationsstichprobe, gewichtet. Die detaillierten Daten für den Alterssurvey 2010 liegen noch nicht vor.

**Abbildung 14: Anteil von Befragten mit Beeinträchtigungen der Mobilität\* nach Alter 2002**



\* Frage: Sind Sie durch Ihren derzeitigen Gesundheitszustand bei diesen Tätigkeiten stark eingeschränkt, etwas eingeschränkt oder überhaupt nicht eingeschränkt? (Anteil »stark eingeschränkt«)  
 Quelle: Alterssurvey 2002, Replikationsstichprobe, gewichtet Die detaillierten Daten für den Alterssurvey 2010 liegen noch nicht vor.

Wie hoch ist nun aber der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen? Ein objektiver Bedarf lässt sich kaum ermitteln, zumal barrierefreie und barrierearme Wohnungen nicht ausschließlich für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen verfügbar sind. Auch für völlig gesunde Personen stellen Barrierefreiheit oder Barrierearmut Komfortmerkmale dar, auf die mancher nicht mehr verzichten möchte.

Um trotzdem einen Richtwert zu liefern haben wir als Bedarfsansatz formuliert, dass es aus unserer Sicht sinnvoll wäre, wenn im Jahr 2030 für 25 % der Haushalte mit 70-jährigen und älteren Personen eine seniorengerechte Wohnung verfügbar wäre. Da, wie die Abbildungen 13 und 14 gezeigt haben, auch jüngere Personen bereits von Einschränkungen betroffen sein können, die das Wohnen in einer barrierefreien oder barrierearmen Umgebung nahe legen, stellt der gewählte Bedarfsansatz eher eine untere Grenze des Notwendigen dar. Allerdings dürfte der gewählte Bedarfsansatz gleichzeitig eine obere Grenze des bis 2030 Machbaren markieren.

Die Zahl der Haushalte mit 70-Jährigen und älteren Personen wird nach unseren Berechnungen im Jahr 2030 in Niedersachsen zwischen 1,0 und 1,1 Mio. liegen. Dementsprechend sollten dann 250.000 bis 275.000 seniorengerechte Wohnungen verfügbar sein. Bei einer Übertragung der bundesweiten Schätzungen (gut 1 % des Bestandes gilt als seniorengerecht) auf Niedersachsen

kann von gegenwärtig knapp 40.000 vorhandenen seniorenrechten Wohnungen ausgegangen werden. Es müssten dementsprechend in Niedersachsen 10.000 bis 11.000 seniorenrechte Wohnungen pro Jahr durch Neubau und Modernisierung geschaffen werden.

## 4 Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Sterbeüberschuss im Land Niedersachsen wird bei der angesetzten Entwicklung von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit eine Größenordnung von zunächst über 20.000 und nach dem Jahr 2020 über 30.000 Personen annehmen. Ein Ausgleich über dauerhafte Wanderungsgewinne ist beim gegenwärtigen Stand der Zuwanderungsdiskussion nicht zu erwarten, so dass die Einwohnerzahl in Niedersachsen - wie bereits seit dem Jahr 2005 - wohl auch in den nächsten 20 Jahren zurückgehen wird. Die einzige Altersgruppe mit „Wachstumsperspektive“ ist die der Senioren. Mit fortschreitender Alterung der Bevölkerung passt jedoch der geschaffene Wohnungsbestand immer weniger zu den Ansprüchen und Bedürfnissen der Bürger.

Die Schaffung von 10.000 bis 11.000 seniorengerechten Wohnungen jährlich allein in Niedersachsen stellt größte Herausforderungen an alle Beteiligten. Zu bedenken ist, dass parallel die energetische Sanierung des Bestandes vorangetrieben und die Energiewende vollzogen wird. Angesichts dieser gesellschaftlichen Aufgaben, die notwendigerweise die Aktivierung privaten Kapitals erfordern, ist die (ohnehin sachgerechte) Erhöhung der Abschreibung im Wohnungsneubau auf linear 4 % sinnvoll.

Weiterhin muss langfristig von einer deutlichen Zunahme der Altersarmut bei Senioren ausgegangen werden. Deren Bedarfe hinsichtlich Wohnen, Gesundheit, Mobilität etc. müssen von der Gesellschaft befriedigt werden. Wenn seniorengerechte Wohnungen helfen, die „stationäre Pflege“ zu verhindern oder hinauszuzögern, dann gebieten schon allein wirtschaftliche Gründe die Schaffung seniorengerechter Sozialwohnungen. Allerdings müssen bei den vor uns liegenden Aufgaben in verschiedensten Politikfeldern die bisherigen Standards von Sozialwohnungen hinterfragt werden. Zentral sind die Kriterien Barrierefreiheit und Energieverbrauchsoptimiert. Ob Leitungen über oder unter Putz liegen, ist mehr eine ästhetische Frage, deren Beantwortung allerdings durchaus kostenwirksam ist. Neben der Überprüfung der Standards in der Ausstattung müssen selbstverständlich auch die bereitzustellenden Größen geprüft werden.

Auch in Niedersachsen werden sich zumindest Teile der Bevölkerung von als selbstverständlich hingenommenen Standards - nicht nur im Bereich des Wohnens - verabschieden müssen. „Angesichts des Ausstiegs aus der Nutzung der Atomkraft zur Stromproduktion bei gleichzeitiger Erfüllung der bestehenden Klimaschutzziele wird sich auch die Gesellschaft insgesamt in ihrem Verhalten, insbesondere ihrem Konsumverhalten tief greifend ändern müssen.“ Dies sagte Dr. Leonhard Birnbaum, Vorstandsmitglied der RWE AG, Essen, beim diesjährigen Energie-Dialog der Stadtwerke Hannover.