

STADT IM BLICK

Ältere Menschen auf dem Wohnungsmarkt



Ausgabe 1



Ältere Menschen auf dem Wohnungsmarkt

Mit der Publikation „Stadt im Blick“ der Stadtentwicklung | Statistik und Wahlen werden künftig allgemeine Trends der Stadtentwicklung aufgezeigt und auf ihre Auswirkungen für die Stadt Trier untersucht. Hierfür analysieren wir aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse und Daten, ziehen vergleichende Analysen heran, lassen aber auch unsere Erfahrungen im Austausch mit Netzwerkpartnern einfließen, um Handlungsempfehlungen für die Stadt Trier abzuleiten.

In dieser ersten Ausgabe informieren wir über die Folgen des demographischen Wandels und der damit einhergehenden Überalterung der Bevölkerung für den Wohnungsmarkt, erläutern die Konsequenzen sowohl für die Bewohner, als auch für die Wohnungswirtschaft sowie die daraus resultierenden Anforderungen an die Stadtentwicklung und Wohnungspolitik und zeigen mögliche Strategie- und Handlungsansätze, die auf Trier übertragen werden können, auf.

1. Megatrend Überalterung und die Folgen für den Wohnungsmarkt

In der Bundesrepublik gingen die ohnehin geringen Geburtenraten in den letzten Jahren nochmals deutlich zurück¹, bei über die vergangenen 10 Jahre betrachteter weitestgehend (coronabedingt) stagnierender Lebenserwartung. Dabei liegt die Geburtenziffer in Rheinland-Pfalz 2023 mit 1,42 Kindern pro Frau noch über dem Bundesdurchschnitt von 1,35. Vor 10 Jahren lag sie mit 1,47 in Rheinland-Pfalz gleich auf mit der des Bundes, sodass der Rückgang in Rheinland-Pfalz nicht ganz so drastisch ist, wie auf Bundesebene.² Dies hat zur Folge, dass der Anteil der Senioren³ an der Gesamtbevölkerung stetig zunimmt, was für viele gesellschaftliche und wirtschaftliche Bereiche gravierende Herausforderungen zur Folge hat.

Die Überalterung der Gesellschaft hin zu einer sogenannten „Silver Society“ verschärft sich insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit der Generation der „Babyboomer“⁴ in den nächsten 15 Jahren deutschlandweit knapp 19 Mio. Menschen das Rentenalter erreichen und bis zu 12 Millionen Menschen in Deutschland das 80. Lebensjahr überschreiten werden.⁵

1 Von 1,47 Kinder je Frau in 2014 auf 1,35 Kinder je Frau in 2023, vgl: destatis, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Geburten/Tabellen/geburtenziffer.html> (Stand 12/2024).

2 Vgl.: destatis: Genesis, Statistik der Geburten, Zusammengefasste Geburtenziffern (je Frau): Bundesländer, Jahre, Altersgruppen.

3 Wenn im Folgenden von Senioren gesprochen wird, bezieht sich die Aussage auf die Altersgruppe ab 65 Jahren. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

4 Als Babyboomer werden hier die Geburtenstarken Jahrgänge im Zeitraum von 1957 bis 1968 bezeichnet, <https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2024/01/die-babyboomer-012024.html> (Stand 01/2025).

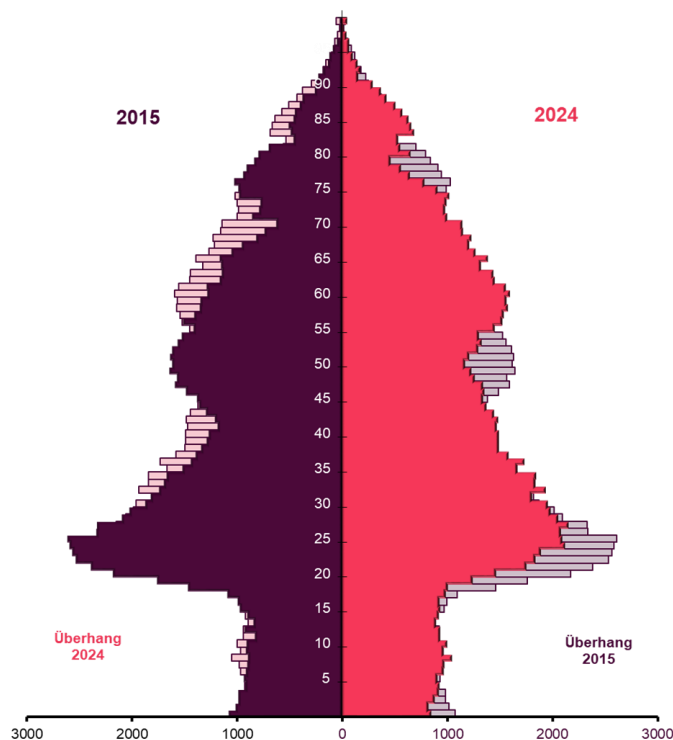
5 Vgl.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt, Handlungsfelder für Wohnungsunternehmen, in: BBSR-Online-Publikation 39/2024, S. 14.

In seiner im Dezember 2024 veröffentlichten aktualisierten neuen Bevölkerungsprognose bis 2045 verweist das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) darauf, dass die Zahl der Menschen zwischen 67 und 80 Jahren bis 2045 um 11,2 % steigen wird und die der Menschen über 80 Jahre um 17,5% gegenüber dem Basisjahr 2021 anwächst. Nimmt man einen kürzeren Zeitraum in Betracht, bedeutet das konkret, dass in Deutschland im Jahr 2030 jede dritte Person 60 Jahre oder älter sein wird.⁶

Dieser Trend ist auch in Trier deutlich erkennbar. Für die Stadt Trier weist die Bevölkerungsprognose des BBSR einen Anstieg der Bevölkerung im Alter von 67-80 Jahren von 19,2 % zwischen 2022 und 2045 aus und für die über 80-Jährigen von 13,5 %.⁷

Wie Abbildung 1 zeigt, zeichnet sich diese Entwicklung beim Vergleich der Bevölkerungsstruktur der Stadt Trier zwischen 2015 und 2024 bereits ab – für die Jahrgänge zwischen 57 und 74 Jahren sind Überhänge erkennbar, ebenso für die Jahrgänge zwischen 82-90 Jah-

Abb. 1: Bevölkerungspyramide Stadt Trier 2015 – 2024



Vgl. Stadt Trier: Melderegister, eigene Darstellung.

ren. Die Zahl der Menschen in der Stadt Trier in diesen Jahrgängen ist damit seit 2015 bis heute in Teilen deutlich gestiegen. Ebenso ist das Durchschnittsalter der Bevölkerung Triers von 41,3 Jahren in 2014 auf 41,8 Jahre in 2023 gestiegen.⁸

Auch, wenn Trier im bundesweiten Städtevergleich mit einem Anteil von 10,4 % der 18 bis unter 25-Jährigen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2022 auf Rang 13 liegt⁹ (im gesamten Bundesdurchschnitt lag der Anteil bei 7,3 % in 2022) und somit eine durchaus junge Bevölkerung aufweist, ist der grundsätzliche Trend auch in Trier absehbar: die Bevölkerung wird zunehmend älter.

Besonders von dieser Entwicklung betroffen ist neben dem Gesundheits- und Pflegesektor auch der ohnehin stark angespannte Wohnungsmarkt in Städten und Ballungszentren. Viele Senioren wollen auch im hohen Alter ein möglichst selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen, was eine Anpassung bei der Bereitstellung und Ausstattung der Wohnungen und des Wohnumfelds voraussetzt. Hierin liegt die größte Herausforderung, da z. B. im Segment der barrierearmen Wohnungen in Deutschland eine Versorgungslücke von rund zwei Millionen Wohnungen besteht, die durch die Wohnungswirtschaft derzeit nicht gedeckt wird.¹⁰

Dennoch verbleiben Senioren trotz dieser Einschränkungen oftmals in ihren bisherigen Wohnungen und Häusern. Bereits heute ziehen nur noch 12 % der 85-bis 90-Jährigen und 27 % der über 90-Jährigen in eine vollstationäre Pflegeeinrichtung, weil Unterstützungs-, Betreuungs- und Pflegebedarfe oft erst im sehr hohen Alter eine Bedeutung erlangen und die häusliche Unter-

6 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) <https://tableau.bsh.de/t/bbr/views/Raumordnungsprognose2045/Kreise-berblick?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y> (Stand 12/2024).

7 Vgl.: Ebenda.

8 Vgl. Stadt Trier, StadtForschungEntwicklung: Informationen aus StadtForschungEntwicklung, Bevölkerung in der Stadt Trier zum 31.12.2023, S. 2.

9 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Inkar (individuelle Abfrage, Stand 12/2024).

10 Vgl. Institut der Deutschen Wirtschaft: IW-Trends Altersgerechter Wohnraum, IW-Trends 2/2023, S. 115.

stützung, Betreuung und Pflege weniger kostenintensiv und einfacher zugänglich geworden ist.¹¹

Auch die Betrachtung der Wohnflächenverteilung zeigt eine deutliche Entwicklung: In Deutschland liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Haushalten mit Senioren bei etwa 68,5 m². Bei alleinlebenden Senioren liegt dieser Wert sogar bei durchschnittlich 83 m². Zum Vergleich: Personen im Alter von 45 bis 64 Jahren verfügen im Schnitt über 54,8 m² Wohnfläche pro Kopf.¹²

Dies hat absehbar Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt: Senioren wohnen häufig in Wohnungen und Häusern, die sie selbst unter Umständen als zu groß wahrnehmen. Laut einer Umfrage aus dem Jahr 2020 würden rund die Hälfte der Senioren auf eine große Wohnung verzichten, sofern die für sie notwendigen Voraussetzungen und Bedingungen für eine andere (kleinere) Wohnung erfüllt sind (z. B. Barrierefreiheit, soziales Umfeld, Mietkostenunterschiede).¹³

Für die Stadt Trier stellt sich vor dem Hintergrund dieser Feststellungen die Frage, wie altersspezifische Anforderungen an Vermietung und Mietmanagement in die verschiedenen Bereiche der Wohnungswirtschaft integriert werden können und welche Zielgruppen diese Maßnahmen adressieren sollten.

2. Senioren auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Trier

Die Stadtentwicklung | Statistik und Wahlen hat die zuvor dargestellten bundesweiten Entwicklungen zum Anlass genommen, sich mit den Auswirkungen einer älter werdenden Bevölkerung auf den Wohnungsmarkt der Stadt Trier auseinanderzusetzen. Soweit im weiteren Verlauf nicht explizit vermerkt, handelt es sich bei den statistischen Daten um eigene Berechnungen auf der Basis der Zensus-Daten 2022, da diese Ergebnisse auch Informationen zu den Wohnverhältnissen liefern.

Insgesamt hatten im Jahr 2022 laut Zensus 102.727 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Trier, davon waren 19 % (= 19.741) Senioren im Alter von 65 Jahren oder älter.

Betrachtet man die Kohorte der 60- bis 64-Jährigen, so ist festzustellen, dass diese im Vergleich zum Zensus 2011 bereits deutlich angestiegen ist und somit davon auszugehen ist, dass in den kommenden Jahren die Zahl der Senioren weiter steigt.¹⁴

Wie bereits dargestellt, lag das Durchschnittsalter der Trierer Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2023 bei 41,8 Jahren. Von den insgesamt 19 Ortsbezirken der Stadt ist die Bevölkerung im Stadtteil Filsch durchschnittlich am jüngsten (37,1 Jahre), in Kernscheid durchschnittlich am ältesten (46,2 Jahre).¹⁵ Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die Ausweisung neuer Bauflächen, die beispielsweise in Filsch einen Zuzug von jungen Familien ermöglicht hat. Demgegenüber ist der Stadtteil Kernscheid historisch gewachsen, ohne die Ausweisung neuer Baugebiete und somit auch ohne einen nennenswerten Zuzug jüngerer Haushalte. Das Resultat ist hier ein höheres Durchschnittsalter der Bevölkerung.

¹¹ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt, Handlungsfelder für Wohnungsunternehmen, a.a.O.

¹² Vgl. destatis 2024: Pressemitteilung Nr. N 035 vom 14. Juni 2023.

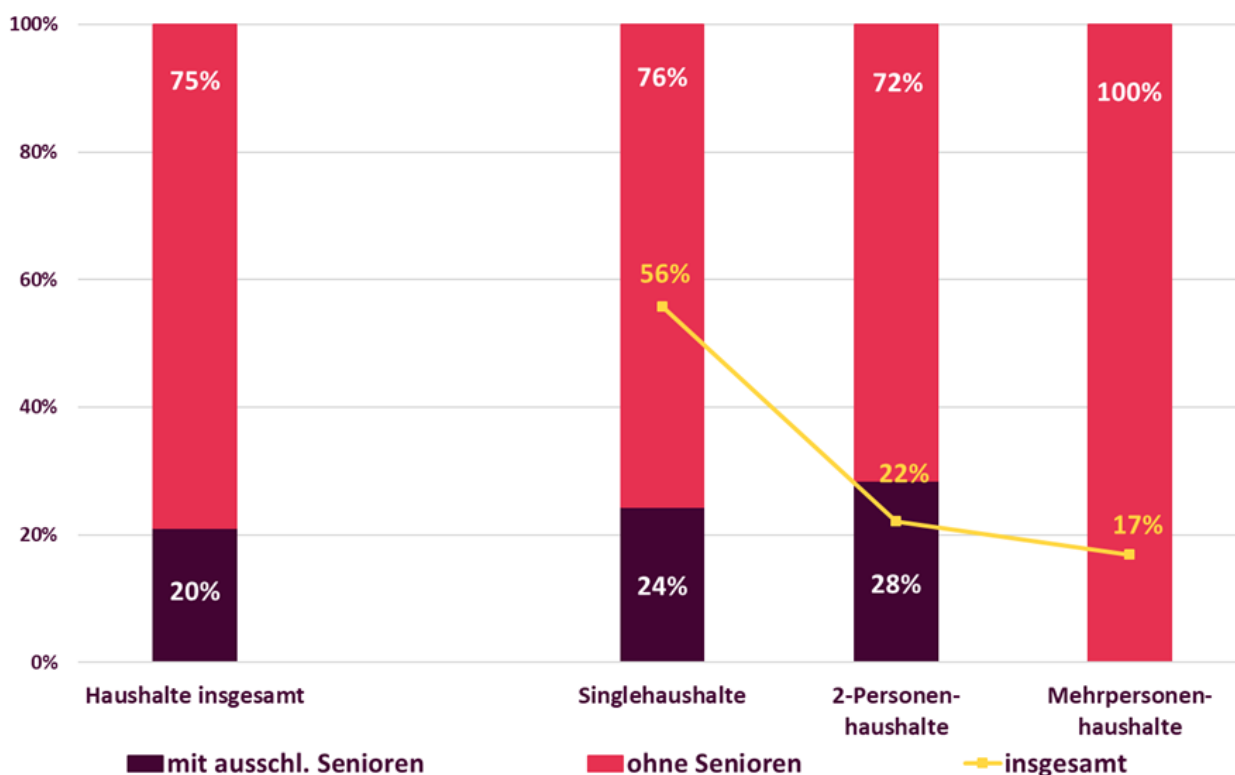
¹³ Vgl. Pantera AG Köln: pantera-Studie Neues Wohnen 2020 - Silver Society -, 2020., S. 15.

¹⁴ Vgl. destatis: Zensus 2022.

¹⁵ Vgl. Stadt Trier, a.a.O., S. 2ff.

Abb 2:

Vergleich der Bewohnerstruktur innerhalb unterschiedlicher Haushaltstypen und Verteilung der Haushaltstypen*



*Haushalte mit Senioren und Jüngeren sind unberücksichtigt, ihre Anzahl liegt bei 2.972.

Vgl. destatis: Zensus 2022, eigene Darstellung.

20 % reine Senioren-Haushalte in Trier

Laut Zensus standen zum Stichtag 15.05.2022 in Trier 21.286 Wohngebäude mit insgesamt 62.985 Wohneinheiten (Mietwohnungen und Wohneigentum) zur Verfügung. In den insgesamt 56.889 Trierer Haushalten lebten in 11.338 Haushalten (knapp ein Fünftel) ausschließlich Senioren, in 2.972 weiteren Haushalten (5,2 %) noch mindestens ein Senior zusammen mit jüngeren Personen (vgl. Abb. 2). Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt, wonach in 26 % der Haushalte ausschließlich Senioren leben und in rund 32 % der Haushalte mindestens ein Senior lebt, liegen die Werte in Trier deutlich niedriger.

Die Haushaltsgrößenverteilung in der Stadt Trier zeigt mit 55,7 % einen deutlichen Überhang an Singlehaushalten auf. In diesen sind 24,4 % der Bewohner 65 Jahre und älter (vgl. Abb. 2). Betrachtet man nur die reinen Seniorenhaushalte (insgesamt 11.338) sind 68,1 %

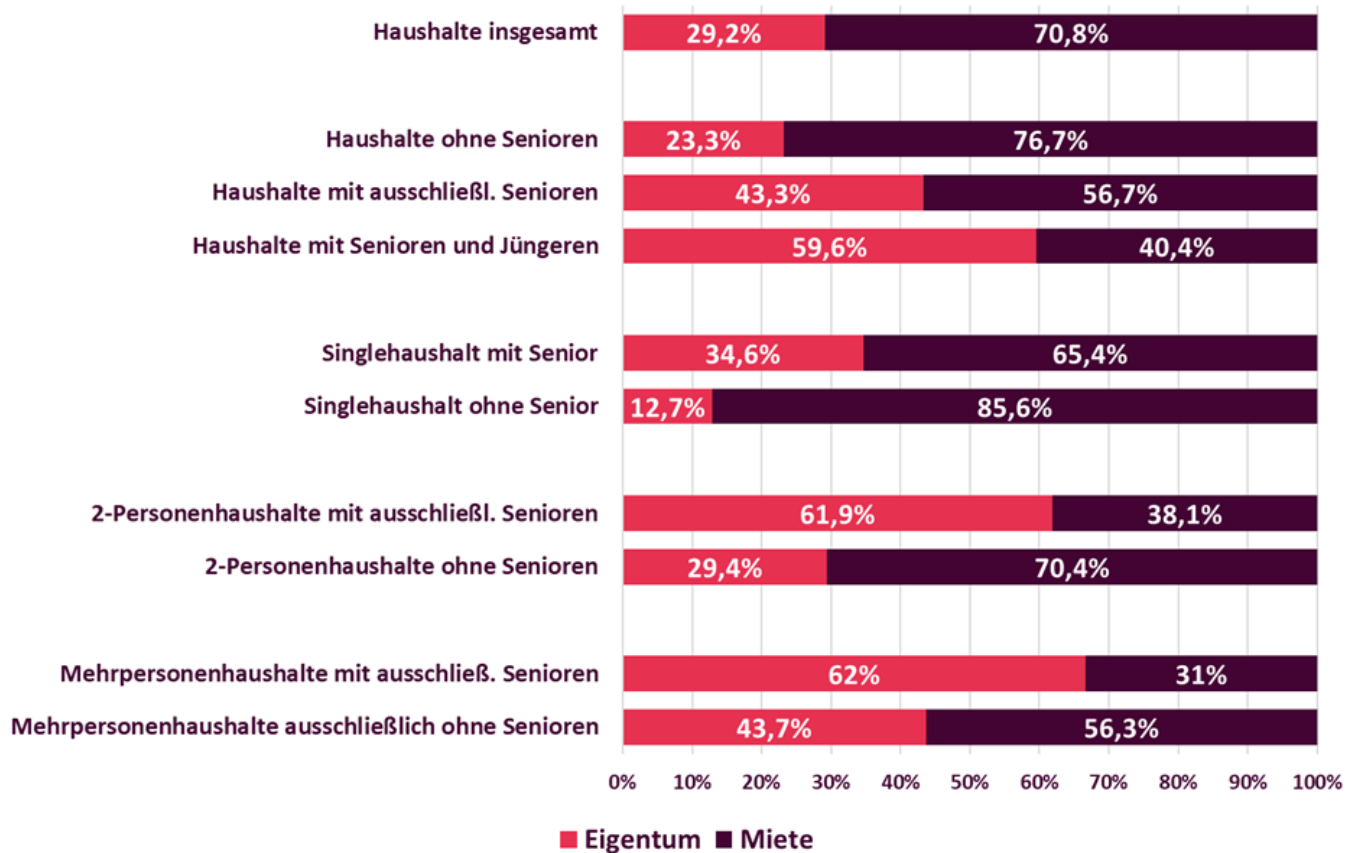
(entsprechend 7.731) Singlehaushalte und weitere 46,3 % (entsprechend 3.578) Zweipersonenhaushalte.

Hohe Eigentumsquote bei Seniorenhaushalten

Die Eigentumsquote der Stadt Trier liegt bei 29,2 % in 2022 und ist damit deutlich unter der Landes- (50,7 %) und Bundesquote (41,8 %).¹⁶ Von den insgesamt 11.338 Haushalten mit Senioren sind 43,3 % Eigentümer der von ihnen bewohnten Immobilien (vgl. Abb. 3).

Die Eigentumsquote der Einpersonenhaushalte mit ausschließlich Senioren liegt bei 34,6 %, und bei den Zweipersonenhaushalten sogar bei 61,9 % und ist hier am höchsten. Insgesamt ist die Eigentumsquote der Haushalte mit Senioren doppelt so hoch wie die der restlichen Haushalte, von denen lediglich 23,3 % im Eigentum leben.

¹⁶ Vgl. destatis: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html>, Stand 03.01.2025.

Abb. 3:**Vergleich der Bewohnerstruktur innerhalb unterschiedlicher Haushaltstypen nach Miete und Wohneigentum**

Quelle: destatis: Zensus 2022, eigene Darstellung.

Wohnflächen unterscheiden sich teils stark

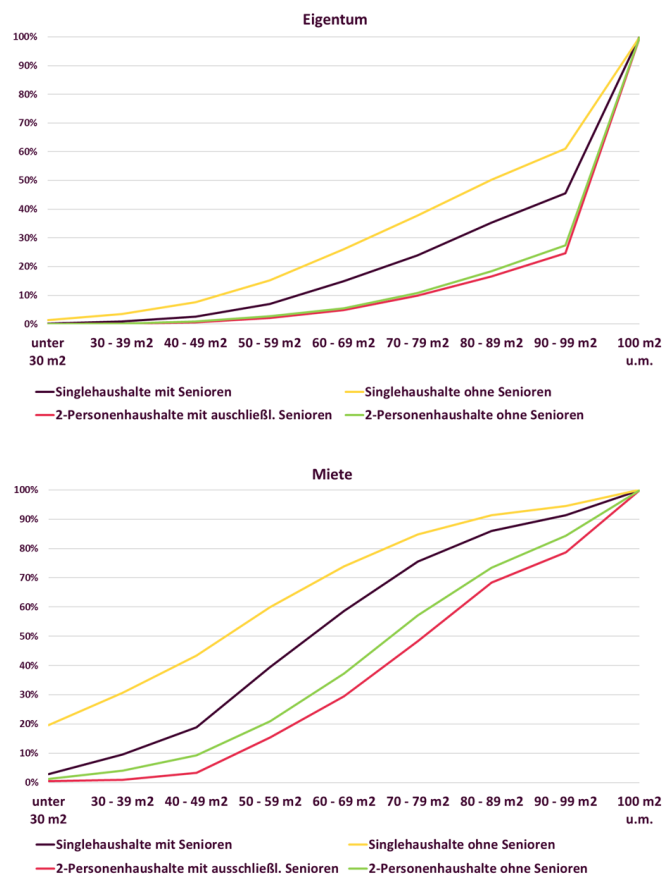
Wie aufgezeigt, liegt die durchschnittliche Wohnfläche von Seniorenhaushalten deutschlandweit deutlich über der Wohnfläche, die von jüngeren Haushalten bewohnt wird. Für Trier bestätigen die im Zensus erhobenen Daten dieses Muster jedoch nur bei Singlehaushalten im Wohneigentum, nicht aber bei den Zwei- und Mehrpersonenhaushalten.

Folgendes kann jedoch festgestellt werden: Während die Hälfte der Singlehaushalte mit Bewohnern unter 65 Jahren in Wohneigentum unter 89 m² lebt, sind es bei den Senioren lediglich 35,4%. Mehr als die Hälfte der alleinlebenden Senioren steht Wohneigentum in einer Größe von mehr als 100 m² zur Verfügung. (vgl. Abb. 4)

Nicht ganz so stark sind die Unterschiede auf dem Mietwohnungsmarkt, wo 59,9 % der Singlehaushalte ohne Senioren maximal 59 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen, während 58,6 % aller alleinstehenden Senioren bis zu 69 m² haben.

Grundsätzlich lässt sich jedoch erkennen: Seniorenhaushalte haben mehr Wohnraum zur Verfügung als vergleichbar große Haushalte jüngerer Personen.

Abb. 4:
Wohnflächenvergleich nach Bewohnerstruktur und Eigentumsstatus



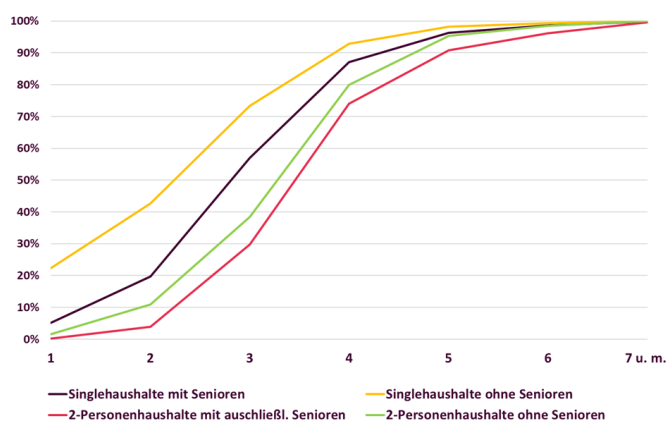
Quelle: destatis: Zensus 2022, eigene Darstellung.

Bei Zweipersonenhaushalten zeigen sich weniger deutliche Unterschiede zwischen den Bewohnern. Im Bereich des Wohneigentums ist die prozentuale Verteilung der Wohnflächengrößen nahezu identisch. Runde drei Viertel verfügen im Wohneigentum über eine Wohnfläche größer als 100 m² und auch im Mietwohnungssegment verfügen vier Fünftel der Zweipersonenhaushalte unabhängig vom Bewohnerstatus über eine Wohnfläche von bis zu 100 m².

Die unterschiedliche Verteilung der Mietwohnungsgrößen zwischen Seniorenhaushalten und denen jüngerer Bevölkerungsgruppen spiegelt sich auch in der Anzahl der Mietwohnräume wieder (vgl. Abb. 5). So leben beispielsweise 57,1 % der allein lebenden Senioren in Wohnungen mit mindestens drei Räumen, bei den sonstigen Einpersonenhaushalten sind dies hingegen mehr als 73,4 % aller Personen dieser Gruppe.

Bei den Zweipersonenhaushalten spiegelt sich hingegen das Bild der Wohnfläche in der Verteilung der Wohnräume, 80,0 % der Senioren leben in mindestens vier Räumen, bei den Jüngeren sind es immerhin rund 73,9 % aller.

Abb 5:
Anteilig maximal zur Verfügung stehende Mieträume nach Haushaltstyp



Quelle: destatis: Zensus 2022, eigene Darstellung.

Es kann abgeleitet werden, dass zumindest Singleseniorenhaushalte sowohl mehr (Miet-)Wohnfläche als auch mehr Zimmer zur Verfügung stehen als jüngerer Haushalten.

Mietpreise der Senioren oft günstiger als die der Jüngeren

Sowohl bei den Single- als auch bei den Zweipersonenhaushalten sind die Mieten der Senioren im Schnitt deutlich niedriger als die der jüngerer Haushalte. Rund 63,2 % der alleinlebenden Senioren zahlen maximal 7 €/m² Kaltmiete und 76,5 % maximal 8 €/m², während bei den jüngerer Haushalten nur rund 34,2 % maximal 7 €/m² und 48,1 % maximal 8 €/m² Kaltmiete zahlen. Bei den Zweipersonenhaushalten zahlen rund 70,7 % der Senioren höchstens 7 €/m² und 83,3 % maximal 8 €/m². Zum Vergleich: Bei den jüngerer Haushalten zahlen demgegenüber nur 42,0 % höchstens 7 €/m² und knapp 60 % höchstens 8 €/m² Kaltmiete.

Die weitere Betrachtung bedingt eine tiefergehende Analyse der Raumanzahl und der Gesamtkalmmieten der vier relevanten Haushaltsgruppen.

In der Verteilung unterscheiden sich die Kaltmieten der Singlehaushalte kaum. Etwa die Hälfte aller Singlehaushalte lebt in Wohnungen mit einer Kaltmiete von bis zu 400 €, ein weiteres Fünftel zahlt max. 500 €. Senioren in Zweipersonenhaushalten leben tendenziell in günstigeren Wohnungen als jüngere Haushalte (vgl. Abb. 6).

Etwas mehr als die Hälfte der Zweipersonenhaushalte mit ausschließlich Senioren zahlen max. 500 € Kaltmiete, während dies bei den jüngeren Haushalten nur 40,9 % sind (vgl. Abb. 7).

Betrachtet man in diesem Zusammenhang noch die den Gruppen zur Verfügung stehende Raumanzahl im Verhältnis zur Kaltmiete, so ist deutlich erkennbar, dass die Seniorenhaushalte für die gleiche Raumanzahl weniger Miete zahlen. Dies gilt insbesondere bei den

Zweipersonenhaushalten, wo beispielsweise rund ein Drittel der Senioren in 3-Raumwohnungen mit einer Miete zwischen 300-400 € lebten, demgegenüber allerdings nur 16 % der Zweipersonenhaushalte ohne Senioren.

Die ungleiche Verteilung der Wohnflächengrößen lässt sich aus dem Vergleich zwischen den Seniorensinglehaushalten und den Haushalten jüngerer Personen mit drei und vier Personen verdeutlichen. In Trier leben beispielsweise derzeit 467 Dreipersonenhaushalte in Wohnungen mit drei Räumen, während genauso viele alleinstehende Senioren in Wohnungen mit fünf Zimmern leben.

Sonderfall Seniorenwohnheime

In der Stadt Trier befinden sich 10 stationäre Pflegeheime. Laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz boten diese 2021 insgesamt 950 Pflegeplätze an, darunter 868 zur vollständigen Dauerpflege. Der Bedarf an Plätzen für Senioren in Wohn- und Pflegeheimen

Abb. 6: Mietpreise pro m² für Single- und 2-Personenhaushalte nach Bewohnerstruktur

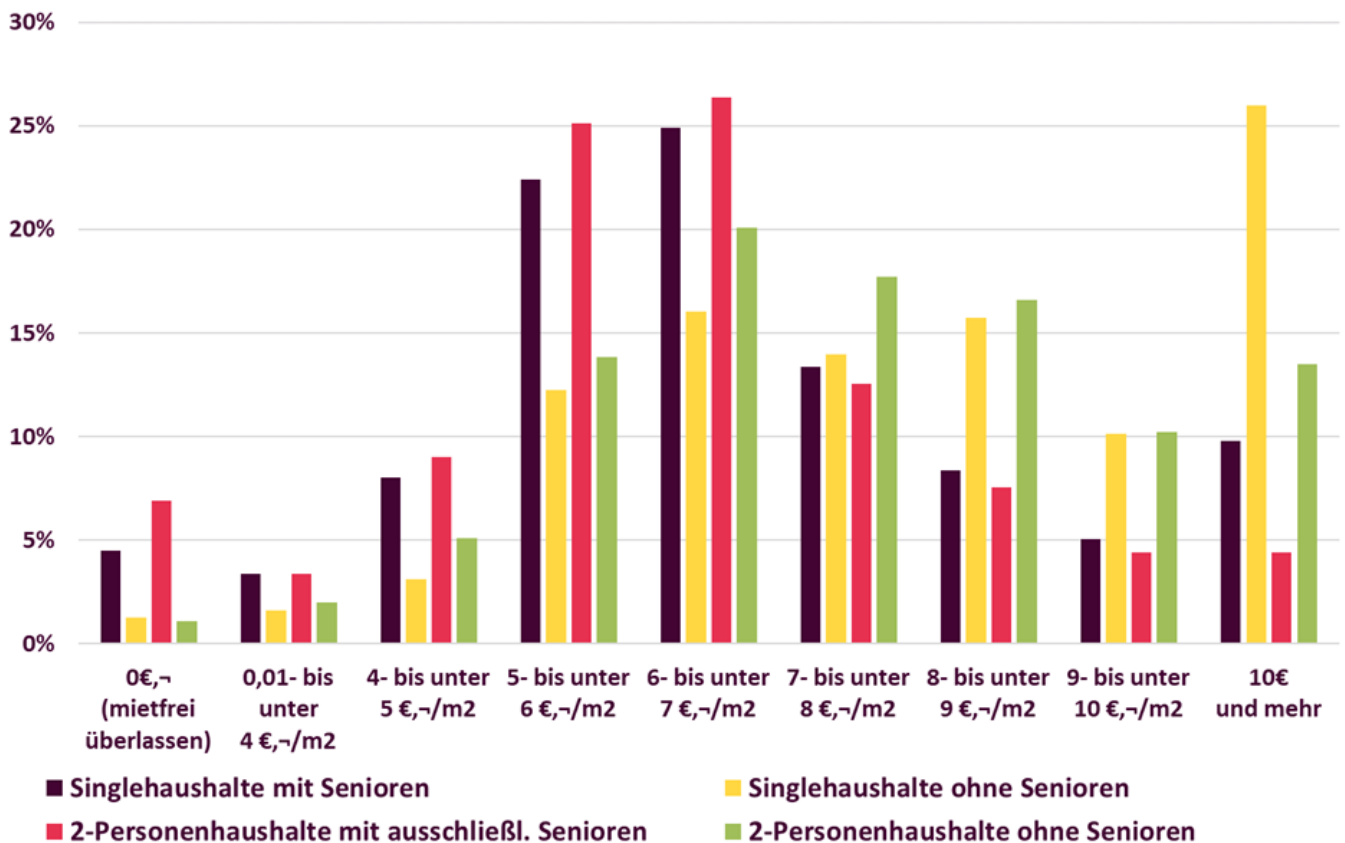
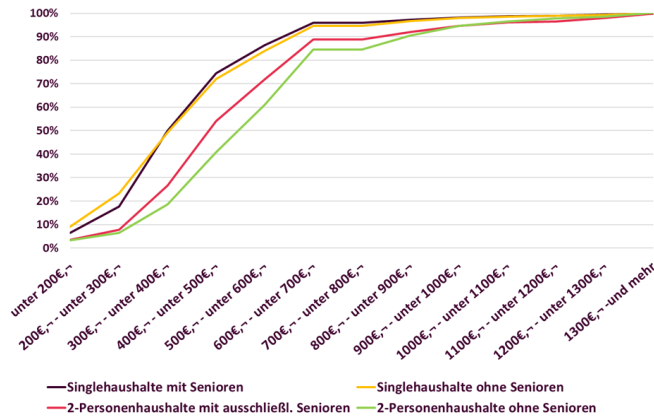


Abb. 7: Anteilig maximal zu zahlende Miete nach Haushaltstyp



Quelle: destatis: Zensus 2022, eigene Darstellung.

nimmt seit Jahren stetig zu und wird sich aufgrund der demographischen Entwicklung noch weiter erhöhen.

Allerdings kann, insbesondere aufgrund des Fachkräftemangels im Altenpflegebereich in der Region und einem begrenzten Angebot an Zimmern und Wohnungen in Wohnheimen, die Nachfrage nicht gedeckt werden. Hinzu kommen die hohen Kosten, die für einen Pflegeplatz aufgebracht werden müssen.

Diese Faktoren führen dazu, dass immer mehr ältere Menschen so lange wie möglich in ihrem Wohnraum bleiben, z. T. mit stark eingeschränkter Mobilität, während gleichzeitig in Pflegeeinrichtungen Zimmer leer bleiben müssen, weil das Personal oder das Geld für die stationäre Pflege fehlen. Dies wird auch seitens der Pflegestrukturplanung der Stadt Trier bestätigt, die aktuell keine klassischen Pflegebedarfszahlen erhebt, da vorhandene Plätze in bestehenden Einrichtungen aufgrund Personalmangels nicht besetzt werden können. Die Nachfrage nach Pflegeplätzen in Trier ist unabhängig von der tatsächlichen Verfügbarkeit an Plätzen weiterhin hoch.

3. Auswirkungen und Strategieansätze

Wie aus den vorhergehenden Darstellungen erkennbar ist, hat die demographische Entwicklung in Deutschland und Trier bereits spürbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Eine zentrale Herausforderung ist die Tatsache, dass Senioren, die zuvor in Zweipersonenhaushalten lebten, zumeist auch dann in ihren Wohnungen oder Häusern bleiben, wenn sie alleinstehend werden. Die Gründe hierfür sind vielfältig: zuvorderst sind es persönliche Faktoren, wie die Bindung an das gewohnte Umfeld und der Wunsch in dem Zuhause, das im Laufe der Jahre zu einem zentralen Bestandteil des Lebens geworden ist, zu bleiben. Zudem stehen in vielen Fällen keine kleineren, barrierearmen oder -freien Wohnungen in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Verfügung, die für einen Umzug infrage kämen. Ein weiterer ebenso bedeutender Faktor liegt in den finanziellen Auswirkungen: für Neuvermietungen werden oft höhere Quadratmetermieten verlangt als die Senioren derzeit zahlen, wodurch der Umzug – sowohl persönlich als auch finanziell – wenig attraktiv erscheint.¹⁷

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass große Wohnungen oder Einfamilienhäuser, in denen Senioren leben, dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen. Dadurch wird es für junge Paare in der Familiengründungsphase oder Familien zunehmend schwieriger, größere Wohnungen oder Einfamilienhäuser zu mieten oder zu kaufen, da die Zahl der Senioren steigt. Bereits jetzt leben in Trier laut Zensus 2022 rund 2.200 alleinstehende Senioren in Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern.

Diese Zahl wird aufgrund der Alterung der Gesellschaft und fehlendem bezahlbarem Wohnraum absehbar weiter steigen. Diese Entwicklung wird die Verteilung des verfügbaren Wohnraums zunehmend verschärfen und den Druck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöhen.

¹⁷ Vgl.: BBSR Online Publikation 39/2024, Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt, Handlungsfelder für Wohnungsunternehmen, a.a.O.

Monitoring des Trierer Wohnungsmarktes

Um die Auswirkungen dieser Entwicklung besser zu verstehen und mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumverteilung zu ermitteln, ist ein regelmäßiges Monitoring der relevanten Entwicklungen von besonderer Bedeutung. Die Stadt Trier, federführend die Stadtentwicklung | Statistik und Wahlen, setzt daher aktuell den Auftrag aus der Politik um, ein kontinuierliches Wohnraummonitoring für die Stadt Trier aufzubauen und zu verstetigen. Ziel ist es, damit künftig noch weitreichendere Analysen zum Trierer Wohnungsmarkt vorlegen zu können und bereits umgesetzte sowie künftig etablierte Instrumente hinsichtlich ihrer Wirksamkeit zu betrachten und bewerten.

Analyse der Umzugsmotivation

Die bisherige Analyse lässt jedoch offen, welche spezifischen Bedürfnisse und weichen Faktoren bei Senioren bestehen und welche Bedingungen erfüllt sein müssen, damit sogenannte „Stayer“ (Menschen, die in ihrer Wohnung bleiben möchten) zu „Movern“ (Menschen, die umzugsbereit sind) werden. Die Beantwortung dieser Fragen wird in den kommenden Jahren eine der größten Herausforderungen darstellen.

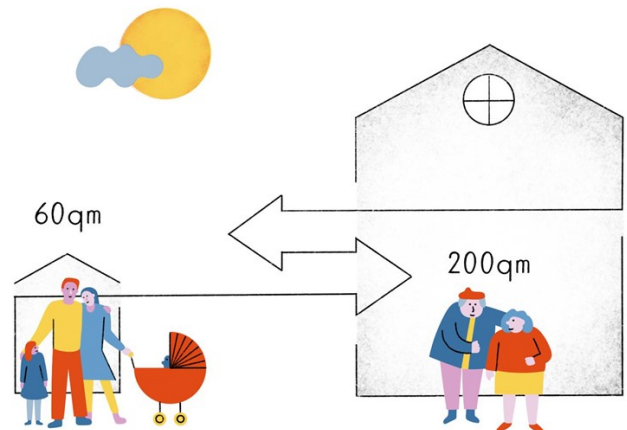
Es wird für die Stadt Trier und die Wohnungsmarkttakteure absehbar zunehmend wichtiger, diese Fragen miteinander zu diskutieren und Lösungen zu finden, die den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung gerecht werden. Anbieten würde sich in diesem Kontext eine umfassende Analyse zur Struktur der Einwohner Triers und deren Bedürfnissen, sowie gezielte Befragungen mit dem Ziel, die „Stayer“ und „Mover“ zu identifizieren. Auch könnte die Bereitstellung fester Ansprechpersonen (sogenannte „Kümmerer“) sowohl in Mietobjekten als auch in Eigentumskomplexen zur Identifizierung der vorgenannten Personengruppen beitragen.

Konkrete Maßnahmen wie ein strukturiertes Umzugsmanagement, die Übernahme von Umzugskosten, die Anpassung der Geschwindigkeit des Vermietungsprozesses und ähnliche Ansätze können auf der Grundlage dieser Analysen speziell darauf ausgerichtet werden, die potenziellen „Mover“ gezielt zu unterstützen.

Die Umsetzung weiterer Analysen als auch die Einführung solcher Maßnahmen erscheint insbesondere auch vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes zielführend: laut der Studie „Neues Wohnen 2020“¹⁸ können durch Aus-, An- oder Umbauten in freiwerdenden Häusern oder Wohnungen älterer Menschen bis zu zehn Millionen Quadratmeter Wohnraum frei werden.

Abb. 8:

Wohnungstausch: (K)ein Ansatz für den Wohnungsmarkt der Zukunft?



Quelle: <https://larahies.de/sozialcourage/>

Modernisierung und Barrierefreiheit

Ein wichtiger Aspekt, der die Bedeutung eines Wohnraumwechsels im Zusammenhang mit dem Generationenwechsel unterstreicht, sind die erforderlichen Investitionen in den Bestand und damit auch die Notwendigkeit von Modernisierungen. Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sind vielerorts umfangreiche Renovierungen und energieeffiziente Umbauten unerlässlich, um Wohnraum zukunftsfähig zu machen.

18 Vgl. Pantera AG Köln: a.a.O., S. 14.

Besonders bei älteren Gebäuden ist der Handlungsbedarf hoch, um den CO²-Ausstoß zu verringern und die Energiekosten zu senken. Wenn ältere Menschen in ihren zu großen Wohnungen und Häusern wohnen bleiben, steht dieser Wohnraum somit nicht nur jüngeren Haushalten und Familien nicht zur Verfügung, sondern es besteht auch die Gefahr, dass aus wirtschaftlichen Gründen keine Modernisierungen durchgeführt werden. Die Verfügbarkeit von freiwerdenden Wohneinheiten könnte somit auch als Katalysator für dringend benötigte Investitionen in die energetische Sanierung und den Umbau zu barrierefreien Wohnungen fungieren. Dies betrifft jedoch insbesondere den im Eigentum befindlichen Wohnraum.

Um eine Umzugsbereitschaft aus dem Eigenheim in kleinere Wohneinheiten zu fördern und den bestehenden Bedarfen von Senioren auf dem Mietwohnungsmarkt zu begegnen, ist der barrierearme oder barrierefreie Neu- oder Umbau bestehender (kleinerer) Wohneinheiten zwingende Voraussetzung. Nur wenn ausreichend seniorengerechter Wohnraum zur Verfügung steht, wird die Mobilität dieser Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt zukünftig erhöht werden können.

Der lokalen Wohnungswirtschaft kommt eine zentrale Rolle zu, wenn es beispielsweise um die Anpassung des Bestands geht. Die Wohnungsgesellschaften werden damit den Anforderungen einer alternden Gesellschaft in ihren Beständen durch barrierefreie Umbauten oder den Einbau von altersgerechten Einrichtungen wie Aufzügen, breiteren Türen oder bodengleichen Duschen gerecht. Dies steigert die Attraktivität alternativen Wohnraums für Senioren mit Umzugsbereitschaft. Auch neue Wohnkonzepte, wie beispielsweise Wohngemeinschaften von Senioren könnten in solchen, den grundlegenden Anforderungen an Barrierefreiheit entsprechenden, Wohnräumen etabliert werden.

Im Rahmen der Umsetzung von Neubauprojekten und Entwicklungsmaßnahmen können gezielt Wohnanlagen mit altersgerechten Appartements und Mehrgenerationenhäusern etabliert werden. In Trier könnten solche Projekte speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sein, etwa durch kleinere, pflegefreundliche Einheiten, ergänzt um Kooperationen mit lokalen Pflegeeinrichtungen und Sozialdiensten.

Die Entwicklung von altersgerechtem Wohnraum sollte grundsätzlich immer in enger Verbindung mit dem Ausbau von Nachbarschaftshilfen und Sozialdiensten stehen. Ein Netzwerk aus Wohnungsunternehmen, Gesundheitsdiensten und Nachbarschaftshilfen könnte älteren Menschen ein sicheres und unterstützendes Umfeld bieten.

So könnte in Trier der Fokus auf die Etablierung von Quartierszentren gesetzt werden, die neben dem Wohnen auch Freizeit- und Gesundheitsangebote für Senioren beinhalten.

Wohnungsmarktakeure als Impulsgeber

Wenn es darum geht, attraktives und bezahlbares Wohnen in Trier zu gestalten und gemeinsam den Neubau von Wohnungen und die Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, kommt den Akteuren, die sich bereits 2013 zu einem Trierer Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen zusammengeschlossen haben, eine zentrale Rolle zu. Im damaligen Bündnis vertreten waren neben der Stadtverwaltung und lokalen Wohnungsbaugesellschaften auch soziale Träger und weitere relevante Akteure, die gemeinsam einen Schwerpunkt auf barrierefreien Wohnraum, sozialverträgliche Mietmodelle und die Integration von Dienstleistungen in den Quartieren setzen können. Mit der Erarbeitung von Maßnahmen in diesen Themenbereichen kann Trier zu einer altersgerechten und inklusiven Stadt werden, die den Bedürfnissen aller Generationen gerecht wird.

Insbesondere durch die enge Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften könnte der Austausch über die speziellen Bedürfnisse älterer Menschen intensiviert werden. Diese Akteure stehen in direktem Kontakt mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und haben dadurch einen klaren Blick auf deren Bedarfe.

Vor diesem Hintergrund bieten Wohnungsbaugesellschaften in manchen Städten bereits heute Plattformen an, die es Mietern ermöglichen, innerhalb des Bestands in andere Wohneinheiten zu ziehen. Diese internen Systeme sind exklusiv für Bestandsmieter gedacht und erleichtern den Wechsel zwischen Wohneinheiten, die nicht mehr auf die Bedürfnisse der Mieter zugeschnitten sind. Für die Wohnungsbaugesellschaften hat dies den Vorteil, dass die vorhandenen Kapazitäten optimal genutzt werden. Gleichzeitig profitieren Mieter durch eine flexible Anpassung an ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Dies schafft eine Win-Win-Situation: Leerstände werden minimiert, und die Versorgung mit passendem Wohnraum wird effizienter gestaltet.

Ein Beispiel hierfür ist die GEWOBA in Bremen, die eine interne Plattform für Mieterinnen und Mieter anbietet. Dieses Angebot richtet sich an Menschen, die aus Altersgründen, wegen familiärer Veränderungen oder beruflicher Umstände eine neue Wohnung innerhalb des GEWOBA-Bestands suchen¹⁹. Solche Ansätze zeigen, wie innovative Wohnungsbaugesellschaften Impulsgeber auf dem Wohnungsmarkt sein können, wenn es darum geht, Strategien zur Schaffung von seniorenrechtlichem und bezahlbarem Wohnraum zu erarbeiten und modellhaft umzusetzen.

Zielgruppenspezifische Beratung und Förderung

Ergänzend bieten soziale Träger wie die Caritas oder das Rote Kreuz bereits Wohnberatung für Senioren und Menschen mit Behinderungen an.

Diese Beratungsdienste helfen dabei, bestehende Wohneinheiten an die individuellen Bedürfnisse und Lebenssituationen anzupassen, etwa durch Umbaumaßnahmen oder die Beseitigung von Stolperfallen. In Trier wurde im Rahmen eines Förderprogramms eine mobile Wohnberatung durch das Seniorenbüro angeboten, die jedoch nach Ende des Förderzeitraums nicht weitergeführt werden konnte. Solche niedrigschwelligen Beratungsangebote sind besonders wertvoll, da sie praxisorientierte Unterstützung bieten, ohne finanzielle Interessen zu verfolgen.

Angesichts der zunehmenden Alterung der Gesellschaft könnten die vorgenannten Ansätze durch Förderprogramme des Bundes oder der Länder unterstützt werden, die den Umbau von (eher kleineren) Wohnungen mit niedrigverzinslichen Krediten oder Investitionszuschüssen fördern und entsprechende Beratung ermöglichen. Zwar würden solche Programme nicht unmittelbar zu einer Entspannung auf dem Markt für barrierearme/-freie Wohnungen führen, langfristig könnte jedoch eine spürbare Verbesserung bewirkt werden. Bereits existierende KfW-Programme wie „Altersgerecht Umbauen“ und „Barriere-reduzierung“ bieten hierfür finanzielle Anreize in Form von Investitionszuschüssen, allerdings sind diese aufgrund ihrer sehr begrenzten Förderhöhe nicht immer ausreichend. Wichtig ist es, neben baulichen Maßnahmen zunehmend auch die Förderung des Einsatzes von digitaler Barrierefreiheit und digitalen Hilfsmitteln mit in den Blick zu nehmen.

Gesamtstädtisches Wohnraumentwicklungskonzept

Der Bereich Bezahlbares Bauen und Wohnen der Stadtentwicklung | Statistik und Wahlen wird gemeinsam mit einer Vielzahl von Fachämtern in seiner Koordinierungs- und Steuerungsfunktion in Bezug auf die wohnungspolitische Entwicklung und Zielsetzung der Stadt Trier, die vorgenannten und vergleichbare Ansätze im Rahmen eines Wohnraumentwicklungskonzeptes „Trier wohnt!“ prüfen und weitergehende Handlungsempfehlungen ableiten.

¹⁹ Vgl. www.gewoba.de

Das Ziel ist es, Maßnahmen aufzuzeigen, mit deren Umsetzung im Zusammenspiel aus Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft zukünftig dazu beigetragen werden kann, den Wohnraum besser zu verteilen und den Druck auf den Wohnungsmarkt zu verringern. Denkbar ist in diesem Kontext die weitere Auseinandersetzung mit einer alters- und bedarfsgerechten Wohnungspolitik, beispielsweise im Rahmen eines Fachforums zum hier skizzierten Thema „Ältere Menschen auf dem Wohnungsmarkt“ unter Einbeziehung der lokalen Politik und Stakeholder auf dem Trierer Wohnungsmarkt.

Fazit

Mehr als 900.000 Wohnungen fehlen laut einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Die Zahl ist erschreckend hoch und beschreibt das größte Wohnungsdefizit der Bundesrepublik seit mehr als 20 Jahren. Und: der Bedarf an Wohnraum wächst rasant weiter, mit dem Ergebnis, dass viele Menschen, vor allem in großen Städten und Ballungsräumen, schon jetzt auf zu wenig Wohnraum leben.

Die Daten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung (BBSR) und die aktuelle Wohnungsmarktforschung zeigen darüber hinaus, dass sich die Wohnungsnot durch die ungleiche Verteilung des knappen Wohnraums weiter verschärfen wird. Junge Familien finden häufig keine passende und bezahlbare Wohnung, während hingegen ältere Menschen auf vielen zumeist auch günstigen Quadratmetern wohnen, die jedoch nicht unbedingt seniorengerecht sind.

Die Wohnsituation älterer Menschen ist damit auch ein relevantes gesellschaftliches Thema, denn mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung wird auch ihr Bedarf an geeignetem Wohnraum dringlicher.

Viele wünschen sich kleinere, altersgerechte Wohnungen in ihrem vertrauten Umfeld, doch die Realität auf dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt - vor allem in den Städten - sieht oft anders aus. Es fehlt an passenden Angeboten oder die Miet- und Kaufpreise sind teils unbezahlbar. Dies führt dazu, dass ältere Menschen gezwungen sind, in zu großen oder unpassenden Wohnungen zu bleiben, was nicht nur ihre individuelle Lebensqualität beeinträchtigt, sondern gesamtgesellschaftlich betrachtet auch die Wohnraumnutzung ineffizient macht.

Wie die oben dargestellten Zahlen und Daten zeigen, macht dieser bundesweite Trend auch vor der Stadt Trier nicht halt. Und ein weiteres bundesweites Phänomen lässt sich aus den Trierer Haushaltsdaten ableiten: ältere Menschen leben auch in Trier häufiger allein als jüngere. Die höhere Lebenserwartung führt bei Paaren offensichtlich dazu, dass ein/e Partner/in deutlich länger lebt als der bzw. die andere und dann meist als Single in der ehemals gemeinsamen Wohnung bleibt. Sofern es den Menschen dann körperlich noch so gut geht, dass sie nicht in ein Pflegeheim müssen oder die finanziellen Ressourcen für eine stationäre Unterbringung nicht vorhanden sind, bleiben sie nicht selten in den Häusern und Wohnungen, die Jahre zuvor für das Leben als Familie gedacht waren.

In den kommenden Jahren könnte sich diese Entwicklung sogar noch verschärfen, denn Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte bis 2040 bundesweit weiter steigen wird. Schätzungen sagen voraus, dass dann rund ein Viertel der Menschen in Deutschland allein leben wird, drei Prozent mehr als noch in 2018. Die Zahl der Menschen in Mehrpersonenhaushalten wird dagegen langfristig sinken. Auch diese bundesweite Entwicklung wird in Trier nicht aufzuhalten sein und die lokale Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen stellen.

Ältere Menschen, und damit indirekt auch jungen Familien, mit Wohnraum zu versorgen ist also eine wichtige Zukunftsaufgabe für die Stadt Trier und ihre Partner, die es dringend in den Blick zu nehmen gilt. Politik, Wohnungswirtschaft, Stadtverwaltung und weitere Akteure sind aufgefordert, im gemeinsamen Dialog u.a. den Fragen nachgehen ...

- ... wie der Zugang zu bezahlbaren (barrierearmen und/oder -freien) Wohnungen insbesondere für ältere Menschen verbessert werden kann,
- ... wie und mit welcher Unterstützung sich ein Wohnungswechsel für ältere Menschen attraktiver und leichter umsetzen lässt,
- ... wie neue Wohnformen seniorenfreundlich (er) gestaltet werden können und
- ... wie ältere Menschen auf dem Wohnungsmarkt besser erreicht werden.

Viele dieser Themen werden bereits sowohl in der Forschung als auch in der Praxis diskutiert. So ist in den meisten Wohnungsunternehmen „Wohnen im Alter“ schon seit einiger Zeit ein Thema. Bisher sind jedoch nur wenige erfolgreiche Handlungsansätze so fest etabliert, dass durch sie das Thema in der Breite der Gesellschaft diskutiert und diese für die Situation der älteren Menschen auf dem Wohnungsmarkt sensibilisiert wird. Die Stadt kann hier gemeinsam mit der lokalen Wohnungspolitik einen kontinuierlichen Dialogprozess anstoßen, der die Herausforderungen rund um die Entwicklungen der älteren Menschen auf dem Wohnungsmarkt in den Fokus nimmt.

Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Investoren werden darüber hinaus Handlungsfelder definieren müssen, die sie in ihr Tagesgeschäft und ihre Unternehmenskultur integrieren können. Denn, gibt es kein Angebot an bezahlbaren, barrierearmen Wohnungen, ist auch eine seniorenfreundliche Vermietung nicht erfolgreich.

Und werden barrierefreie Wohnungen für die Zielgruppe der älteren Menschen nicht zielgruppenspezifisch vermarktet, werden diese Menschen auch weniger gut erreicht und eine entsprechende Nachfrage bleibt aus.

Aus Sicht der Stadtentwicklung wird es darüber hinaus in den kommenden Jahren immer wichtiger werden, neben den Herausforderungen rund um das Thema „Alte Menschen auf dem Wohnungsmarkt“ auch die damit verbundenen sozialen Auswirkungen genauer zu betrachten. Besonders die Zunahme von Einpersonenhaushalten aus allen Altersgruppen stellt eine bedeutende gesellschaftliche Herausforderung dar, denn diese Entwicklung geht oft mit einem Anstieg von Einsamkeit und sozialer Isolationen einher.

Unter der Überschrift „Gut leben im Quartier“ wird die Stadtentwicklung daher künftig einen besonderen Fokus auf die Entwicklung von Quartieren und Stadtteilen legen. Dabei wird nicht nur der Gedanke verfolgt, altersgerechten Wohnraum zu schaffen, sondern auch lebendige, soziale Netzwerke innerhalb von Nachbarschaften zu fördern und auszubauen. Ziel ist es, Isolation zu verhindern, indem allen Bevölkerungsgruppen in ihren Wohnumfeldern vielfältige Angebote zur sozialen Teilhabe gemacht werden bzw. diese von den bestehenden Angeboten (mehr) Kenntnis erhalten. Eine wichtige Rolle spielt hierbei auch die Schaffung von gut vernetzten Quartieren und sogenannten Dritten Orten, in denen Bürger nicht nur gut wohnen, sondern sich auch begegnen und gegenseitig unterstützen können.

Die dargestellten Trends und Entwicklungen werden nicht aufzuhalten sein. Eine Stadt, die sich zukunftsfähig und nachhaltig aufstellt, muss daher die Entwicklung von morgen schon heute im Blick haben und sich frühzeitig darum bemühen, die Auswirkungen dieser Trends zu steuern. Dafür braucht es eine gezielte kommunale, politisch abgestimmte Strategie, die als Grundlage für das kommunale Handeln dient.

Quellennachweis

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt, Handlungsfelder für Wohnungsunternehmen, in: BBSR-Online-Publikation 39/2024.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Inkar (individuelle Abfrage, Stand 12/2024).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) <https://tableau.bsh.de/t/bbr/views/Raumordnungsprognose2045/Kreise-berblick?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y> (Stand 12/2024).
- destatis: Genesis, Statistik der Geburten, Zusammengefasste Geburtenziffern (je Frau): Bundesländer, Jahre, Altersgruppen.
- destatis, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Geburten/Tabellen/geburtenziffer.html> (Stand 12/2024).
- destatis: <https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2024/01/die-babyboomer-012024.html> (Stand 01/2025)
- destatis: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html>, Stand: 03.01.2025.
- destatis 2024: Pressemitteilung Nr. N 035 vom 14. Juni 2023.
- destatis: Zensus 2022.
- Gewoba: <https://www.gewoba.de> (Stand 01/2025)
- Hies, Lara: <https://larahies.de/sozialcourage/>
- Institut der Deutschen Wirtschaft: IW-Trends Altersgerechter Wohnraum, IW-Trends 2/2023 Pantera AG Köln: pantera-Studie Neues Wohnen 2020 - Silver Society -, 2020.
- Stadt Trier, StadtForschungEntwicklung: Informationen aus StadtForschungEntwicklung, Bevölkerung in der Stadt Trier zum 31.12.2023.

Ansprechpartnerinnen

Nadja Driessen

Dr. Nicole Thees

Stadtverwaltung Trier

Stadtentwicklung | Statistik und Wahlen

Verwaltungsgebäude VIII

Gerty-Spies-Straße 3

54290 Trier



Telefon 0651 718 1120

Stadtentwicklung@trier.de

www.trier.de

Herausgeberin

Stadtverwaltung Trier

Am Augustinerhof

54290 Trier



Weitere Veröffentlichungen und
Zahlen zur Stadt Trier finden Sie über
diesen QR-Code

Titelbild: Amt 12 Stadtentwicklung | Statistik und Wahlen unter Verwendung von KI