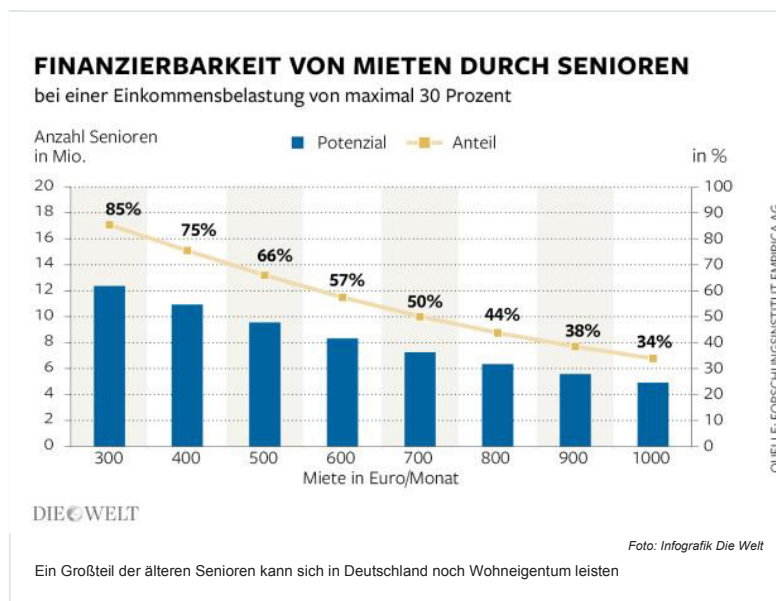


Deutschlands reiche Senioren finden keine Wohnung

Die meisten Senioren haben genug Geld für die Miete oder den Kauf einer altersgerechten Wohnung. Allein: Es fehlen die passenden Angebote. Investoren bauen zwar – jedoch vollkommen am Bedarf vorbei. *Von Norbert Schwaldt*



In Deutschland verfügen die Senioren (Link: <http://www.welt.de/131176553>) über viel mehr finanzielle Mittel für die Anmietung oder den Kauf einer komfortablen altersgerechten Wohnung als bisher bekannt. Doch es wird zu wenig für die alternde Bevölkerung gebaut. "Dabei ist das Nachfragepotenzial überraschend hoch", sagt Michael Held, Geschäftsführender Gesellschafter des Projektentwicklers Terragon, im Gespräch mit der "Welt".

"Bundesweit besteht bis zum Jahr 2030 ein Bedarf von fünf Millionen Einheiten", schätzt Held. Das sei weit mehr als bisher prognostiziert.

Derzeit herrsche Unklarheit darüber, mit welchen Wünschen der Nutzer sich Investoren und Anbieter (Link: <http://www.welt.de/131339988>) in diesem Marktsegment auseinandersetzen müssen und welches Nachfragepotenzial vorhanden ist.

Nur drei Prozent altersgerechte Wohnungen

Gegenwärtig sind nur etwa drei Prozent der bestehenden Wohnungen in Deutschland alters- und behindertengerecht ausgestattet. Das heißt: keine Treppen und Schwellen, bodengleiche Duschen, ebener Zugang zum Balkon. Terragon könne da nur einen kleinen Teil der Nachfrage befriedigen, betont Held.

Das bundesweit tätige Berliner Unternehmen hat mit 14 Mitarbeitern in den letzten zehn Jahren ein Investitionsvolumen von insgesamt mehr als 280 Millionen Euro betreut und den Bau von 20 Senioreneinrichtungen mit 1600 Wohneinheiten und 640 Pflegeplätzen begleitet.

Der 64-jährige Unternehmer will den Blick für diese wichtige soziale Aufgabe weiten. Deshalb hat er das Forschungsunternehmen Empirica beauftragt zu untersuchen, wie hoch die Finanzkraft der deutschen Senioren ist, um die Miete oder den Kaufpreis für eine altersgerechte Wohnung zu stemmen.

Erstaunliche Nachfragepotenziale

Das Ergebnis ist überraschend. Demnach können sich zehn Millionen Senioren, das sind 70 Prozent der deutschen Rentner, eine Monatsmiete von 500 Euro leisten, wenn sie 30 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens für die Miete ausgeben würden. Knapp die Hälfte davon – 4,86 Millionen – könnte sogar eine Monatsmiete von 1000 Euro aufbringen.

Auch Wohneigentum (Link: <http://www.welt.de/128717810>) ist für ältere Menschen noch erschwinglich, fanden die Empirica-Analysten heraus. Selbst wenn Senioren keinen Kredit mehr bekommen und eine barrierefreie Wohnung vollständig aus Eigenkapital finanzieren müssen, gebe es erstaunliche Nachfragepotenziale, sagt Terragon-Chef Held.

"Wenn man nur das Geldvermögen in Rechnung stellt, könnten sich 3,43 Millionen Haushalte eine barrierefreie Eigentumswohnung für 175.000 Euro leisten und immerhin noch 2,7 Millionen eine Wohnung im Wert von 250.000 Euro."

Nehme man das Gesamtvermögen, könnten sich 5,6 Millionen Haushalte beziehungsweise 4,9 Millionen Haushalte eine altersgerechte Wohnung leisten. Deutschland habe nämlich "die reichste Rentnergeneration seit eh und je".

Denn jeder dritte westdeutsche und jeder sechste ostdeutsche Rentnerhaushalt verfügt über ein Nettoeinkommen von mehr als 2500 Euro im Monat. Diese Haushalte besitzen im Durchschnitt ein Geldvermögen von 150.000 Euro, mit Immobilien ist ihr Vermögen doppelt so hoch. Im Osten sind es in dieser Einkommensklasse fast 100.000 Euro, zusammen mit Immobilien mehr als 150.000 Euro.

In Aachen ist der Anteil betuchter Rentner am höchsten

Die Empirica-Analyse in 400 Landkreisen und kreisfreien Städten zeigt, dass in Aachen und nicht etwa in Starnberg oder München der Anteil betuchter Senioren am höchsten ist. Sie könnten sich bequem eine altersgerechte Wohnung als Eigentum oder zur Miete leisten.

In Aachen könnten sich 66 Prozent der 70- bis 79-Jährigen eine Monatsmiete von 1000 Euro leisten und jeder Zweite eine geeignete Eigentumswohnung im Wert von 200.000 Euro. Nach Aachen, Starnberg und München folgen auf den nächsten Plätzen Erlangen, Hochtaunuskreis und Heilbronn.

Die schwächsten Kreise und Städte liegen im Osten, weil hier die Vermögensbildung der Senioren erst recht spät eingesetzt hat, so in Leipzig, Jena und Nordhausen.

In Großstädten ist das Potenzial für Wohneigentum von Senioren ebenfalls groß, berichtet Terragon-Chef Held. In Berlin seien es 166.000 Haushalte, in Hamburg 107.000 und in München 91.000, die sich eine Wohnung im Wert von 200.000 Euro leisten könnten.

In dieser Preisklasse ist das Angebot in den Metropolen allerdings begrenzt. Doch meist bevorzugen Senioren kleinere Wohnungen, wodurch der Wunsch nach spätem Wohneigentum realistisch erscheint. "Die Senioren sind auch bereit, bei gleichem Mietbudget in kleinere Wohnungen zu ziehen", sagt Held.

Deutschland wird immer älter

Das Nachfragepotenzial wird bis zum Jahr 2025 sogar noch deutlich größer: weil Deutschland immer älter wird und weil Einkommen und Vermögen der Rentner wachsen. Die Zahl der Haushalte mit Senioren über 60 wird bis zum Jahr 2020 um 14 Prozent und bis 2030 um 30 Prozent ansteigen.

Die zunehmend ungleichere Vermögensverteilung wird sich nicht auf die Nachfrage nach Kaufimmobilien auswirken, denn der Anteil der Älteren, die über ausreichendes Eigenkapital verfügen, werde künftig noch größer sein.

Bei Mietobjekten stellt sich die Situation etwas anders dar, weil dafür einkommensschwache Ältere ebenso als Mieter infrage kommen wie die vermögenderen. Hier müsste es differenzierte Angebote geben, sagt der Projektentwickler.

"Eine erhebliche Preisdifferenzierung kann dabei durch unterschiedliche Wohnflächen und Lagen erreicht werden, sodass preisgünstigere Wohnungen nicht qualitativ schlechter sein müssen als höherpreisige."

"Die Investoren haben den Bedarf nicht erkannt. Das Geld ist da, aber das Angebot fehlt", sagt Entwickler Held. Es müssten sich viel mehr Kapitalanleger ([Link: http://www.welt.de/130676368](http://www.welt.de/130676368)) engagieren. "Die Baukosten sind auch kein Hindernis." 2000 Euro je Quadratmeter seien zu veranschlagen. Die Kosten für barrierefreie Wohnungen lägen damit nur etwa 15 Prozent über dem Niveau üblicher Neubauten.

Altersgerechtes Bauen ist 15 Prozent teurer

Terragon baut jetzt in Berlin-Adlershof barrierefreie Wohnungen für eine Nettokaltmiete von zehn bis zwölf Euro den Quadratmeter. Bei Wohnungsgrößen von 30 bis 45 Quadratmetern seien dann 360 Euro netto kalt und 420 Euro Warmmiete zu zahlen.

Das könnten sich auch Durchschnittsrentner leisten, sagt Held. Und Senioren mit monatlichen Einkünften von 1500 bis 2000 Euro seien auch bereit, davon 30 bis 40 Prozent für die Miete auszugeben.

"Vor allem die 75- bis 80-Jährigen suchen altersgerechten Wohnraum, nur ein Drittel von ihnen muss in ein Pflegeheim", berichtet Held. Die Senioren werden immer älter, wenn sie ein letztes Mal umziehen. In der barrierefreien Wohnung würden sie dann noch sieben bis zehn Jahre wohnen.

Ältere legen sehr großen Wert auf zentrale, aber ruhige und grüne Standorte mit sehr guter Infrastruktur. So sollen Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr und medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe sein. "Wohnangebote für Ältere sollten nicht abseits liegen. Gewünscht werden Stadtquartiere, in denen mehrere Generationen leben", sagt Held.

Und was ganz wichtig ist – im Umfeld sollten auch betreutes Wohnen und Pflegedienste verfügbar sein. Denn, so meint Held: "Die Zukunft der Pflege ist selbstständiges Wohnen."