

Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen

Autoren: Martin Vaché, Dipl.-Ing., M.Sc., MRICS
Markus Rodenfels, Dipl.-Math. (FH)
Institut Wohnen und Umwelt





Inhalt

Vorwort	4
Einführung	6
1 Zusammenfassung	8
1.1 Quantifizierung des Wohnbedarfs nach ausgewählten Zielgruppen	9
1.2 Der Bedarf an altengerechten Wohnungen	10
1.3 Das Wanderungsverhalten von Senioren in Hessen	11
2 Quantifizierung des Wohnbedarfs nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen	12
2.1 Ausdifferenzierung der Haushaltstypen	13
2.2 Ermitteln des Wohnformenwahlverhaltens der Haushalte und Fortschreiben der Nachfrage nach Wohnformen	16
2.3 Abschätzen der Mehr- und Minderbedarfe	19
2.4 Schlussfolgerungen	25
3 Der Bedarf an altengerechten Wohnungen bis 2040	27
3.1 Altengerechtes Wohnen: Standards und Konzepte	27
3.2 Abschätzen des zukünftigen Bedarfs an altengerechten Wohnungen	29
3.3 Entwicklung der Seniorenzahlen in Hessen bis 2040	31
3.4 Entwicklung der Pflegeprävalenz in Hessen bis 2040	34
3.5 Abschätzen der Zahl ambulanter und stationär Pflegebedürftiger im Jahr 2040	36
3.6 Ableitung von Bedarfszahlen altengerechter Wohnungen	41
4 Struktur der Seniorenwanderung und Umzugsmobilität in Hessen	44
4.1 Regionale Faktoren der Umzugsmobilität	45
4.2 Strukturmerkmale der Wanderungsgewinne nach Ziel- und Herkunftsgebieten	50
4.3 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	58
5 Quellenangaben	60
Impressum	64

Vorwort



Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt, die demografische Entwicklung und die Folgen die Klimawandels stellen die Wohnungswirtschaft und die Politik in Hessen vor große Herausforderungen. Hierzu gehören nicht nur steigende Bau- und Mietkosten und die energetische Verbesserung von Wohngebäuden, sondern auch der Erhalt und die Schaffung von angemessenen, bezahlbaren und generationengerechten Wohnungsangeboten. Auch die Integration und Inklusion von kulturellen Identitäten und gesellschaftlichen Gruppen sowie die Gestaltung lebenswerter Quartiere mit grünen Freiräumen rücken in den Fokus nachhaltiger Stadtentwicklung.

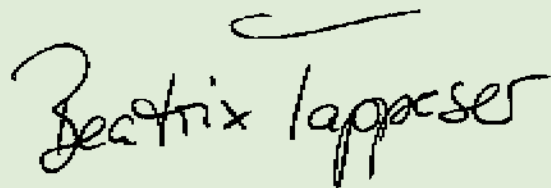
Trotz einer aktuell deutlich zunehmenden Neubautätigkeit prognostiziert das IWU Institut Wohnen und Umwelt einen Mehrbedarf von 440.000 Wohnungen in Hessen bis zum Jahr 2040. Vor allem der Wohnungsmarkt im Ballungsraum FrankfurtRheinMain und den Universitätsstädten ist von einer hohen Dynamik gekennzeichnet. Hinzu kommt, dass sich der Zuzug aus dem Ausland ebenfalls auf diese Regionen konzentriert. Daher ist die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger in Hessen mit bezahlbarem und auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenem Wohnraum in einem attraktiven Umfeld ein ganz zentrales Anliegen der hessischen Landesregierung.

Aus diesem Grund wurden die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau kräftig aufgestockt und die einzelnen Programme neu zugeschnitten. Das Land Hessen stellt von 2015 bis 2019 insgesamt 1,2 Milliarden Euro zur Verfügung. Damit kann der Bau von etwa 12.000 Wohnungen für rund 36.000 Menschen gefördert werden. Doch ist es, wie so oft, nicht das Geld allein: Um die Situation auf dem Wohnungsmarkt langfristig zu entspannen und die genannten Herausforderungen nachhaltig zu stemmen, müssen alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt tätig werden – die Politik, die Wohnungswirtschaft, die Kommunen und Landkreise sowie die verschiedenen Interessenverbände.

Darum hat das hessische Umweltministerium die „Allianz für Wohnen in Hessen“ ins Leben gerufen: Sie hat sich das Ziel gesetzt, gemeinsam Strategien für guten und bezahlbaren Wohnungsbau in Hessen zu entwickeln. Neben der Landesregierung selbst beteiligen sich die kommunalen Spitzenverbände und der Regionalverband FrankfurtRheinMain. Aber auch die Interessenverbände der Wohnungswirtschaft und der Mietervereinigungen, die Handwerks- sowie die Architekten- und Stadtplanerkammer sind in der Allianz vertreten. Mit dem Bündnis haben die Partnerinnen und Partner einen Prozess zur zukunfts-fähigen Weiterentwicklung der Wohnquartiere und Wohnungsbestände in den hessischen Städten und Gemeinden initiiert.

Aus der Allianz ging der Wunsch hervor, die bereits vorliegende Studie des IWU zum quantitativen Wohnungsbedarf¹ durch eine Analyse der qualitativen Wohnbedarfe zu ergänzen. Denn es ist für die Akteurinnen und Akteure selbstverständlich nicht nur wichtig zu wissen, wie viele Wohnungen fehlen, sondern auch, welche Art von Wohnungen. Die Wohnbedürfnisse von Seniorinnen und Senioren und die daraus resultierende Nachfrage im ländlichen Raum sowie im Verdichtungsraum stehen im Vordergrund dieser zweiten, nun vorliegenden Untersuchung.

Mehrgenerationen-Häuser oder andere gemeinschaftliche Wohnprojekte zeigen bereits, wie Jung und Alt unter einem Dach zusammenleben und einander bereichern können. Ich möchte Sie zu weiteren innovativen Projekten ermutigen. Berücksichtigen Sie bei Ihren Entscheidungen zur Wohnungsversorgung – sowohl bei Neubauprojekten als auch bei der Bestandsentwicklung – die unterschiedlichen demografisch bedingten Bedarfe in den hessischen Landesteilen. Die beiden Studien des IWU geben Ihnen hierfür eine wertvolle Grundlage.



Staatssekretärin Dr. Beatrix Tappeser

¹ Kirchner, Joachim, und Markus Rodenfels. 2016. „Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz“. Institut Wohnen und Umwelt.

Einführung

Aufgrund der in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Einwohnerzahlen sind zunehmende Anspannungen auf den Wohnungsmärkten in Hessen zu beobachten. Steigende Mieten und Kaufpreise erschweren nicht nur Geringverdienern, sondern immer mehr auch mittleren Einkommenschichten die Versorgung mit Wohnraum. Der auch zukünftig weiter steigende Wohnbedarf besitzt jedoch nicht nur einen quantitativen Aspekt. Angesichts des demografischen Wandels ist zusätzlich mit einer deutlichen qualitativen Veränderung der Wohnbedarfe zu rechnen. Während in den 1990er-Jahren die Wohnungsnachfrage vorwiegend von Familienhaushalten mit Eigenheimwunsch ausging, sind es derzeit verstärkt Haushalte, die Mietwohnungen im einfachen und mittleren Marktsegment benötigen. Diese qualitative Nachfrageverschiebung besitzt zudem eine räumliche Komponente: Zukünftige Nachfrageschwerpunkte sind nicht in jedem Fall gleichbedeutend mit dem derzeitigen Angebot.

Um konsensfähige Lösungen für die drängende Frage zu finden, wie der steigende Wohnungsbedarf sozialverträglich und im Einklang mit den gewachsenen Siedlungsstrukturen gedeckt werden kann, wurde mit der Allianz für Wohnen in Hessen ein breites Akteursbündnis initiiert, das Problemstellungen identifiziert und Expertenwissen zur Lösung einbringt. In Ergänzung zur aktuellen, ebenfalls vom Institut Wohnen und Umwelt erarbeiteten, quantitativen Wohnbedarfsprognose für die hessischen Kreise und kreisfreien Städte in Hessen, wird in dieser Untersuchung eine vertiefte Analyse des qualitativen Wohnbedarfs ausgewählter Zielgruppen am Wohnungsmarkt vorgenommen, um dem Wunsch der Allianz für Wohnen nach vertieften Informationen nachzukommen. Auch hierbei liegt der Fokus auf einer räumlich differenzierten und empirisch abgesicherten Untersuchung.





Zusammenfassung

1

1.1 Quantifizierung des Wohnbedarfs nach ausgewählten Zielgruppen

Nach der aktuellen Wohnbedarfsprognose für das Land Hessen sind, verglichen mit dem Stand des Jahres 2011, bis zum Jahr 2040 mehr als 440.000 zusätzliche Wohnungen erforderlich. Dieser Mehrbedarf konzentriert sich besonders auf die Städte und Landkreise im südhessischen Ballungsraum sowie in geringerem Umfang auf die mittel- und nordhessischen Universitätsstädte. Neben dem rein quantitativen Mehrbedarf sind jedoch auch noch tiefgreifende Veränderungen der qualitativen Wohnungsnachfrage zu erwarten. Einer Zunahme der Zahl der Seniorenhaushalte um mehr als 60 % steht ein Rückgang der Zahl der Familien- und Mehrpersonenhaushalte um landesweit mehr als 20 % gegenüber. Nur in Südhessen ist noch mit einer Zunahme der Zahl jüngerer Haushalte zu rechnen, während Mittel- und Nordhessen in dieser Altersgruppe verstärkt von Abwanderung betroffen sein wird. Durch den Wandel im Familienbildungsverhalten nimmt die Zahl kinderloser Single- und Paarhaushalte in den mittleren und höheren Altersklassen im Vergleich zur Vergangenheit gleichzeitig weiter zu. Gerade in den ländlichen Räumen deutet sich daher eine deutliche Verschiebung der Wohnungsnachfrage von Familienhaushalten und generell jüngeren Haushalten zu Seniorenhaushalten an. Dieser Trend verstärkt die Gegensätze zwischen verdichteten und ländlich-peripheren Räumen in Hessen zusätzlich.

Mit der qualitativen Veränderung der Haushalts- und Familienformen ist eine Veränderung der Wohnpräferenzen verbunden. Grundsätzlich orientiert sich die Nachfrage nach bestimmten Wohnformen an haushaltsspezifischen Bedarfen. Die Wohnformwahl hängt neben den eigenen Präferenzen aber auch von der lokalen Angebotsstruktur und der Nachfragekonkurrenz ab. Damit sind neben den nachfrageseitigen Parametern Haushaltsgröße, Altersstruktur und der Wohnkaufkraft auch angebotsseitige Faktoren wie die

regionale Lage, die Ortsgröße und das Niveau der Wohnkosten maßgeblich für die Wohnformwahl. Die Ergebnisse einer Trendfortschreibung des Wohnformwahlverhaltens ergibt hessenweit bis 2040 eine Mehrnachfrage von 14 % nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wobei in Folge der großen Bedeutung von Eigentumswohnungen in der Vergangenheit der Schwerpunkt mit 12 % beim Wohneigentum lag. Je nach Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann es jedoch zwischen Wohneigentum und Mietwohnungen zu Substitutionseffekten kommen. Bei Eigenheimen ergibt sich ein Mehrbedarf vor allem bei selbstgenutzten Einfamilienhäusern von 5 %, während die Nachfrage nach Häusern zur Miete (die in der Regel eine Zweitnutzung älterer Objekte darstellt) landesweit sogar rückläufige Schätzergebnisse erbrachte.

Durch diese qualitative Verschiebung der Wohnungsnachfrage vergrößert sich vor allem in den Landesteilen mit insgesamt stagnierender oder rückläufiger Wohnungsnachfrage das Missverhältnis zwischen den Wohnformen im Bestand und der Wohnungsnachfrage. Würde dieses Missverhältnis nicht durch Nachfragewanderung teilweise ausgeglichen, würde sich der rechnerische landesweite Wohnungsmehrbedarf um fast 100.000 Einheiten erhöhen. Die zu erwartende Mindernachfrage nach Einfamilienhäusern in peripheren Landesteilen bedeutet, dass vor allem bei Einfamilienhäusern mit hohem Modernisierungsaufwand in wenig nachgefragten Lagen verstärkte Vermarktungsschwierigkeiten und steigende Leerstandsdaten zu erwarten sind. Andererseits entstehen durch den Mehrbedarf an Wohnungen für Senioren und Paarhaushalten auch in Regionen mit insgesamt rechnerisch ausgeglichenem bis rückläufigem Wohnbedarf Potenziale für den Neubau und die Anpassung von bestehenden Wohnungen.

1.2 Der Bedarf an altengerechten Wohnungen

Der demografische Wandel wird bis 2040 in Hessen zu einer Zunahme der Seniorenzahlen um fast 60 % führen. Besonders stark wird darunter die Zahl der Hochbetagten steigen. In absoluten Zahlen wird jedoch weiterhin die Gruppe der 65 bis 75-Jährigen die am stärksten besetzte Alterskohorte darstellen. Eine Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an altengerechten Wohnungen erfordert daher vorab ein Einverständnis, welche Zielgruppen damit erreicht werden sollen, und welche Standards unter Altengerechtigkeit zu verstehen sind.

Da in der breiten Masse der Wohnungen ein weitgehender Grad an Rollstuhlgerichtigkeit im Sinne der DIN 18025/18040 nur mit sehr hohem Aufwand erreicht werden kann, beinhaltet dies die Notwendigkeit einer Abwägung zwischen dem Grad der Barrierenreduktion – Barrierefreiheit oder Barrierearmut – und der angestrebten Zahl an verfügbaren Wohnungen. Anpassungen in Folge von Mobilitätseinschränkungen sind jedoch nur ein Baustein der Altengerechtigkeit. Neben dem Abbau von physischen Barrieren sind zukünftig auch verstärkt weiterführende Maßnahmen zur Verbesserung der kognitiven und sensorischen Zugänglichkeit im Auge zu behalten. Daneben sollte auch der Integrationsgrad von Pflege- und Betreuungsleistungen als weitere Dimension der Altengerechtigkeit von Wohnungen angesehen werden.

Auch hinsichtlich der Zielgruppe können unterschiedliche Maßstäbe angelegt werden. Ein höherer Bedarf ergibt sich, wenn aus präventiver Sicht barrierearme Wohnungen auch für diejenigen Seniorenhaushalte angestrebt werden, die noch nicht mobilitätseingeschränkt sind, aber ein besonderes Risiko drohender Einschränkungen aufweisen, oder, wenn im Sinne einer verbesserten Marktverfügbarkeit, die Gesamtzahl aller Seniorenhaushalte oder die Gesamtzahl aller Schwerbehinderten in Hessen als Zielgruppe angesetzt wird.

Im Lichte einer besonderen Dringlichkeit und aufgrund der besseren Objektivierbarkeit des Unterstützungsbedarfs wurde in dieser Untersuchung der Bedarf an einer enger gefassten Zielgruppe gemessen, die durch den Status der Pflegebedürftigkeit im Sinne des Pflegegesetzes definiert ist. Damit ergab die Hochrechnung im Jahr 2040 einen Bedarf an altengerechten Wohnungen von ca. 150.000 Wohnungen in Hessen, was einem Zuwachs von 76 % gegenüber dem derzeitigen Niveau entspricht. Diese auf den ersten Blick starke Steigerungsrate relativiert sich jedoch, wenn berücksichtigt wird, dass diese Zahl weniger als drei Prozent aller hessischen Haushalte darstellt. Umgerechnet auf den Wohnungsbestand in Hessen ergibt sich dann ein zusätzlicher zukünftiger Anpassungsbedarf bei ca. zwei Prozent aller hessischen Wohnungen im Bestand. Erweitert man die Zielgruppe auf alle mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte, ergibt sich in etwa eine doppelt so große Bedarfsgruppe, d. h. ein Gesamtbedarf von ca. 200.000 Wohnungen im Jahr 2014 und 307.000 im Jahr 2040. Der Anpassungsbedarf bei Wohnungen (im erweiterten Sinne von barriere reduzierten Zugängen bis hin zur vollständigen Barrierefreiheit in der Wohnung und mehr) in Hessen kann daher in einer Größenordnung von ca. 150.000 bis 300.000 im Jahr 2040 angenommen werden.

Wird nicht auf den Umfang konkreter Anpassungsbedarfe in bestehenden Nutzungsverhältnissen abgestellt, sondern auf die Verfügbarkeit seniorengeeigneter Wohnungen am Wohnungsmarkt generell, sind wesentlich größere Verfügbarkeiten erforderlich, damit im individuellen Bedarfsfall lokal eine entsprechende Wohnung gefunden werden kann. Um diesem Ziel näher zu kommen, sind barrierearme Standards oder die Errichtung anpassbarer Wohnungsgrundrisse beim Neubau oder bei der Vollmodernisierung geeignete Konzepte.

1.3 Das Wanderungsverhalten von Senioren in Hessen

Umzugsmotive von Senioren können vereinfacht einem der vier Motive „Netzwerkwanderung“, „exogene Wanderung“, „Umsiedelung“ und „Ruhesitzwanderung“ zugeordnet werden. Letztere steht aufgrund der damit verbundenen immobilienwirtschaftlichen Potenziale für das altengerechte Wohnen besonders im Fokus der Aufmerksamkeit. Die empirische Evidenz in Hessen jedoch zeigt anhand einer Untersuchung der Umzugsfrequenz und Wanderungssalden für hessische Gemeinden, dass die Umzugsfrequenz von Senioren ab 65 Jahren über Gebietskörperschaftsgrenzen in Hessen sehr gering ausfällt. Erst ab dem 85. Lebensjahr ist ein deutlicher Anstieg der Umzugsquote zu beobachten, der allerdings immer noch deutlich unter der Mobilitätsrate Berufstätiger liegt, und in höherem Maße durch exogene Ereignisse oder sog. Pushfaktoren wie Tod des Lebenspartners oder Pflegebedürftigkeit verursacht wird.

Geringe Mobilitätsbereitschaft ist besonders in ländlichen Räumen erkennbar. Ursächlich hierfür dürften sozioökonomische Gründe sein. In Regionen, die besonders von Abwanderungstendenzen betroffen sind, kommen zusätzlich ggf. Probleme einer mangelnden Fungibilität des Immobilienvermögens und fehlende bezahlbare Wohnangebote als Umzugshemmnis hinzu. Deshalb wird die seniorengerechte Anpassung des vorhandenen Wohnraums hier als vorrangig erachtet; in Verbindung mit der Aufrechterhaltung eines ausreichenden Netzes lokal tätiger ambulanter Pflegeeinrichtungen.

Mit zunehmendem Urbanisierungsgrad wird eine größere Umzugsbereitschaft beobachtet. In den städtischen Räumen Südhessens kommt es erkennbar zu Ruhesitzwanderungen in Form von Wohnortverlagerungen in das Umland. Ebenfalls bevorzugte Zielorte sind Gemeinden mit Kurbetrieb und der damit verbundenen guten Ausstattung mit Einrichtun-

gen des Gesundheitswesens. Eine gewisse Nachfrage nach speziellen Wohnformen, auch in Verbindung mit Pflegedienstleistungen, dürfte daher vor allem in diesen Standorten bestehen.

Anders als bei der Gesamtbevölkerung sind keine großräumigen Wanderungstrends in die südhessischen Ballungsräume erkennbar. Kreisfreie Städte in Hessen waren auch in den letzten Jahren die größten Verlierer in der Seniorenwanderung. In wie weit die Bevölkerungsverluste in den Städten durch eine Verbesserung der Wohnbedingungen vor Ort gebremst werden können, konnte anhand der Datenlage nicht untersucht werden. Da die Verluste vor allem bei den jüngeren Senioren am höchsten sind, dürften als Gründe für Abwanderung jedoch vorrangig selbstbestimmte Motive angenommen werden. Neben Wanderungen, die den Erhalt selbstbestimmter Lebensweisen oder die Verbesserung des Wohnumfeldes zum Ziel haben, scheint die Netzwerkwanderung zusammen mit Familienangehörigen oder zum Wohnort von Angehörigen ein bevorzugtes Motiv der Seniorenwanderung darzustellen. Die Schaffung entsprechender Infrastruktur für Senioren auch in bevorzugten Standorten der Familienwanderung, auch unter Nutzung von Potenzialen für innovative Wohnformen des Mehrgenerationswohnens, dürfte daher weiterhin einen wichtigen Aspekt darstellen.

Quantifizierung des Wohnbedarfs nach aus- gewählten Zielgruppen und Wohnformen



2

Das IWU hat mit der Wohnbedarfsprognose für das Land Hessen (Kirchner und Rodenfels 2016) für das Jahr 2040 aktuelle Vorausschätzungsergebnisse zur quantitativen Wohnungsnachfrage in den hessischen Landkreisen und kreisfreien Städten vorgelegt. Aufbauend auf dieser Datengrundlage wird im Folgenden eine qualitative Ausdifferenzierung der derzeitigen und der zukünftigen Wohnungsnachfrage nach bestimmten Haushaltstypen und bestimmten Wohnformen sowie eine Gegenüberstellung mit dem derzeitigen Wohnungsangebot vorgenommen, um daraus Aussagen zu qualitativen und quantitativen Verschiebungen des zukünftigen Wohnbedarfs in Hessen abzuleiten.

2.1 Ausdifferenzierung der Haushaltstypen

Die Systematik der Wohnbedarfsprognose für die hessischen Kreise und Kreisfreie Städte basiert auf der Prognose der Anzahl der Haushalte einer bestimmten Größe und einer bestimmten Altersklasse, die anhand des Alters der Haushaltsbezugsperson bestimmt wird. Diese zweidimensionale Verteilung von insgesamt 35 Haushaltstypen wird im ersten

Schritt in folgende Klassen zusammengefasst:

- Junge Haushalte
- Single- und Paarhaushalte mittleren Alters
- ältere Single- und Paarhaushalte
- Seniorenhaushalte
- Mehrpersonenhaushalte (Familienhaushalte, Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie)

Tabelle 1: Haushaltstypenklassen

Größe des Haushalts	Alter der Haushaltsbezugsperson						
	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+
1-PHH	Junge Haushalte	Single- und Paarhaushalte mittleren Alters	ältere Single- und Paarhaushalte		Seniorenhaushalte		
2-PHH							
3-PHH		Familienhaushalte, Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie					
4-PHH							
5+-PHH							

Die Klassenbildung erfolgt entlang von Lebensaltersabschnitten und Familienformen, die beide wesentlich typisch für die Wahl bestimmter Wohnformen ist (vgl. Tabelle 1). Aufgrund der zur Verfügung stehenden Datengrundlage war innerhalb der Gruppe der Haushalte mit drei und mehr Mitgliedern keine weitere

Unterscheidung zwischen Familienhaushalten und Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie möglich, bei den Haushalten mit zwei Personen keine Differenzierung zwischen Paarhaushalten und Zweigenerationen-Haushalten wie Alleinerziehenden.

Angesichts der vor allem bei Alleinerziehenden Elternteilen im Vergleich zu Paarhaushalten ohne Kinder oftmals deutlich geringeren Wohnkaufkraft sind jedoch strukturelle Unterschiede im Wohnformwahlverhalten zu erwarten. Laut dem Zensus 2011 waren 3 % aller Wohnhaushalte in Hessen dem Typ Mehrpersonenhaushalt ohne Kernfamilie zuzuordnen, 8 % dem

Typ-Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen. Insbesondere die letztere Gruppe ist damit quantitativ von zusätzlicher Relevanz, kann aber mit der zur Verfügung stehenden Datengrundlage hinsichtlich ihres Wohnverhaltens nicht gesondert untersucht werden. Gegenüber dem Mittel aller Familienhaushalte ist mit einer geringeren Wohnkaufkraft zu rechnen².

Tabelle 2: Relative Veränderung der Zahl der Haushalte nach Haushaltstypen 2011-2040

	Junge Haushalte	Single- und Paarhaushalte mittleren Alters	Single- und Paarhaushalte höheren Alters	Familien- und Mehrpersonenhaushalte	Seniorenhaushalte
Land Hessen	4 %	4 %	11 %	-22 %	61 %
Reg.-Bez. Darmstadt	17 %	8 %	17 %	-14 %	66 %
Reg.-Bez. Gießen	-16 %	1 %	6 %	-33 %	59 %
Reg.-Bez. Kassel	-13 %	-7 %	-2 %	-36 %	48 %

Quelle: IWU

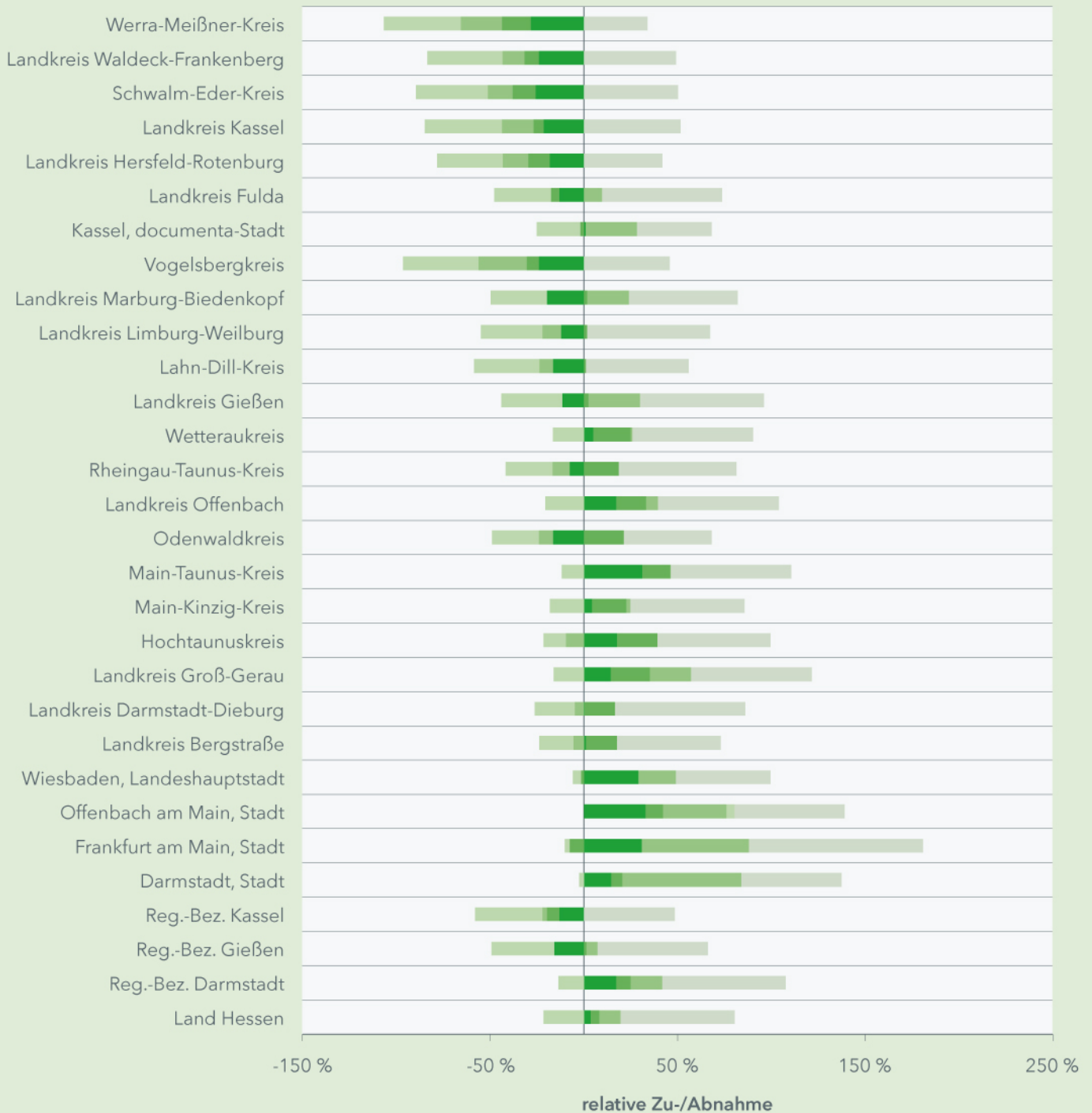
Datengrundlage: IWU, Wohnbedarfsberechnung Hessen 2016, Hessenagentur, Bevölkerungsvorausschätzung 2015

Wie aus Tabelle 2 ersichtlich wird, ergibt sich aus der Prognose der wohnungsnachfragenden Privathaushalte (Wohnhaushalte) die deutlichste Zunahme bei der Zahl der Seniorenhaushalte, wobei Südhessen am stärksten davon betroffen sein wird. Der stärkste Rückgang ist bei den Mehrpersonenhaushalten, d. h. insbesondere bei den Familienhaushalten zu erwarten. Hier sind die mittleren und nördlichen Landesteile am stärksten betroffen, während die kreisfreien Städte und ihre suburbanen Einflussgebiete kaum Rückgänge verzeichnen dürften (vgl. Abbildung 1).

Auch bei der Entwicklung der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte sind Unterschiede zwischen den Landesteilen zu erkennen: Zum einen nimmt die Zahl der jüngeren Haushalte durch Wanderungsbewegungen aus dem ländlichen Raum in die verstärkten Regionen ab, zum anderen kommt es durch einen Wandel im Familienbildungsverhalten zu einer Zunahme kinderloser Single- und Paarhaushalte in den mittleren und höheren Altersklassen. Von diesen beiden demografischen Prozessen ist Mittel- und Nordhessen außerhalb der Städte daher besonders betroffen.

² Nach Achatz u. a. (2013) bezogen im Jahr 2012 bundesweit ca. 40 % der Alleinerziehenden und damit fast viermal mehr als das Mittel aller Haushalte Grundsicherungsleistungen nach SGB II.

Abbildung 1: Relative Veränderung der Haushaltzahlen nach Haushaltstypen, Hessische Kreise und Kreisfreie Städte 2011-2040



- Zu-/Abnahme junge Haushalte
- Zu-/Abnahme Single- und Paarhaushalte mittleren Alters
- Zu-/Abnahme Single- und Paarhaushalte höheren Alters
- Zu-/Abnahme Familien- und Mehrpersonenhaushalte
- Zu-/Abnahme Seniorenhaushalte

Quelle: IWU

Datengrundlage: IWU, Wohnbedarfsberechnung Hessen 2016, Hessenagentur, Bevölkerungsvorausschätzung 2015

2.2 Ermitteln des Wohnformenwahlverhaltens der Haushalte und Fortschreiben der Nachfrage nach Wohnformen

Zur Abschätzung des qualitativen Wohnungsbedarfs und seiner Veränderung im Zeitablauf wurde im nächsten Schritt eine Zuordnung der oben beschriebenen Haushaltsformen zu folgenden grundlegenden Wohnformen vorgenommen:

- Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Miete von Einfamilienhäusern
- Einfamilienhäuser im Eigentum

Diese Klassifizierung basiert einerseits auf Gebäudeklassen (Mehrfamilienhäuser vs. Einfamilienhäuser) als grundlegende Strukturtypen mit raumplanerischer Relevanz. Das zweite Klassifizierungskriterium nach der Nutzungsform (Miete oder selbstgenutztes Eigentum) soll als zusätzliche Dimension Hinweise auf die Nachfrage in bestimmten Teilmärkten geben. Die Frage nach der Nutzungsform soll nicht primär raumplanerische Fragen beantworten helfen, sondern im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser eine Einschätzung der Nachfrage im mittleren bis gehobenen (Wohneigentum) oder einfachen bis mittlerem Marktsegment (Mietwohnungen) erlauben. Da auch Eigentumswohnungen im Lauf ihres Lebenszyklus mitunter als Mietwohnungen genutzt werden, und im breiten mittleren Marktsegment große Übereinstimmungen hinsichtlich Ausstattung, Grundrißtypen und Wohnlagen bestehen, ist die Grenze zwischen beiden Teilmärkten als fließend zu betrachten. Im Teilmarkt für Einfamilienhäuser kann die Unterscheidung eine Beurteilung der Nachfrageverschiebungen zwischen Neubau (in der Regel selbstgenutztes Eigentum) oder gebrauchten Eigenheimen (teilweise Vermietung) ermöglichen. Die Abgrenzung zwischen den beiden Nutzungsformen ist in beiden Gebäudeklassen damit als sekundäres Merkmal der qualitativen Nachfrage zu betrachten. Eine weitere Untergliederung der Wohnungsteilmärkte in Wohnungsgrößenklassen wurde nicht vorgenommen. Zum einen, da bereits die vorhandene Datenlage aus dem Mikrozensus nur knapp

ausreicht, um regionale Strukturunterschiede, die hier im Fokusinnerhalb der vier Klassen von Wohnformen quantitativ zu unterlegen. Zum anderen, weil die Wohnungsgröße für planerische Fragestellungen weniger von Relevanz ist als der städtebauliche Strukturtypus.

Grundsätzlich orientiert sich die Nachfrage nach bestimmten Wohnformen an haushaltsspezifischen Bedarfen. Diese Zuordnung ist jedoch nicht deterministisch. Z. B. bewohnen Familienhaushalte im ländlichen Raum häufiger Eigenheime als in städtischen Räumen. Die Wohnformwahl hängt daher neben den eigenen Präferenzen auch von der lokalen Angebotsstruktur und der Nachfragekonkurrenz ab. Damit sind neben den nachfrageseitigen Parametern Haushaltsgröße, Altersstruktur und der Wohnkaufkraft auch angebotsseitige Faktoren wie die regionale Lage, die Ortsgröße und das Niveau der Wohnkosten maßgeblich für die Wohnformwahl.

Die Bestimmung des Wohnformenwahlverhaltens der Haushalte für das Basisjahr 2011 und die Fortschreibung für das Jahr 2040 wurde auf Grundlage der vierjährigen Zusatzerhebungen zur Wohnsituation des Mikrozensus durchgeführt. Dafür wurde ein wahrscheinlichkeitsbasiertes Schätzmodell (multinomial-logistisches Regressionsmodell) entwickelt, das die zukünftige Nachfrage nach den vier Wohnformen im Jahr 2040 auf Grundlage der empirischen Befunde der Mikrozensususerhebungen 1998 bis 2010 abschätzt. Im Gegensatz zu einer linearen Trendfortschreibung führt dieses Modell zu einer plausibleren Prognose³.

Die der Untersuchung zugrundeliegende Stichprobe erlaubt jedoch keine statistisch hinreichend abgesicherte Auswertung für regionale Teilräume auf Kreisebene oder darunter. Als einziges Schichtungskriterium zur Differenzierung nach Teilräumen stand daher nur die Ortsgrößenklasse zur Verfügung. Die

3 Das Modell ist dennoch technisch als Trendfortschreibungsmodell zu verstehen, d. h. es werden keine kausalen Erklärungsansätze z. B. zur Wahl von Wohneigentum herangezogen, da die zukünftige Entwicklung der hierfür maßgeblichen Einflussfaktoren wie Einkommen, Miet- und Kaufpreisniveau und Kapitalkosten nicht mit hinreichender Genauigkeit prognostiziert werden können.

Ortsgröße ist zwar ein wichtiges Kriterium bei der Erklärung von Unterschieden im Wohnformwahlverhalten gleicher Haushalte, jedoch kein hinreichendes, da als wesentliches Unterscheidungsmerkmal die Lage der Gemeinde im regionalen Kontext – Ballungsraumnähe, suburban-ländliches Umfeld oder ländlicher Raum – fehlt. So ist der Eigenheimanteil in kleinen Gemeinden in Ballungsraumnähe deutlich geringer als in Gemeinden der gleichen Größenklasse im peripher-ländlichen Raum. Um derartige strukturelle Unterschiede sowie gemeindliche Eigenheiten, wie sie z. B. in Städten mit hohem Anteil studentischer Bevölkerung bestehen, besser berücksichtigen zu können, wurden die typisierten Berechnungsergebnisse mit Hilfe der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 an die gemeindespezifische Situation angepasst⁴. Diese Anpassung steht damit unter dem Vorbehalt der Strukturkonstanz, d. h. es wurde angenommen, dass bestehende regionale Differenzen zeitkonstant auch im Jahr 2040 Bestand haben.

Die gesamte Berechnung folgte damit diesen Arbeitsschritten:

→ Berechnung der Nachfrage nach bestimmten

Wohnformen in den hessischen Kreisen und kreisfreien Städten anhand der gewichteten Ergebnisse der Ortsgrößenklassen der kreiseigenen Gemeinden für das Basisjahr 2011 anhand der Ergebnisse des Mikrozensus 2010 (Statistisches Bundesamt 1999).

- Abschätzung der relativen Veränderung des zukünftigen Wohnformwahlverhaltens der Haushalte bestimmter Typenklassen zwischen Basisjahr und Prognosejahr für Gemeindegrößenklassen anhand der Trendfortschreibung der Mikrozensusserhebungen 1998, 2002, 2006 und 2010 (Statistisches Bundesamt 1999, 2004, 2008, 2012).
- Berechnung der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen in den hessischen Kreisen und kreisfreien Städten anhand der berechneten relativen Veränderung für das Prognosejahr 2040.
- Anpassung der Ergebnisse an die regionalen Unterschiede anhand des Zensus 2011 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015).
- Umrechnen der Ergebnisse für die Wirtschaftshaushalte in Bedarfshaushalte in Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Annahmen der Wohnbedarfsprognose des IWU.

Tabelle 3: Prognostizierte relative Veränderung der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen 2011-2040

	Junge Haushalte	Single- und Paarhaushalte mittleren Alters	Single- und Paarhaushalte höheren Alters	Familien- und Mehrpersonenhaushalte	Seniorenhaushalte
EFH Eigentum	0 %	1 %	-4 %	-2 %	-2 %
EFH Miete	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-4 %
MFH Eigentum	2 %	7 %	11 %	9 %	9 %
MFH Miete	-3 %	-3 %	-2 %	-2 %	-3 %

Quelle: IWU

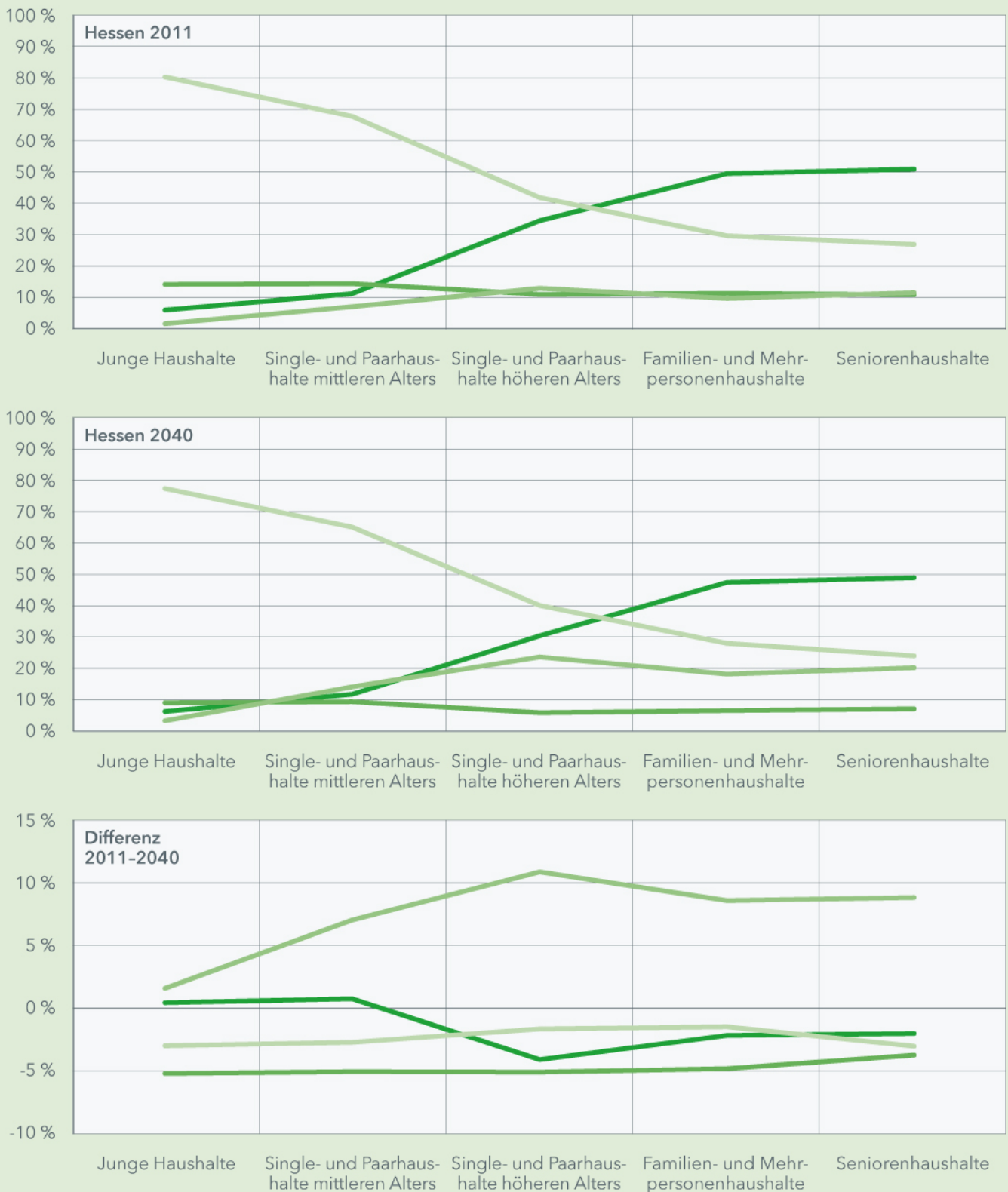
Datengrundlage: IWU, Wohnbedarfsberechnung Hessen 2016, Hessenagentur, Bevölkerungsvorausschätzung 2015, Hessisches Statistisches Landesamt, Mikrozensus 1998-2010, Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

Aus diesem Berechnungsverfahren resultieren die in Tabelle 3 und in Abbildung 2 für das Land exemplarisch dargestellten Veränderungen im Wohnformwahlverhalten der Haushalte zwischen den Jahren 2011 und 2040.

Vergleicht man die Wohnformenwahl über die Haushaltstypen in Abbildung 2, so ist als primärer Trend über den Lebenszyklus eines Haushalts eine Zunahme der Wohnnutzung von Einfamilienhäusern im Eigentum bei gleichzeitiger Abnahme der Wohnnutzung

⁴ Im Zensus der Gebäudetyp „Einfamilienhaus“ nicht verwendet. Ersatzweise wurden „Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen“ als solches definiert.

Abbildung 2: Verteilung der Wohnformen nach Haushaltstypen, Hessen 2011-2040



■ EFH Eigentum ■ EFH Miete ■ MFH Eigentum ■ MFH Miete

Quelle: IWU

von Mietwohnungen zu erkennen. Hessenweit wohnen 2011 etwa 80 % der jungen Haushalte in Mietwohnungen, aber nur 27 % der Senioren. Vergleicht man Haushalte gleicher Altersstruktur, wird deutlich, dass Familienhaushalte wesentlich häufiger im Eigenheim wohnen als kinderlose Haushalte mittleren und höheren Alters. Analog stieg auch die Quote der Haushalte in Mehrfamilienhauseigentumswohnungen mit zunehmendem Alter des Haushalts an. Während nur 2 % der jungen Haushalte in Eigentumswohnungen lebten, waren dies bei den älteren Single- und Paarhaushalten 13 %, bei Familienhaushalten 10 %. Der Remanenzeffekt sorgt dafür, dass beim Eintritt in die Altersklasse der Seniorenhaushalte die Eigenheimquote nicht abnahm, die Wohneigentumsquote nur geringfügig. 51 % der Seniorenhaushalte wohnte in Eigenheimen, 10 % in Eigentumswohnungen.

Vergleicht man diesen Istzustand mit der Prognose 2040, so sind keine strukturellen Abweichungen im oben diskutierten Verhalten über den Lebenszyklus zu erkennen. In allen Haushaltstypen sind jedoch

Steigerungen beim Wohnungstyp Mehrfamilienhaus im Eigentum zu beobachten. Am stärksten ist diese Zunahme bei den Single- und Paarhaushalten höheren Alters, den Familienhaushalten und den Seniorenhaushalten. Diese Zunahme der Wohneigentumsquote geht zu Lasten aller anderen Wohnformen, lediglich bei den jüngeren Single- und Paarhaushalten bleibt die Eigenheimquote auf vergleichbarem Niveau.

Dieser Effekt ist Folge der Fortschreibung der anhaltenden hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Wohnungsneubau. Hessenweit betrug der Anteil der Eigentumswohnungen an allen neu errichteten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen in den letzten Jahren beispielsweise zwischen 50 % und 60 %. Dem steht eine geringere prognostizierte Nachfrage nach Eigenheimen oder gemieteten Einfamilienhäusern gegenüber. Dies dürfte auf die zunehmende Konzentration der Wohnungsnachfrage auf die hochpreisigen urbanen Lagen im Beobachtungszeitraum 1998 bis 2010 zurückzuführen sein, die sich in der Trendfortschreibung niederschlägt.

2.3 Abschätzen der Mehr- und Minderbedarfe

Die quantitative Veränderung der Nachfrage zwischen dem Basisjahr 2011 und dem Prognosejahr 2040 in jedem der vier betrachteten Teilmärkte unterschiedlicher Wohnformen ergibt sich aus der Kombination des Mengeneffekts (Veränderung der Zahl der Haushalte eines Typs, vgl. Abschnitt 2.1) und dem sich im Zeitablauf ändernden Wohnformwahlverhalten dieses Haushaltstyps, vgl. Abschnitt 2.2. Tabelle 4 enthält eine Gegenüberstellung des Wohnbestands 2011 mit dem rechnerisch ermittelten Wohnbedarf 2040, aufgeschlüsselt nach Wohnformen.

Mit Hilfe dieser Ergebnisse wurde abschließend eine Gegenüberstellung des zukünftigen rechnerischen Wohnungsbedarfs in den einzelnen Teilmärkten mit der derzeitigen Angebotsituation vorgenommen. Wie aus ersichtlich wird, summiert sich der in der Wohnbedarfsprognose des IWU ausgewiesene Zusatzbedarf (d. h. der Bedarf, der allein durch zukünftige Mehr- oder Mindernachfrage entsteht,

ohne Berücksichtigung von derzeitigen Fehlbedarfen und Ersatzbedarfen) an Wohnungen in Hessen im Zeitraum 2011 bis 2040 im Saldo auf ca. 438.000 Einheiten oder 16 % des Bestands gegenüber dem Jahr 2011.

Werden positive und negative Bedarfe in den einzelnen Wohnformen nicht saldiert⁵, erhöht sich der rechnerische Wohnungsbedarf weiter. Da aufgrund der veränderten Zusammensetzung der Haushalte und ihrer qualitativen Nachfrage in den einzelnen Teilmärkten rechnerisch beim Typ „EFH Miete“ bis 2040 ein Minderbedarf von ca. 98.000 Einheiten oder 3 % des gesamten Wohnungsbestands 2011 vorausgeschätzt wird, sind die positiven Bedarfe in den übrigen Teilmärkten umso größer. Unter den rechnerischen Rahmenbedingungen summiert sich der Mehrbedarf bis zum Jahr 2040 im Bereich der Eigentumswohnungen auf 12 % des gesamten Wohnungsbestandes 2011, bei den Eigenheimen auf 5 % und bei den Miet-

⁵ Abweichungen gegenüber den Ergebnissen in Tabelle 4 können infolge von Rundungen auftreten.

Tabelle 4: Bedarfe nach Wohnformen 2011–2040

	EFH Eigentum 2011	EFH Miete 2011	MFH Eigentum 2011	MFH Mie- te 2011	EFH Eigentum 2040	EFH Miete 2040	MFH Eigentum 2040	MFH Mie- te 2040
Land Hessen	1.038.000	333.000	278.000	1.166.000	1.179.000	236.000	610.000	1.228.000
Reg.-Bez. Darmstadt	581.000	186.000	188.000	836.000	688.000	137.000	424.000	920.000
Reg.-Bez. Gießen	208.000	70.000	41.000	142.000	230.000	48.000	85.000	136.000
Reg.-Bez. Kassel	249.000	76.000	49.000	185.000	258.000	49.000	98.000	176.000
Darmstadt, Stadt	11.000	4.000	7.000	51.000	15.000	3.000	18.000	59.000
Frankfurt am Main, Stadt	30.000	15.000	40.000	275.000	44.000	12.000	100.000	321.000
Offenbach am Main, Stadt	9.000	3.000	6.000	39.000	12.000	2.000	14.000	44.000
Wiesbaden, Landes- hauptstadt	23.000	8.000	14.000	90.000	27.000	5.000	32.000	95.000
Landkreis Bergstraße	52.000	16.000	12.000	37.000	58.000	11.000	25.000	38.000
Landkreis Darmstadt-Dieburg	58.000	18.000	12.000	36.000	67.000	13.000	25.000	38.000
Landkreis Groß-Gerau	48.000	16.000	12.000	41.000	60.000	12.000	28.000	45.000
Hochtaunuskreis	45.000	14.000	11.000	35.000	53.000	10.000	24.000	37.000
Main-Kinzig-Kreis	83.000	25.000	18.000	56.000	96.000	19.000	39.000	59.000
Main-Taunus-Kreis	43.000	14.000	11.000	37.000	52.000	10.000	25.000	39.000
Odenwaldkreis	23.000	7.000	3.000	9.000	24.000	5.000	7.000	9.000
Landkreis Offenbach	58.000	18.000	19.000	63.000	68.000	13.000	42.000	66.000
Rheingau-Taunus-Kreis	39.000	12.000	8.000	24.000	45.000	9.000	16.000	24.000
Wetteraukreis	57.000	17.000	14.000	43.000	67.000	13.000	30.000	45.000
Landkreis Gießen	50.000	19.000	11.000	41.000	60.000	14.000	23.000	42.000
Lahn-Dill-Kreis	51.000	16.000	11.000	33.000	54.000	11.000	21.000	31.000
Landkreis Limburg- Weilburg	36.000	11.000	6.000	20.000	39.000	8.000	13.000	19.000
Landkreis Marburg- Biedenkopf	45.000	17.000	10.000	39.000	53.000	11.000	21.000	38.000
Vogelsbergkreis	25.000	7.000	4.000	10.000	24.000	5.000	7.000	9.000
Kassel, documen- ta-Stadt	16.000	6.000	11.000	72.000	19.000	4.000	23.000	74.000
Landkreis Fulda	45.000	14.000	9.000	28.000	52.000	10.000	19.000	27.000
Landkreis Hersfeld- Rotenburg	27.000	8.000	5.000	14.000	27.000	5.000	9.000	12.000
Landkreis Kassel	56.000	17.000	9.000	26.000	57.000	11.000	18.000	23.000
Schwalm-Eder-Kreis	43.000	13.000	6.000	18.000	44.000	8.000	12.000	16.000
Landkreis Waldeck- Frankenberg	36.000	11.000	6.000	18.000	37.000	7.000	11.000	16.000
Werra-Meißner-Kreis	25.000	8.000	4.000	10.000	24.000	5.000	6.000	9.000

Quelle: IWU

Datengrundlage: IWU, Wohnbedarfsberechnung Hessen 2016, Hessenagentur, Bevölkerungsvorausschätzung 2015, Hessisches Statistisches Landesamt, Mikrozensus 1998–2010, Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

wohnungen auf 2 %. Während sich im Marktsegment der Eigenheime in 20 von 26 Landkreisen auch im Prognosejahr 2040 rechnerisch noch eine Mehrnachfrage ergibt, entsteht in den Teilmärkten vermieteter Geschosswohnungen und Bestandseinfamilienhäuser

rechnerisch ein zunehmendes Überangebot. Unter der Annahme, dass dieses Überangebot erhalten bliebe, ist auch in Landkreisen ohne (im Saldo) positive Zusatznachfrage ein erheblicher Neubaubedarf zu erwarten.

Tabelle 5: Veränderung der Bedarfszahlen nach Wohnformen, Hessen und Regierungsbezirke 2011-2040

	Saldo Mehr-/Minderbedarf (vgl. Wohnbedarfsprognose)	Mehr-/Minderbedarf EFH Eigentum 2011-2040	Mehr-/Minderbedarf EFH Miete 2011-2040	Mehr-/Minderbedarf MFH Eigentum 2011-2040	Mehr-/Minderbedarf MFH Miete 2011-2040
Land Hessen	438.000	139.000	-98.000	330.000	68.000
Reg.-Bez. Darmstadt	378.000	107.000	-49.000	236.000	84.000
Reg.-Bez. Gießen	38.000	22.000	-22.000	44.000	-6.000
Reg.-Bez. Kassel	22.000	9.000	-27.000	49.000	-10.000
Veränderung in Prozent gegenüber dem Basisjahr 2011					
Land Hessen	16 %	5 %	-3 %	12 %	2 %
Reg.-Bez. Darmstadt	21 %	6 %	-3 %	13 %	5 %
Reg.-Bez. Gießen	8 %	5 %	-5 %	10 %	-1 %
Reg.-Bez. Kassel	4 %	2 %	-5 %	9 %	-2 %

Quelle: IWU

Datengrundlage: IWU, Wohnbedarfsberechnung Hessen 2016, Hessenagentur, Bevölkerungsvorausschätzung 2015, Hessisches Statistisches Landesamt, Mikrozensus 1998-2010, Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

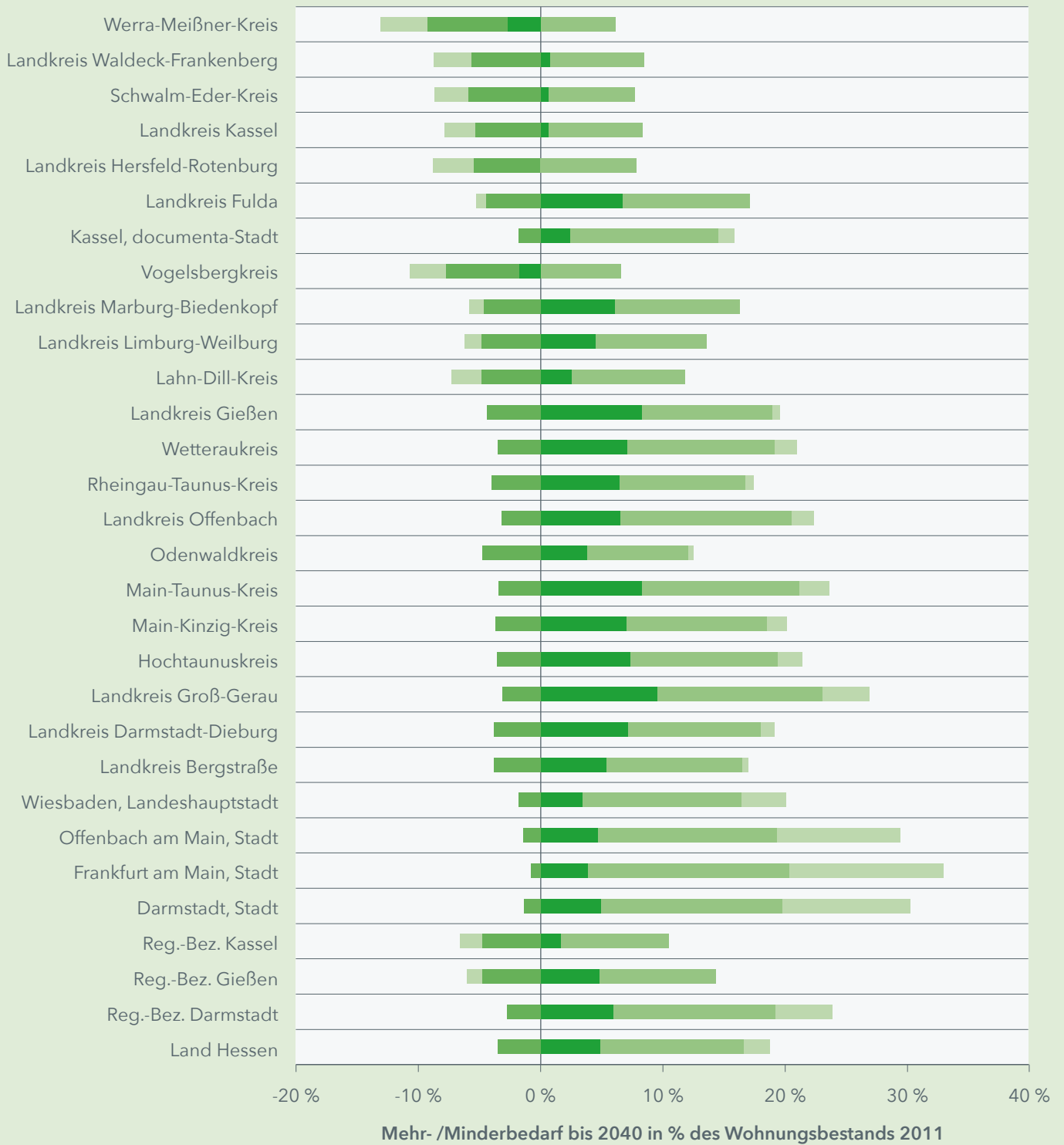
Tabelle 6: Mehr- und Minderbedarfe 2011-2040

	saldierte Mehr-/ Minderbedarfe	nur Wohnformen mit Mehrbedarfen	nur Wohnformen mit Minderbedar- fen	Mismatch (Verhältnis Minder- zu Mehrbedarfe)
Land Hessen	438.000	536.000	-98.000	18 %
Reg.-Bez. Darmstadt	378.000	427.000	-49.000	12 %
Reg.-Bez. Gießen	38.000	66.000	-28.000	42 %
Reg.-Bez. Kassel	22.000	58.000	-37.000	63 %
Darmstadt, Stadt	21.000	22.000	-1.000	4 %
Frankfurt am Main, Stadt	116.000	119.000	-3.000	2 %
Offenbach am Main, Stadt	16.000	17.000	-1.000	5 %
Wiesbaden, Landeshauptstadt	25.000	27.000	-2.000	9 %
Landkreis Bergstraße	15.000	20.000	-5.000	23 %
Landkreis Darmstadt-Dieburg	19.000	24.000	-5.000	20 %
Landkreis Groß-Gerau	28.000	31.000	-4.000	12 %
Hochtaunuskreis	19.000	23.000	-4.000	17 %
Main-Kinzig-Kreis	30.000	37.000	-7.000	18 %
Main-Taunus-Kreis	21.000	25.000	-4.000	14 %
Odenwaldkreis	3.000	5.000	-2.000	38 %
Landkreis Offenbach	31.000	36.000	-5.000	14 %
Rheingau-Taunus-Kreis	11.000	14.000	-3.000	23 %
Wetteraukreis	23.000	27.000	-5.000	17 %
Landkreis Gießen	18.000	24.000	-5.000	22 %
Lahn-Dill-Kreis	5.000	13.000	-8.000	62 %
Landkreis Limburg-Weilburg	5.000	10.000	-5.000	46 %
Landkreis Marburg-Biedenkopf	12.000	18.000	-6.000	36 %
Vogelsbergkreis	-2.000	3.000	-5.000	164 %
Kassel, documenta-Stadt	15.000	17.000	-2.000	11 %
Landkreis Fulda	11.000	16.000	-5.000	31 %
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	-1.000	4.000	-5.000	112 %
Landkreis Kassel	1.000	9.000	-8.000	94 %
Schwalm-Eder-Kreis	-1.000	6.000	-7.000	113 %
Landkreis Waldeck-Frankenberg	0	6.000	-6.000	104 %
Werra-Meißner-Kreis	-3.000	3.000	-6.000	215 %

Quelle: IWU

Datengrundlage: IWU, Wohnbedarfsberechnung Hessen 2016, Hessenagentur, Bevölkerungsvorausschätzung 2015, Hessisches Statistisches Landesamt, Mikrozensus 1996-2010, Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

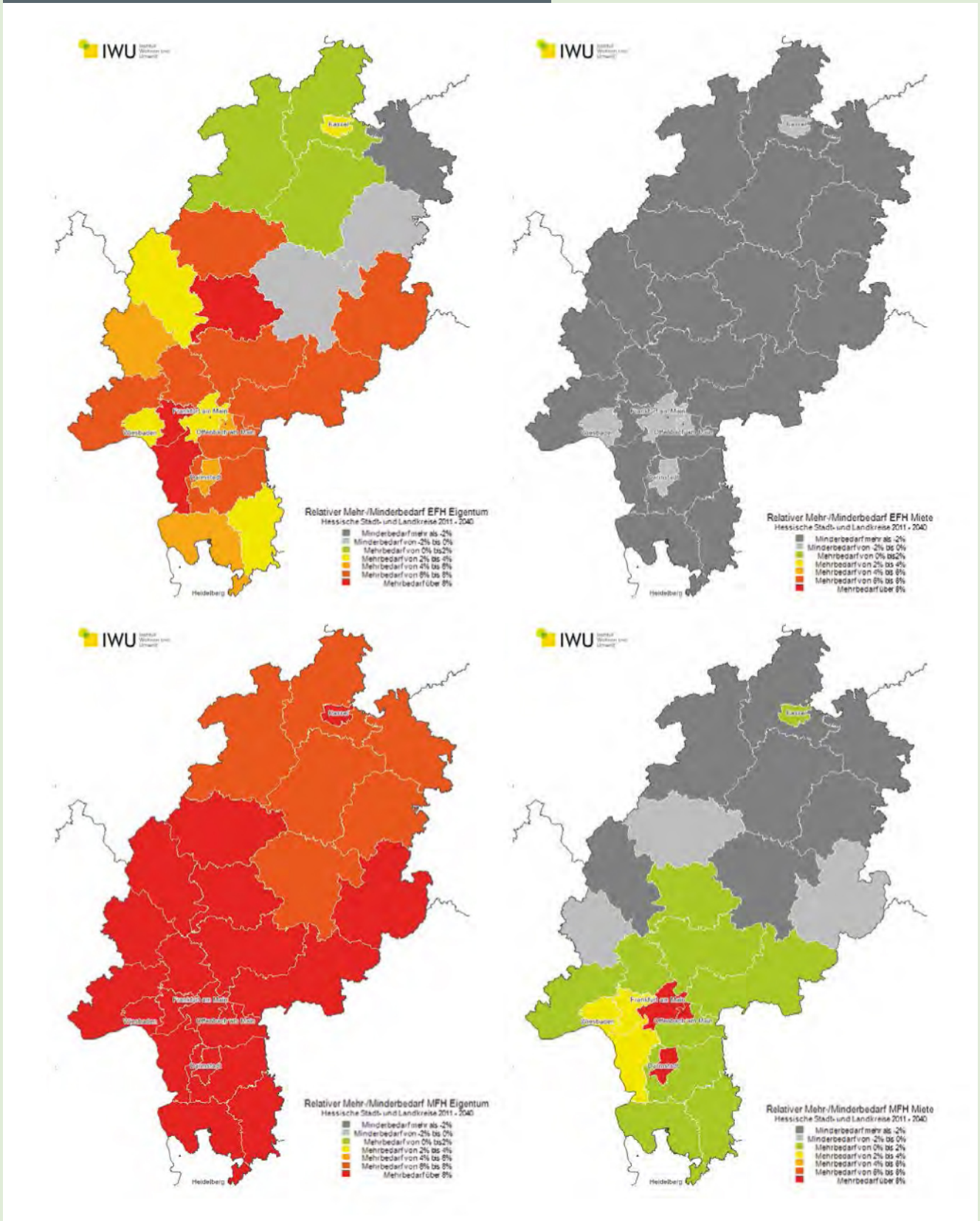
Abbildung 3: Prognostizierte relative Veränderung der Bedarfszahlen nach Wohnformen 2011-2040



■ rel. Mehr-/Minderbedarf EFH Eigentum 2011-2040
 ■ rel. Mehr-/Minderbedarf EFH Miete 2011-2040
■ rel. Mehr-/Minderbedarf MFH Eigentum 2011-2040
 ■ rel. Mehr-/Minderbedarf MFH Miete 2011-2040

Quelle: IWU

Abbildung 4: Vorausschätzung der Mehr- und Minderbedarfe nach Wohnformen 2011-2040



Quelle: IWU

2.4 Schlussfolgerungen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass der demografische Wandel in den nächsten Jahren in Hessen neben den quantitativen Effekten einer regional unterschiedlichen Einwohnerentwicklung auch zu erheblichen Veränderungen der qualitativen Wohnungsnachfrage führen wird.

Unter den analytisch abgeleiteten Rahmenbedingungen, die aus der Entwicklung der Wohnpräferenzen der letzten 16 Jahre in die Zukunft fortgeschrieben wurden, deutet sich vor allem in den Regionen mit stagnierender Bevölkerungsprognose ein zunehmendes Missverhältnis zwischen den Marktsegmenten im Wohnungsbestand und den Wohnformen an, für die zukünftig mit einer Nachfrage zu rechnen ist.

Dabei lässt sich strukturell eine Verschiebung der Wohnungsnachfrage von Haushalten, die vorwiegend Eigenheime nutzten, zu Haushalten mit Präferenzen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern feststellen. Da die Errichtung von Eigentumswohnungen in den letzten Dekaden in den städtisch geprägten Regionen in Hessen quantitativ die bedeutendste Investitionsform bei Mehrfamilienhäusern darstellte, ergibt sich aus der Trendfortschreibung auch für das Jahr 2040 eine gestiegene Wohneigentumsquote und ein Mehrbedarf im Bereich der Eigentumswohnungen, z.T. auch zu Lasten des Mietwohnungsmarktes. In wie weit dieser Trend auch zukünftig Bestand haben wird, ist nicht zuletzt den Rahmenbedingungen auf den lokalen Märkten geschuldet. Hohe Preise, Veränderungen bei den Kapitalkosten, restriktivere Regulierungen bei der Kreditvergabe und konjunkturelle Eintrübungen auf dem Arbeitsmarkt können dazu führen, dass dieser Trend nicht weiter anhält. Dazu kommt, dass der Mietwohnungsmarkt zur Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten von essentieller Bedeutung ist, und nicht durch Wohneigentum substituiert werden kann. Nach Jahren mit nur sehr geringen Neubauaktivitäten sind auch wieder verstärkte Investitionen durch Wohnungsunternehmen mit Fokus auf der Bestandsbewirtschaftung auf den hessischen Wohnungsmärkten zu bemerken. Die Trendfortschreibung darf daher hinsichtlich der Zuordnung zu Miet- oder Eigentumswohnungen nicht als „harte“ Grenze zwischen beiden Teilmärkten verstanden werden. Diese Grenze besteht jedoch in verstärktem Maß zwischen den Wohnformen Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus. Die z.T. drastische Verschiebung der

Nachfrage zwischen beiden Gebäudetypen bedeutet daher, dass in bestimmten Teilmärkten mit erhöhtem Leerstand zu rechnen sein wird, andererseits auch Potenziale für den Neubau in anderen Teilmärkten zu erwarten sind.

Daraus lassen sich wichtige Rückschlüsse für die Notwendigkeit zur Qualifizierung von Wohnungsbeständen ziehen, da frei werdende Kapazitäten in einem Teilmarkt dazu genutzt werden sollten, unbefriedigte Mehrnachfrage aus einem anderen Teilmarkt an sich zu binden, um Investitionen in die Wohninfrastruktur möglich effizient gestalten zu können. Dieses Potenzial ist umso größer, je größer die räumliche und typologische Nähe betroffener Teilmärkte ist. So ist zu erwarten, dass anstelle der Bedarfsdeckung durch Neubau von Eigentumswohnungen, für die die Prognoseergebnisse in allen Landesteilen eine positive Zusatznachfrage ergibt, bestehende Wohninfrastrukturen durch neue Nachfragegruppen erschlossen werden. Denkbar ist beispielsweise die verstärkte Erschließung von Mietwohnungsangeboten in Einfamilienhäusern oder in zu Mehrfamilienhäusern umgewandelten Einfamilienhäusern. Für Wohnungsbestände, die nicht den Wohnwünschen der Zukunft entsprechen, oder deren Sanierungskosten nicht wirtschaftlich tragfähig sind, sind dagegen durch die qualitative Verschiebung der Nachfrage verstärkte Vermarktungsschwierigkeiten und steigende Leerstandsrate zu erwarten. Die Berücksichtigung derartiger Rückkopplungen des Wohnungsbestands auf die qualitative und quantitative Wohnbedarfsprognose ist jedoch methodisch mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. In diesem Sinne soll das Instrument der Trendprognose in erster Linie als Instrument zum Verständnis von potenziellen Fehlentwicklungen verstanden werden; wahrscheinliche Anpassungsreaktionen der Marktteilnehmer an die geänderte Situation werden deshalb nicht antizipiert.

Nichtsdestotrotz darf nicht ignoriert werden, dass die berechneten qualitativen Verschiebungen der Wohnungsnachfrage in erster Linie dem Mengeneffekt, also der veränderten Demografie der Wohnungsnachfrager geschuldet sind. Auch eine Status-quo-Fortschreibung ohne Berücksichtigung eventueller Veränderungen in der Wohnformpräferenz der Haushalte wird daher nicht zu grundsätzlich anderen Schlussfolgerungen kommen.

Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen bis 2040



3

3.1 Altengerechtes Wohnen: Standards und Konzepte

Die Notwendigkeit, Wohnungsbauten verstärkt an den demografischen Wandel anzupassen, ist bereits in den 1990er verstärkt auf die sozialpolitische Agenda gerückt. (vgl. Schneekloth, Ulrich; 1996, zur Situation von in der häuslichen Pflege, bzw. zur demografischen Situation und Wohnbedarfen im zweiten Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998). Gleichzeitig entstand aus dieser Erkenntnis die Diskussion über die Frage, was „Altengerechtigkeit“ im Wohnen sein kann.

Die Beantwortung dieser Frage erfordert zunächst eine programmatische Untersuchung notwendiger und geeigneter Wohnkonzepte und Standards, die in der Fachdiskussion von Anfang an in zwei verschiedene Richtungen betrieben worden ist: zum einen in Form einer Fokussierung auf baulich-technische Maßnahmen zur Reduktion von Barrieren als Anpassung von Wohnraum an physische Mobilitätseinschränkungen im Bestand und Neubau. Hierzu sind seitens der Länder und der Bundesregierung zahlreiche Modell- und Demonstrationsvorhaben durchgeführt worden (z. B. bereits in den 1990er-Jahren Breuer, 1995, aktuell im Rahmen der KfW-Förderungsprogramme, vgl. den Bericht des Kompetenzzentrums der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2009, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), 2010).

Gerade in der Diskussion um Anpassungen im Bestand reflektieren derartige Projekte die Notwendigkeit einer Abwägung zwischen dem Grad der Barrierefreiheit, also der Umsetzungstiefe von Maß-

nahmen, und der damit erreichbaren Verbesserung des Angebots im Wohnungsmarkt. Angesichts der Tatsache, dass gerade im Bestand ein weitgehender Grad an Rollstuhlgerechtigkeit im Sinne der DIN 18025 kaum erreicht werden kann, da auch durch die flexiblere Regelungsintention der DIN 18040 hinsichtlich der notwendigen Bewegungsflächen und lichten Durchgangsbreiten als „harte“ Anforderungen kaum Spielräume bestehen (Jocher, Mühltaler, und Gerhards, o. J.), spiegelt die bauwirtschaftliche Praxis eine Bandbreite an Maßnahmentiefe wieder, die von einfacher Barrierenreduktion im Wohnungszugang bis zur teilweisen oder vollständigen Barrierefreiheit in Funktionsräumen der Wohnung reicht (Kremer-Preiß 2011).

Angesichts der hohen Kosten einer weitgehenden Barrierenreduktion wird daher von verschiedenen Seiten eine Flexibilisierung des Begriffs „Barrierearmut“ gefordert (Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) 2007, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. 2009), auch im Sinne verschiedener Standards an Barrierefreiheit und ihrer Anpassbarkeit im Bedarfsfall (Jocher et al.), um das Angebot zügiger verbessern zu können.

Anpassung an Mobilitätseinschränkungen ist jedoch nur ein Baustein der Altersgerechtigkeit. Weiterführende Einschränkungen, beispielsweise in Folge von Demenzerkrankungen, erfordern u.U. weiterführende Maßnahmen, bei denen neben der Gewährleistung der physischen Zugänglichkeit (als Reaktion auf Mobilitätseinschränkungen) auch kognitive und sensorische Zugänglichkeit maßgebliche Parameter der Anpassung darstellen (Oswald, 2002, Hackmann,

Schüssler, und Schmutz, 2014). Derartige Maßnahmen sind jedoch bislang offenbar kaum Gegenstand von Umbaumaßnahmen in der institutionellen Wohnungswirtschaft (Jocher et al.).

Neben dem Kriterium Zugänglichkeit kann auch der Integrationsgrad sozialer Infrastruktur, in erster Linie von Pflege- und Betreuungsleistungen, und die Verfügbarkeit von Infrastrukturen zur Aufrechterhaltung oder Verbesserung von sozialen Kontakten als Kriterium der Altengerechtigkeit angesehen werden. Die Verräumlichung von als geeignet erachteten wohnsoziologischen Zielvorstellungen altengerechten Wohnens stellt daher die zweite Richtung der Fachdiskussion der letzten beiden Dekaden dar (z. B. Bohn und Loeschke, 1995, Andritzky u. a., 2004, Kricheldorf 2008). Die dort mitunter propagierten „neuen“ Wohnformen“ differenzieren sich im Wesentlichen nach dem Grad der Institutionalisierung der Betreuungsdienstleistungen aus, angefangen von rein selbstorganisierten Formen (Mehrgenerationenwoh-

nen) bis hin zum kommerziellen Angebot betreuten Wohnens (Kremer-Preiß und Stolarz 2009).

Beide Aspekte der Altersgerechtigkeit werden in der Regel nicht direkt im Zusammenhang gesehen, da die Aspekte sachlich nicht verbunden scheinen. In der Praxis ergeben sich jedoch Überschneidungen, da zum einen der Grad an baulicher Barrierefreiheit vor allem im Neubau häufig an ein bestimmtes Pflege- oder Betreuungskonzept gebunden ist, zum anderen die soziale Dimension bestimmter Wohnformen (wie z. B. Pflegewohngruppen) auch eine entsprechende räumliche Umsetzung erfahren muss. Daraus lässt sich die in Tabelle 7 dargestellte Kriterienmatrix ableiten.

Trotz des vergleichsweise breiten Raums, den „alternative“ oder „neue“ Konzepte selbstorganisierter Ein- oder Mehrgenerationenwohnformen in der wohnsoziologischen und immobilienwirtschaftlichen Diskussion einnehmen, ist ihr tatsächlicher Marktanteil nach wie vor marginal. Nach BFW (2007) betrug der Marktanteil

Tabelle 7: Kriterienmatrix altengerechter Wohnkonzepte

		Integration von Unterstützungsleistungen				
		Eigener Wohnhaushalt, individuelle Inanspruchnahme von Unterstützungsleistungen	Eigener Wohnhaushalt mit institutionalisierten Unterstützungsleistungen	Gemeinschaftlicher Wohnhaushalt	Gemeinschaftlicher Wohnhaushalt mit Unterstützungsleistungen	Kein Privathaushalt
Zugänglichkeit	(Motorisch) barrierearm zugänglich	Angepasste Bestandswohnung, Mehrgenerationenwohnen, Altenwohnungen				
	barrierefrei zugänglich					
	Barrierefrei zugänglich und barrierearme Wohnungsausstattung		Betreutes Seniorenwohnen, Wohnheime mit eigener Haushaltsführung	Selbstorganisierte (Pflege-)Wohngemeinschaften	institutionell betreute Wohn- und Hausgemeinschaften, Pflegewohngruppen	Wohnheim ohne eigene Haushaltsführung, Pflegeheim
	Barrierefrei zugänglich und barrierefreie Wohnungsausstattung					
	motorisch barrierefrei und sensorisch/kognitiv barrierereduzierte Wohnungsausstattung					
	motorisch barrierefrei und sensorisch/kognitiv barrierefreie Wohnungsausstattung					

Quelle: IWU

teil gemeinschaftlicher Wohnformen weit unter 1 %, ebenso der von Pflegewohngruppen. Betreutes Wohnen als professionalisierte Dienstleistung umfasste einen Marktanteil von 2 %. Krings-Heckemeier (2006) ermittelt etwa zeitgleich einen Versorgungsgrad von 1,6 % im Marktsegment des betreuten Wohnens bundesweit.

Angesichts der Tatsache, dass selbst der Marktanteil von Alten- und Pflegeheimen an der gesamten Wohnversorgung von Senioren nur 4 % betrug, während 93 % aller Senioren in normalen Wohnungen lebte, hat das Konzept „Betreutes Wohnen“ einen beträchtlichen Marktanteil an kombinierten Wohn- und Betreuungskonzepten erzielen können. Dies gilt jedoch nicht für die genannten „alternativen“ Konzepte, die aufgrund ihrer Heterogenität allerdings auch schwerer statistisch erfassbar sind. Auch wenn in den genannten Marktsegmenten deutliche Zuwächse in der Verbreitung unterstellt würden, zeigen die Men-

genverhältnisse, dass das Problem der altengerechten Wohnung ohne eine Anpassung des „normalen“ Wohnungsbestands nicht gelöst werden kann. Wie im nächsten Abschnitt ausführlicher diskutiert wird, stellt die Realisierung von „Wohnwünschen“, die durch die Marktforschung gerne als treibende Kraft für eine immobilienwirtschaftliche Nachfrage nach spezialisierten Neubauimmobilien durch Ruhesitzwanderung nur einen sehr geringen Teil des Mobilitätsverhaltens von Seniorenhaushalten dar (Friedrich 2002).

Da faktische Probleme wie schwer anpassbare Wohnungsgrundrisse, unwirtschaftliche Wohnungsgrößen und räumliche Marginalisierung (Kremer-Preiß 2011), genauso Faktoren der Immobilität wie hohe Wohneigentumsquoten oder geringe Wohnkaufkraft, die eine Anpassung des Wohnens durch Umzug im Bedarfsfall erschweren, vorrangige Handlungserfordernisse darstellen, wurde auf eine weitere Betrachtung von Nischenlösungen im altengerechten Wohnen verzichtet.

3.2 Abschätzen des zukünftigen Bedarfs an altengerechten Wohnungen

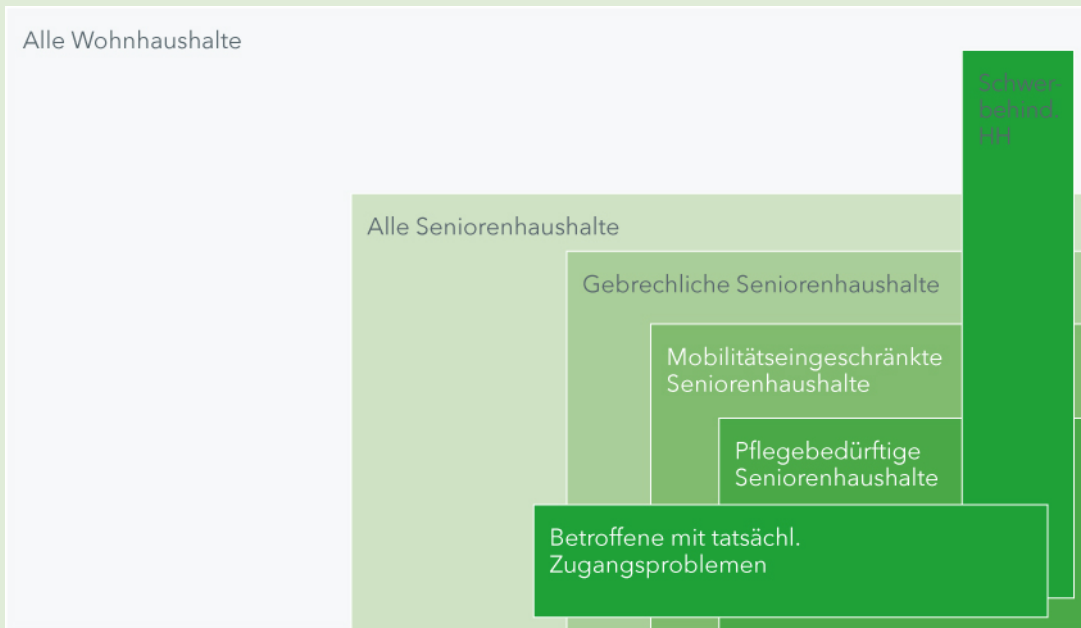
Der zukünftige Bedarf an altengerechten Wohnungen ist nicht nur eine Frage des zugrunde gelegten Standards, sondern ebenso auf der Nachfrageseite abhängig von der Zielgruppendefinition. Je weiter die Zielgruppe gefasst wird, desto größer kann der quantitative Anpassungsbedarf angesetzt werden. Da hierbei auch Fragen der präventiven Vermeidung von Gesundheitskosten eine Rolle spielen, ist eine Abschätzung der „richtigen“ Definition sowohl auf der Nachfrage-, als auch auf der Angebotsseite schwierig, woraus sich notgedrungen eine große Bandbreite an Aussagen hinsichtlich des aktuellen und zukünftigen Bedarfs ergibt.

Wie Abbildung 5 zeigt, kann die Zielgruppe einerseits durch Teilmengenbildung innerhalb der Wohnhaushalte, speziell der Seniorenhaushalte definiert werden. Lässt man die möglichen Vorteile von Barrierefreiheit für die Allgemeinheit außer Acht, kann eine obere Grenze durch die Forderung definiert werden, den Anpassungsbedarf bei sämtlichen Wohnungen, die Senioren bewohnt werden, anzusetzen (Kremer-Preiß 2011). Eine Einschränkung dieser weit gefassten Zielgruppe sind potenziell mobilitätseingeschränkte oder gefährdete Haushalte (Gebrechlichkeitskonzept, vgl. Hackmann, Schüssler, und Schmutz

2014), die im Sinne der Prävention trotz noch nicht bestehender Einschränkungen von einer barriere-reduzierten Wohnung profitieren würden, weil damit Gefahren (Sturzgefahr) und Belastungen vermieden werden, die die Wahrscheinlichkeit von Mobilitätseinschränkungen erhöhen. Eine noch stärkere Einschränkung stellt die Definition der Bedarfsgruppe anhand aktuell bestehender Mobilitätseinschränkungen dar, die ca. 20-25% der Seniorenhaushalte betreffen (Kremer-Preiß 2011). Nicht zuletzt aufgrund der besseren Objektivierbarkeit des Grades an Unterstützungsbedarf und der laufenden Datenverfügbarkeit kann letztlich auf den Begriff der Pflegebedürftigkeit im Sinne des Pflegegesetzes abgestellt werden. Diese Bedarfsgruppe ist wiederum eine Teilmenge aller mobilitätseingeschränkten Haushalte.

Als andere, nicht dem hier skizzierten Konzept folgende Definitionsmöglichkeiten seien nach Hackmann et al. einerseits das Konzept der Behinderung genannt, das größer gefasst ist als die Gruppe der Seniorenhaushalte, da auch Jüngere darin enthalten sind, schwerpflegebedürftige Haushalte aber als Teilmenge beinhaltet, andererseits das Konzept der tatsächlich von Barrieren betroffenen Haushalte (housing enabler-Konzept), bei dem auf die tatsäch-

Abbildung 5: Zielgruppendefinitionen für altengerechte Wohnformen



Quelle: IWU

liche Barrierewirkung in der aktuellen Wohnsituation abgestellt wird.

Da eine Ausdifferenzierung der Nachfrage nach verschiedenen Unterstützungsbedarfen und Angebotsformen aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht quantitativ unterlegt werden kann, und gleichzeitig die Pflegestatistik als wiederkehrende Vollerhebung die objektivste und aktuellste Datenquelle zur Quantifizierung von Mobilitätseinschränkungen darstellt, wird sie in dieser Studie für die primäre Abschätzung des zukünftigen Bedarfs verwendet. Damit ist auch eine relativ enge Fassung des Bedarfsbegriffes verbunden. Vor dem Hintergrund der bereits jetzt bestehenden Lücke zwischen Bedarf und tatsächlichem Angebot soll diese enge Fassung auch im Sinne eines vorrangigen oder dringlichen Anpassungsbedarfs verstanden werden. Eine vergleichende Diskussion der Bedarfszahlen unter Zugrundelegung erweiterter Bedarfsbegriffe erfolgt am Ende der Analyse.

Die dem SGB XI zugrundeliegende begriffliche Definition der Pflegebedürftigkeit umfasst „Personen, die wegen einer körperlichen, geistigen oder seelischen

Krankheit oder Behinderung für die gewöhnlichen und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens auf Dauer, voraussichtlich für mindestens sechs Monate, in erheblichem oder höherem Maße (§ 15 SGB XI) der Hilfe bedürfen (§ 14 Abs. 1 SGB XI)“. Nach dieser Legaldefinition werden Personen ohne Pflegestufe, aber mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz in Folge kognitiver und psychischer Störungen nicht zu den Pflegebedürftigen gerechnet. Ebenfalls nicht erfasst sind minderschwere Mobilitätseinschränkungen, die unterhalb der Leistungsberechtigung des Pflegegesetzes liegen. Die Definition wird daher nur einem Teil der tatsächlichen Anpassungsbedarfe an den Wohnraum Älterer gerecht. Zwar plant die Bundesregierung eine erweiterte Definition des Pflegebedürftigkeitsbegriffs, die dem tatsächlichen Unterstützungsbedarf besser gerecht werden soll („Bericht des Expertenbeirats zur konkreten Ausgestaltung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs“ 2013)⁶. Die bisherige Datenlage zur Pflegeprävalenz basiert jedoch auf vergangenheitsbezogenen Statistiken zum Pflegegesetz, sie spiegelt diese Begriffserweiterung daher noch nicht wieder.

⁶ Nach Bäcker (2016) besteht der Kern der Novelle in der Einführung eines neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs, der körperliche, geistige und psychische Einschränkungen gleichermaßen in sechs Bereichen erfasst: -Mobilität, kognitive und kommunikative Fähigkeiten, Verhaltensweisen und psychischen Problemlagen, Selbstversorgungsgrad, Bewältigung von krankheits- oder therapiebedingten Anforderungen und Belastungen, Gestaltung des Alltagslebens und sozialer Kontakte.

Angebotsseitig wird der Bedarf bei privaten Wohnhaushalten in erster Linie von der Infrastruktur im Pflegesektor definiert. Diese wird wiederum maßgeblich von den gesetzlichen Vorgaben zur Finanzierung und zum Leistungsanspruch der Pflegeversicherung beeinflusst, was vorrangig zu Bedarfsvorgaben des Umfangs stationärer Pflegeplätze führt. Aufgrund der Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Ausgestaltung der Vorgaben in diesem Bereich wird in diesem Untersuchungsteil daher vor allem eine Bedarfsabschätzung auf der Nachfrageseite durchgeführt, während für die zukünftige Ausgestaltung angebotsseitiger Strukturen von stilisierten Annahmen ausgegangen wird.

Die Auswertung erfolgt in drei Schritten:

- Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsvoraussetzung für Hessen und die Bundesrepublik werden die vorausgeschätzten Bevölkerungszahlen der Senioren in den bedarfsrelevanten Alterskohorten für das Prognosejahr 2040 ermittelt.
- Auf Grundlage vorliegender statistischer Zeitreihendaten zur Pflegeprävalenz wird eine Fortschreibung der Pflegeprävalenz für das Prognosejahr 2040 vorgenommen. Die Inanspruchnahme ambulanter oder stationärer Versorgungseinrichtungen

der ermittelten zukünftigen Zahl pflegebedürftiger Personen wird unter Zugrundlegen weitgehender Strukturkonstanz abgeschätzt.

- Auf Grundlage der aktuellen Haushaltsprognose für die hessischen Kreise wird die zukünftige Entwicklung der Zahl der Haushalte mit mindestens einem pflegebedürftigen Mitglied ermittelt, die als Kenngröße für den Bedarf altengerechter Wohnungen dient. Damit wird für alle hessischen Kreise von einer einheitlichen Pflegeprävalenz ausgegangen, eine Annahme, die, wie Auswertungen aus früheren Jahren (Frings und Herdt 2010) gezeigt haben, nicht unbedingt mit der tatsächlichen Entwicklung übereinstimmen muss. Diese Vorgehensweise wurde jedoch aus zwei Gründen gewählt. Erstens liegen nur für das gesamte Land Hessen längere Zeitreihen zur Pflegeprävalenz vor, die hinreichend stabile Fortschreibungen der zukünftigen Entwicklung erlauben. Zweitens ist nicht davon auszugehen, dass regionale Unterschiede in der Pflegeprävalenz in der gleichen Form bestehen bleiben. Ein Angleichen der Lebensverhältnisse zwischen strukturschwachen und stärkeren Landesteilen sowie die zunehmende Mobilität später geborener Alterskohorten sind nur zwei Gründe, die dagegen sprechen.

3.3 Entwicklung der Seniorenzahlen in Hessen bis 2040

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Seniorenalter wurden der aktuellen Bevölkerungsprognose entnommen, die dem IWU durch den Auftraggeber im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose für Hessen und die Hessischen Kreise im Jahr 2015 zur Verfügung gestellt wurde, und die auf Berechnungen der Hessenagentur beruhte. Diese wies allerdings in der Altersklasse ab 75 Jahre keine weitere Differenzierung

der Alterskohorten auf. Da die Pflegeprävalenz mit zunehmendem Lebensjahr deutlich zunimmt, war für die weitere Berechnung eine weitere Ausdifferenzierung erforderlich; vorzugsweise entlang der Klasseneinteilung, die dem Berichtswesen der Pflegestatistik der Länder entspricht. Dazu wurde die vorausgeschätzte Zahl der Bevölkerung ab 75 Jahren in Hessen anhand der relativen Häufigkeitsverteilung der Altersklassen

Tabelle 8: Vergleich der Seniorenbevölkerung nach Alterskohorten 2013 und 2040

	65 bis unter 75	75 bis unter 85	85 bis unter 90	90 und mehr	Summe
2013	627.300	434.700	104.700	49.800	1.216.500
Vorausschätzung 2040	821.400	766.300	199.000	117.600	1.904.300
Relative Veränderung	31 %	76 %	90 %	136 %	57 %

Quelle: IWU

Datengrundlage: Hessenagentur, Bevölkerungsvorausschätzung 2015, Statistisches Bundesamt, 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1

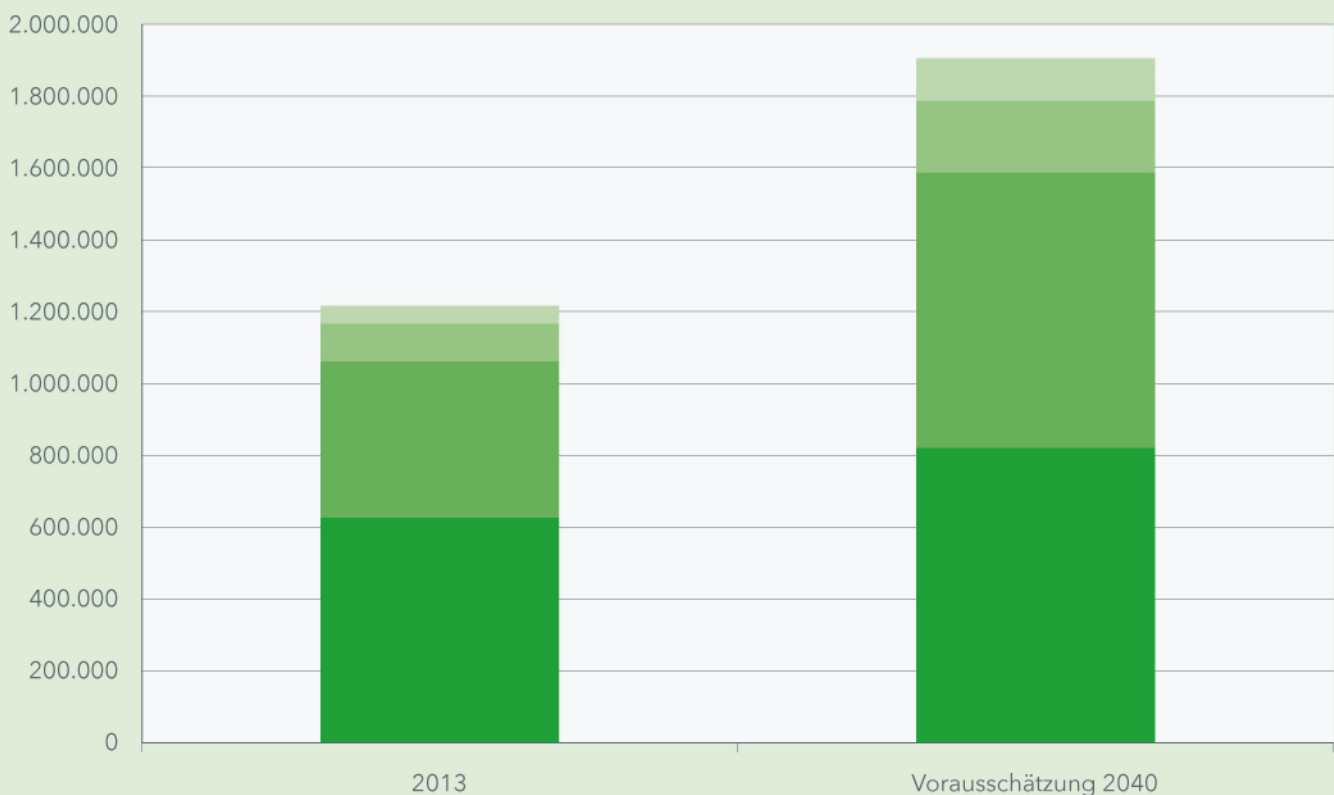
„75 bis unter 85 Jahre“, „85 bis unter 90 Jahre“ und „90 Jahre und mehr“ aus der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes, Variante 1 (Pötzsch und Rößger 2015), proportional verteilt.

Die Ergebnisse (vgl. Tabelle 8) prognostizieren eine Zunahme der Bevölkerungszahlen im Alterssegment über 65 Jahren um ca. 57 % bis zum Jahr 2040 gegenüber dem Jahr 2013. Die relativ größte Zunahme wird dabei für die Alterskohorte ab 90 Jahren erwartet (+136 %), die relativ geringste für die Alterskohorte zwischen 65 und 75 (+31 %). Die Zahl der Hochbetagten wird damit am stärksten zunehmen.

Vergleicht man jedoch die absolute Entwicklung, stellt sich ein anderes Bild dar (vgl. Abbildung 6 und Abbildung 7).

Trotz vergleichsweise geringerer Zunahmeraten bleibt die Altersgruppe zwischen 65 und 75 Jahren bis 2040 voraussichtlich die zahlenmäßig stärkste Gruppe, auch wenn ab Mitte der 2030er-Jahre die geringere Kohortenbesetzung nach dem Ende der „Babyboomer“-Generation zu abnehmenden Zahlen in dieser Altersgruppe führen wird. In absoluten Zahlen das stärkste Wachstum wird in der Altersgruppe zwischen 75 und 85 Jahren erwartet.

Abbildung 6: Vergleich der Seniorenbevölkerung nach Alterskohorten 2013 und 2040



■ 90 und mehr ■ 85 bis unter 90 ■ 75 bis unter 85 ■ 65 bis unter 75

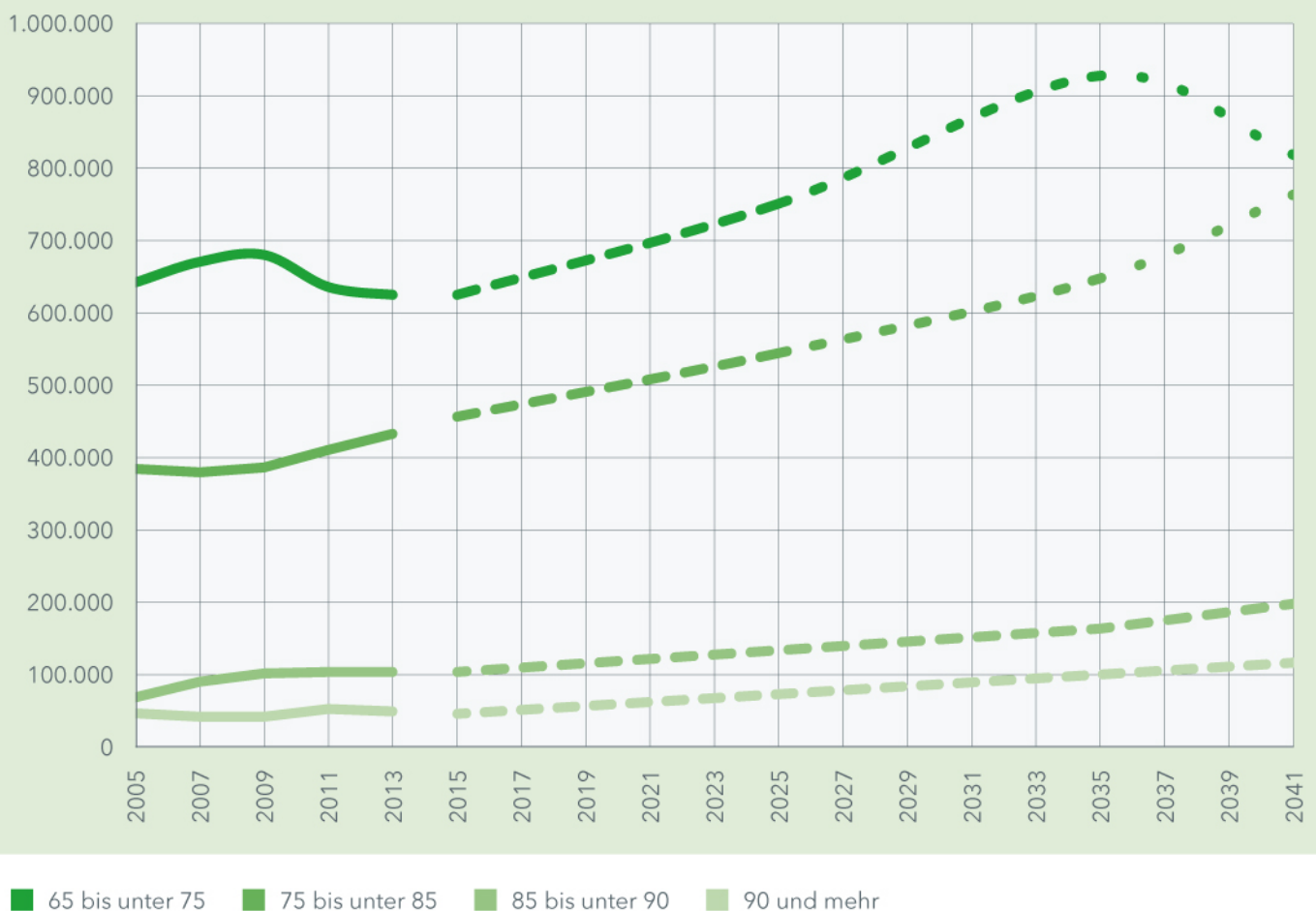
Quelle: IWU

Datengrundlage: Hessenagentur, Bevölkerungsvorausschätzung 2015, Statistisches Bundesamt, 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1, Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2005-2013, Ländervergleich (Statistisches Bundesamt 2007, 2009, 2011, 2013, 2016)

Die Bevölkerungsdynamik in den Altersgruppen ab 85 Jahre trägt trotz der relativ gesehen hohen Zuwachsraten also vergleichsweise wenig zur absoluten Zunahme der Seniorenbevölkerung bei. Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage ergeben sich daraus erste wichtige Schlussfolgerungen. Zum einen ist die starke Zunahme der Hochbetagten aufgrund der, wie in den folgenden Analyseschritten dargestellt wird, relativ hohen Pflegeprävalenz vor allem für die Abschätzung des Pflegebedarfs von Bedeutung. Für die senioren-gerechte Anpassung des Wohnraums im Rahmen

ambulanter Pflegebedürftigkeit ist dagegen die Entwicklung der mittleren Alterskohorte zwischen 75 und 85 von besonderer Relevanz. Einerseits, weil diese Altersgruppe zahlenmäßig mit die größte Bedeutung besitzen wird, andererseits, weil sich hier Push- und Pullfaktoren bei der Abwägung der Wohnbedürfnisse noch am stärksten die Waage halten dürften, eine Verbesserung der Wohnsituation an die Wohnbedürfnisse durch Anpassung im Bestand daher am wirksamsten sein dürften.

Abbildung 7: Geschätzte Entwicklung der Seniorenbevölkerung in Hessen 2005-2040



Quelle: IWU

Datengrundlage: Hessenagentur, Bevölkerungsvorausschätzung 2015, Statistisches Bundesamt, 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1, Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2005-2013, Ländervergleich

3.4 Entwicklung der Pflegeprävalenz in Hessen bis 2040

Die Pflegeprävalenz oder Pflegequote drückt den relativen Anteil der pflegebedürftigen Bevölkerung (im Sinne des Sozialen Pflegegesetzes) an der Gesamtbevölkerung einer Altersgruppe aus. Eine Veränderung der Pflegequote im Zeitablauf kann den Bedarf an wohnraumbezogenen Anpassungsmaßnahmen oder Neubauten beeinflussen. Für eine Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an altengerechtem Wohnraum ist daher eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der kohortenspezifischen Pflegequoten erforderlich. Diese steht jedoch vor der Herausforderung, auf Grundlage von zweijährigen statistischen Erfassungen der amtlichen Pflegestatistik auf Länderebene für die Jahre 2005 bis 2013 eine Fortschreibung vorzunehmen. Betrachtet man die Entwicklung der Pflegequoten der einzelnen Alterskohorten in den genannten Jahren (vgl. Abbildung 8, durchgezogene Linien), so ist zunächst eine zeitliche Inkonsistenz der Quoten erkennbar. Diese folgt jedoch nur bedingt einem stabilen Trend. In der Altersgruppe ab 90 Jahren sind z. B. erhebliche Schwankungen erkennbar, die angesichts der Kurzfristigkeit kaum auf Veränderungen der Pflegeprävalenz zurückzuführen sein dürften. In den Alterskohorten zwischen 75 und 85 sowie zwischen 85 und 90 sind sowohl zunehmende als auch abnehmende Quoten erkennbar.

Diese Entwicklungen dürften daher in gewissen Umfang auf zwei Effekte zurückzuführen sein:

- Einem Erfahrungskurveneffekt, der dazu führt, dass die Inanspruchnahme zu Beginn der Pflegegesetzgebung und bei Änderungen des Leistungsumfangs bei gleicher Prävalenz etwas geringer ausfällt, und die Zahl der Leistungsbezieher der tatsächlichen Berechtigung erst mit zeitlicher Verzögerung annähernd entsprach. Dieser Effekt ist in den ersten Jahren nach der Einführung 1995 am deutlichsten erkennbar gewesen (Bundesministerium für Gesundheit 2015). Ab 2008 dürften vor allem die Folgen des Pflege-Weiterentwicklungsgesetzes vom 25.8.2008 mit ihrem Fokus auf der Verbesserung der ambulanten Versorgung zu der beobachtbaren Zunahme der Pflegequoten beigetragen haben.
- Dem Bevölkerungseffekt, der bei gleicher Zahl Pflegebedürftiger zu einer Veränderung der Quote führen kann, wenn sich die kohortenspezifische

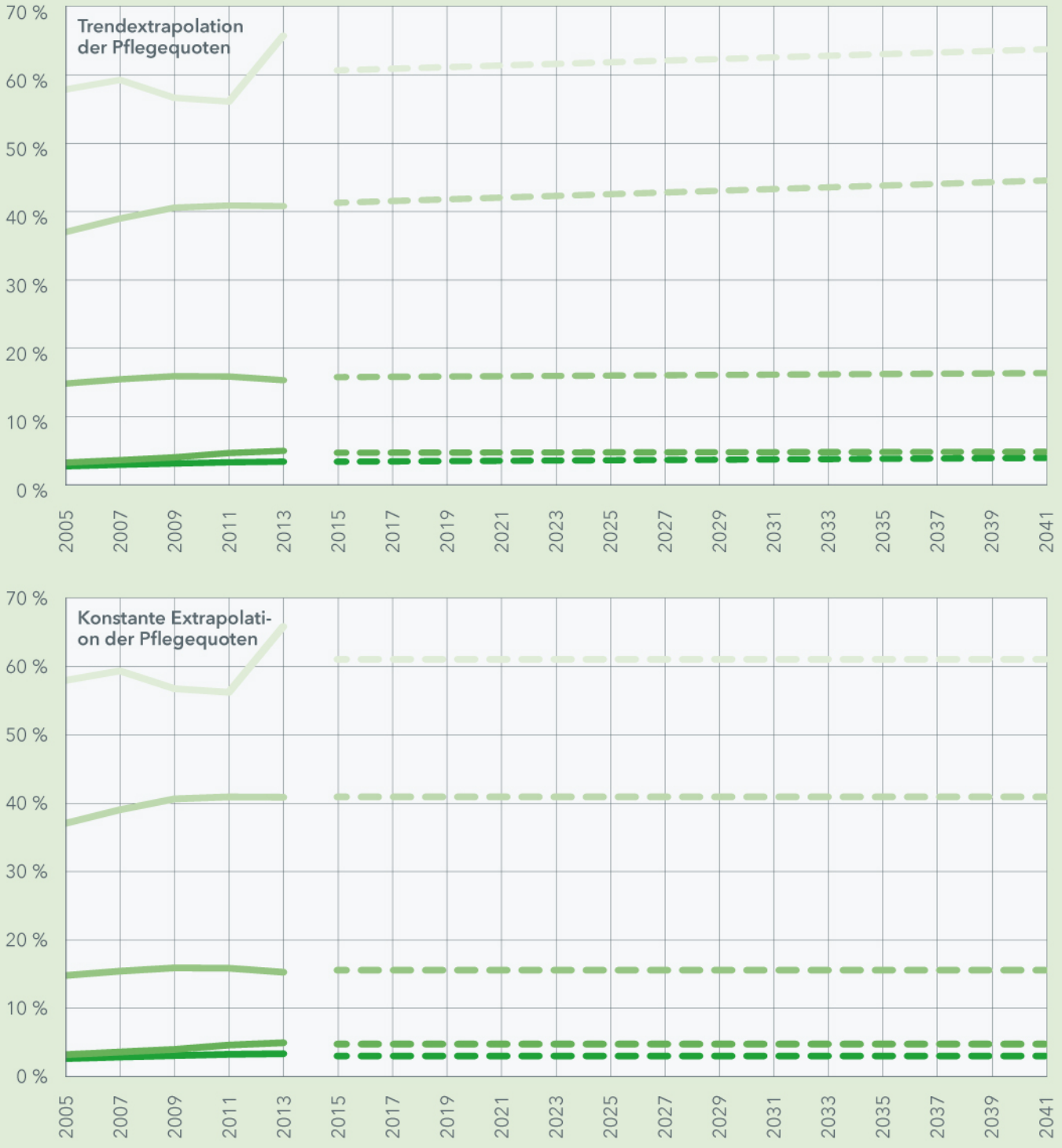
Bevölkerungszahl bei gleichbleibender Zahl der Pflegebedürftigen ändert, etwa durch Zu- und Abwanderung. Dazu zählen auch Ermittlungsfehler in der Bevölkerungszahl. So wurde etwa im Zensus 2011 festgestellt, dass die Bevölkerungszahl in einigen Alterskohorten besonders stark von der Fortschreibung abwich. Die Korrektur der Bevölkerungszahl in dieser Alterskohorte resultierte in einer deutlichen Erhöhung der rechnerischen Pflegequote in der Altersgruppe der über 90-Jährigen von 56 % auf 65,5 % in Hessen.

Um diesen Fehlerquellen gerecht zu werden, wurden zwei Szenarien zur Abschätzung der Pflegeprävalenz im Jahr 2040 zur Diskussion gestellt:

- Im Trendszenario wurde eine logarithmische Anpassungsfunktion für die beobachtbaren Zeitreihen 2005 bis 2013 geschätzt und anhand dieser eine Trendfortschreibung bis 2040 vorgenommen. Diese Funktion interpretiert bestehende positive Trends als kausal, d. h. Inanspruchnahme und evtl. Pflegeprävalenz nehmen tatsächlich zu, aber diese Zunahme schwächt sich im Zeitablauf stetig ab (vgl. Abbildung 8 oben). Gegen den Trend fallende oder extrem gestiegene Werte, wie sie vor allem in der Erhebung 2013 zu beobachten waren, wurden durch den fehlerminimierenden Regressionsalgorithmus hingegen nicht als Trendbruch gewertet. Im Ergebnis sind vor allem in den Pflegequoten der über 85-Jährigen bis 2040 Zunahmen zu erwarten, während die Trends in den Quoten der jüngeren Alterskohorten sehr flach verlaufen und daher kaum zu Veränderungen der aktuellen Quoten führen.
- Im Szenario mit konstanten Quoten wurden die aktuellen Quoten unter Berücksichtigung statistischer Effekte als Sättigungspunkt interpretiert und in konstanter Höhe fortgeschrieben (vgl. Abbildung 8 unten). Dies führt bei den über 75-Jährigen kumulativ zu etwa 5-10% niedrigeren Quoten im Jahr 2040 als im Trendszenario.

Die Ergebnisse beider Szenarien sind in Tabelle 9 dargestellt. Zu beachten ist, dass keines der unterstellten Szenarien auf kausalen Erkenntnissen zur Gesundheitsentwicklung beruht, sondern allein auf einer technischen Extrapolation beobachtbarer Trends.

Abbildung 8: Abschätzung der Entwicklung der Pflegequoten bis 2040: Trendextrapolation (oben), konstante Extrapolation (unten)



■ alle Altersklassen ■ 65 bis unter 75 ■ 75 bis unter 85 ■ 85 bis unter 90 ■ 90 und mehr

Quelle: IWU
 Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2005-2013, Ländervergleich

Tabelle 9: Pflegequoten nach Alterskohorten 2013 und Szenarien 2040

	65 bis unter 75	75 bis unter 85	85 bis unter 90	90 und mehr	alle Altersklassen
2013	4,6 %	15,8 %	40,8 %	56,0 %	3,3 %
Szenario mit konstanten Quoten	4,8 %	15,5 %	40,7 %	60,8 %	3,1 %
Trendszenario	4,8 %	16,3 %	44,4 %	63,5 %	3,9 %

Quelle: IWU

Datengrundlage: Hessenagentur, Bevölkerungsvorausschätzung 2015, Statistisches Bundesamt, 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1, Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2005-2013, Ländervergleich

Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass es in der weiteren Entwicklung aufgrund des medizinischen Fortschritts, dem Wandel der Arbeitsbedingungen oder ähnlichem in Zukunft zu einer geringeren Quote der Pflegebedürftigkeit in bestimmten Alterskohorten

kommen kann. Zur weiteren Analyse wurde deshalb das Szenario mit konstanten Quoten herangezogen, um möglichst neutrale Vorausschätzungsergebnisse zu ermöglichen.

3.5 Abschätzen der Zahl ambulanter und stationär Pflegebedürftiger im Jahr 2040

Die Gesamtzahl pflegebedürftiger Personen ergibt sich aus den bisherigen Ergebnissen durch Multiplikation der kohortenspezifischen Quoten mit der Zahl der Senioren einer Alterskohorte aus der Bevölkerungsvorausschätzung. Danach wird die Zahl

der insgesamt Pflegebedürftigen über 65 von ca. 172.700 Personen im Jahr 2013 auf ca. 310.900 im Jahr 2040 zunehmen (+80 %), wenn die oben getroffenen Annahmen konstanter Pflegequoten unterstellt werden (vgl. Tabelle 10). Im Vergleich zur Zunahme

Tabelle 10: Vergleich der Pflegebedürftigen nach Art der Versorgung und Alterskohorten 2013 und 2040

	65 bis unter 75	75 bis unter 85	85 bis unter 90	90 und mehr	Summe
Alle Arten der Versorgung (Szenario mit konstanten Quoten)					
2013	31.100	66.400	42.600	32.600	172.700
Vorausschätzung 2040	39.300	119.000	81.100	71.500	310.900
Relative Veränderung	26 %	79 %	90 %	119 %	80 %
Ambulante Versorgung (Szenario mit konstanten Quoten)					
2013	25.400	53.100	29.800	21.200	129.500
Vorausschätzung 2040	34.700	95.200	56.700	46.500	233.100
Relative Veränderung	37 %	79 %	90 %	119 %	80 %
Stationäre Versorgung (Szenario mit konstanten Quoten)					
2013	5.700	13.300	12.800	11.400	43.200
Vorausschätzung 2040	4.600	23.800	24.300	25.000	77.700
Relative Veränderung	-19 %	79 %	90 %	119 %	80 %

Quelle: IWU

Datengrundlagen: Hessenagentur, Regionalisierte Auswertung der Pflegestatistik 2007 (Frings und Herdt 2010) Hessenagentur, Bevölkerungsvorausschätzung 2015, Statistisches Bundesamt, 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1 Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2005-2013, Ländervergleich

Abbildung 9: Vergleich der Pflegebedürftigen nach Art der Versorgung und Alterskohorten 2013 und 2040



Quelle: IWU

der Bevölkerung im Seniorenalter (+57 %) nimmt die Zahl Pflegebedürftiger also auch bei konstanten Pflegequoten überproportional zu. Ursächlich hierfür

ist die veränderte demografische Zusammensetzung der Seniorenbevölkerung mit einem höheren Anteil der über 75-Jährigen.

Für die Ermittlung des Bedarfs an altengerechten Wohnformen ist jedoch nicht die Gesamtzahl, sondern nur der Anteil der ambulant Pflegebedürftigen maßgeblich. Wie bereits eingangs erwähnt, ist eine Abschätzung der zukünftigen Inanspruchnahme stationärer oder ambulanter Versorgungseinrichtungen kaum möglich, da diese u. a. von angebotsseitigen Politikvorgaben abhängig sind. Seit 1996 stieg beispielsweise bundesweit die Quote vollstationärer Pflege bis Mitte der 2000er-Jahre von 22 % auf 28 % an, um danach nicht zuletzt aufgrund von politischen Zielvorgaben (Stärkung der ambulanten Pflege durch das Pflege-Weiterentwicklungsgesetz 2008, Bäcker 2016) wieder auf Werte von deutlich unter 25 % zurückzugehen (Bundesministerium für Gesundheit 2015). Eine klare Trendaussage ist aus dieser Entwicklung nicht abzulesen. Es wurden daher folgende Annahmen getroffen:

- Die Quote ambulanter Versorgung wurde auf Grundlage der Werte für Hessen der Jahre 2005 bis 2013 ermittelt und konstant fortgeschrieben. In diesen Jahren betrug die Quote zwischen 74 % und 75,8 % ohne erkennbaren Trend. Unter Annahme von Struktur Konstanz bei der Versorgung stellt der gewählte Fortschreibungswert von 75 % damit eine realistische Annahme dar.
- Innerhalb dieses Zielwerts wurde die Quote nach Altersgruppen differenziert: In der Altersgruppe ab 90 Jahren wurde ein Anteil ambulanter Versorgung von 65 %, angesetzt, in der Altersgruppe zwischen 85 und 90 von 70 %, in der Gruppe zwischen 75 und 85 Jahren von 80 % und in der Gruppe von 65 bis unter 75 Jahren von 88 %. Mit diesen stilisierten Annahmen wurde der höheren Wahrscheinlichkeit schwerer Pflegebedürftigkeit mit zunehmendem Alter Rechnung getragen. Die genannten Werte basieren jedoch nicht auf einer empirischen Datengrundlage, sondern wurden normativ angesetzt.

Tabelle 10 enthält die Ergebnisse der Vorausschätzung für das Jahr 2040 unter Annahme konstanter Quoten, Abbildung 9 eine vergleichende Darstellung

als Diagramm. Auch hieraus wird ersichtlich, dass vor allem die Altersgruppe zwischen 75 und 85 für die Zunahme ambulanter Pflegeleistungen ursächlich ist. Bei den stationären Leistungen macht sich hingegen die höhere Prävalenz der über 85-Jährigen quantitativ bemerkbar. Für die Altersgruppe zwischen 65 und 75 wurde rechnerisch eine rückläufige Inanspruchnahme der stationären Versorgung ermittelt. Dies liegt zum einen an den oben beschriebenen normativen Annahmen zur kohortenspezifischen Häufigkeit der Inanspruchnahme, andererseits macht sich hier auch die oben bereits diskutierte rückläufige Besetzung dieser Alterskohorten ab Mitte der 2030er-Jahre bemerkbar. Abschätzen der Zahl der Haushalte mit ambulant pflegebedürftigen Mitgliedern im Jahr 2040

Im letzten Schritt wurde die Zahl der privaten Wirtschaftshaushalte mit ambulant pflegebedürftigen Haushaltsmitgliedern im Jahr 2040 abgeschätzt. Diese Schätzung steht vor dem Problem, dass die Zahl und Größe der Haushalte mit ausschließlich Haushaltsmitgliedern über 65 mit den zur Prognose zur Verfügung stehenden Daten nicht separat ermittelt werden kann. Bezugsgröße der Berechnung ist lediglich die Altersklasse des Haupteinkommensbeziehers. In Mehrpersonenhaushalten kann das Alter der weiteren Person oder Personen älter oder jünger sein, ohne dass der Seniorenstatus des Haushalts dadurch verändert würde. Für die Abschätzung der Zahl der zukünftig zu erwartenden Haushalte mit pflegebedürftigen Mitgliedern wurde daher von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Ein Seniorenhaushalt ist ein Haushalt mit einer Haushaltsbezugsperson ab 65 Jahren. Diese Definition ist kongruent mit anderen Studien, z. B. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (2009)
- Die mittlere Haushaltsgröße der Seniorenhaushalte nach obiger Definition unterscheidet sich nicht von der Größe von Haushalten, in denen alle Mitglieder 65 und älter sind. Diese Annahme wird von der Datenlage unterstützt⁷. Diese Entsprechung ist zeitkonstant, d. h. eine zunehmende

⁷ Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 lag die mittlere Größe der Privathaushalte mit ausschließlich Senioren in Hessen bei ca. 1,4 Personen pro Haushalt, die mittlere Größe der Haushalte, in denen Senioren mit jüngeren Personen zusammenleben, bei ca. 2,8 Personen pro Haushalt. Mehrgenerationenhaushalte sind daher im Mittel besonders große Haushalte, reine Seniorenhaushalte im Mittel relativ kleine Haushalte. Die mittlere Größe von Haushalten mit mindestens einem Mitglied im Seniorenalter in Hessen betrug dann als gewichteter Mittelwert der oben genannten Größen ca. 1,94 Personen. Vergleicht man diese Werte mit den Ergebnissen der Haushaltsgenerierung für das Jahr 2014 auf Grundlage des Mikrozensus, liegen diese mit hessenweit 1,80 Personen pro Haushalt mit einem Haupteinkommensbezieher zwischen 65 und 75 Jahren etwas darunter. Diese Abweichung ist aber u. a. der abweichenden Haushaltsdefinition des Zensus geschuldet, die von Wohnhaushalten ausgeht, während der Mikrozensus Senioren mit eigenem Einkommen (auch Rente, Pensionsbezüge) als eigenen Wirtschaftshaushalt wertet.

Tabelle 11: Rechnerische Annahmen zu mittleren Haushaltsgrößen von Seniorenhaushalten und Haushalten mit Seniorenmitgliedern nach Alterskohorten 2014 und Vorausschätzung 2040

	65 bis unter 75	75 und älter	65 bis unter 75	75 und älter
	2014	2040	2014	2040
Regierungsbezirk Darmstadt	1,79	1,76	1,56	1,55
Regierungsbezirk Gießen	1,81	1,78	1,56	1,54
Regierungsbezirk Kassel	1,82	1,79	1,57	1,55
Land Hessen	1,80	1,77	1,56	1,55

Quelle: IWU

Datengrundlage: Mikrozensus, Zensus 2011

Tendenz zu einer geringeren Zahl von Mehrgenerationenhaushalten besteht nicht. Diese Annahme ist vermutlich nicht oder nicht in allen Landesteilen zutreffend, da Abwanderungstendenzen aus den ländlichen Räumen vermutlich auch die Zahl der Mehrgenerationenhaushalte reduzieren wird. Für eine Quantifizierung dieses Effekts liegen jedoch keine Informationen vor.

Tabelle 11 gibt einen Überblick über die Annahmen zu den Haushaltsgrößen für die hessischen Regierungsbezirke und das Land.

Die Zahl der Haushalte mit mindestens einer ambulant pflegebedürftigen Person in den Hessischen Kreisen und kreisfreien Städten ergibt sich dann aus der Division der rechnerisch ermittelten Zahl der ambulant Pflegebedürftigen (in Abhängigkeit von der prognostizierten Seniorenzahl und der Pflegequote) und der prognostizierten mittleren Haushaltsgröße der Seniorenhaushalte im Jahr 2040. Tabelle 12 enthält die Ergebnisse der Berechnung.

Danach ergibt sich bis zum Jahr 2040 hessenweit ein Zuwachs der Zahl der Haushalte mit einem ambulant pflegebedürftigen Mitglied von ca. 64.000 oder 76 % gegenüber dem Jahr 2014. Innerhalb der Landesteile sind die größten Zuwachsraten in Südhessen zu erwarten, mit bis zu 100 % in Frankfurt. Am geringsten wird der Zuwachs in Nordhessen ausfallen, mit nur 44 % im Werra-Meißner-Kreis. Ursächlich hierfür ist die verzögerte demografische Entwicklung in den stärker verstädterten Regionen, während in den ländlichen Regionen durch Abwanderung jüngerer bereits eine relativ höhere Zahl älterer Haushalte vorhanden ist. Gegend den Trend relativ geringe Zuwächse ergeben sich aus der Prognose für Kassel und Darmstadt (vgl. Abbildung 10 links).

Da die genannten relativen Zuwächse überwiegend auf einer sehr geringen absoluten Zahl der Haushalte mit pflegebedürftigen Mitgliedern im Basisjahr beruht, sind die Zahlen unter Umständen wenig aussagekräftig. Als Kennzahl wurde daher zusätzlich der Zuwachs der Haushalte mit pflegebedürftigen Mitgliedern pro 1.000 Wirtschaftshaushalte der Gesamtbevölkerung 2014 berechnet (vgl. Tabelle 12 rechte Spalte, Abbildung 10 rechts). Hieraus ergibt sich ein hessenweiter Zuwachs von 21 Haushalten pro 1000 Wirtschaftshaushalte. Ebenfalls 21 pro 1000 beträgt der rechnerisch ermittelte Zuwachs in Südhessen, 22 in Mittelhessen und 20 in Nordhessen. Durch die unterschiedliche Zusammensetzung der Bevölkerung – mehr junge Haushalte in Südhessen und in den Städten – egalisieren sich die Unterschiede deutlich. Anders gesagt nimmt zwar die Zahl der Haushalte mit pflegebedürftigen Mitgliedern in Frankfurt am stärksten zu, dieser Zuwachs fällt angesichts des immer noch geringen Anteils der Senioren an der Gesamtbevölkerung jedoch nicht stärker ins Gewicht als der relativ geringere Zuwachs beispielsweise im Landkreis Hersfeld-Rotenburg. In beiden Gebietskörperschaften ist mit einem Zuwachs von 20 auf 1000 Haushalte zu rechnen. Am höchsten liegt dieser Wert in den Landkreisen Darmstadt-Dieburg und Limburg – Weilburg mit jeweils 25 auf 100, am niedrigsten in Kassel mit 14 auf 1000.

Rechnet man diese Zahlen direkt in Anpassungsbedarfe an den Wohnungsbestand um, bedeutet dies, dass, ungeachtet des derzeitigen Grades der Bedarfsdeckung, bis 2040 weitere 1,5 bis 2,5 % des derzeitigen Wohnungsbestands altengerechte Anpassungen irgendeiner Form erfordern.

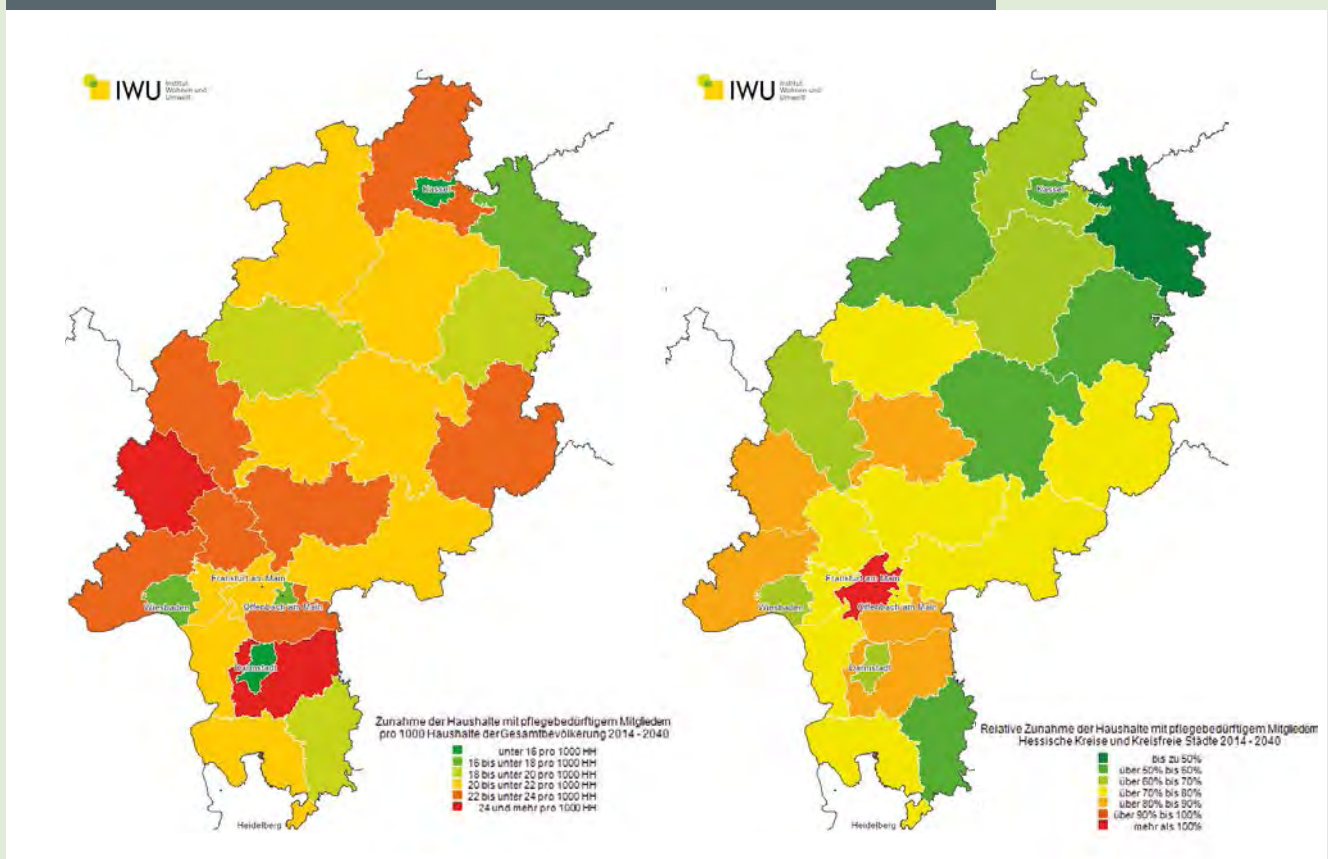
Tabelle 12: Vorausschätzung der Zahl der Seniorenhaushalte mit einem ambulant pflegebedürftigen Mitglied

	Geschätzte Zahl betroffener Haus- halte 2040	Zuwachs 2014 bis 2040	Zuwachs 2014 bis 2040 relativ	Zuwachs pro 1000 Haushalte der Ge- samtbevölkerung 2014
Land Hessen	147.700	63.600	76 %	21
Regierungsbezirk Darmstadt	91.800	40.800	80 %	21
Regierungsbezirk Gießen	25.400	10.900	75 %	22
Regierungsbezirk Kassel	30.500	11.900	64 %	20
Darmstadt, Stadt	3.200	1.300	68 %	16
Frankfurt am Main, Stadt	16.200	8.200	103 %	20
Offenbach am Main, Stadt	2.500	1.100	79 %	18
Wiesbaden, Landeshauptstadt	6.400	2.500	64 %	18
Landkreis Bergstraße	6.500	2.700	71 %	22
Landkreis Darmstadt-Dieburg	7.000	3.300	89 %	25
Landkreis Groß-Gerau	5.900	2.600	79 %	21
Hochtaunuskreis	6.000	2.500	71 %	22
Main-Kinzig-Kreis	9.800	4.200	75 %	22
Main-Taunus-Kreis	5.700	2.400	73 %	21
Odenwaldkreis	2.300	800	53 %	18
Landkreis Offenbach	8.500	3.800	81 %	23
Rheingau-Taunus-Kreis	4.700	2.100	81 %	24
Wetteraukreis	7.200	3.200	80 %	23
Landkreis Gießen	6.300	2.900	85 %	21
Lahn-Dill-Kreis	6.400	2.600	68 %	22
Landkreis Limburg-Weilburg	4.400	2.000	83 %	25
Landkreis Marburg-Biedenkopf	5.500	2.300	72 %	19
Vogelsbergkreis	2.800	1.000	56 %	21
Kassel, documenta-Stadt	4.400	1.600	57 %	14
Landkreis Fulda	5.500	2.400	77 %	24
Landkreis Hersfeld-Rotenburg	3.000	1.100	58 %	20
Landkreis Kassel	6.400	2.600	68 %	23
Schwalm-Eder-Kreis	4.400	1.700	63 %	20
Landkreis Waldeck-Frankenberg	4.000	1.500	60 %	20
Werra-Meißner-Kreis	2.600	800	44 %	17

Quelle: IWU

Datengrundlage: Wohnbedarfsberechnung für Hessen, 2015

Abbildung 10: Veränderung der Zahl der Haushalte mit mind. einem ambulant pflegebedürftigen Mitglied, 2014-2040



Quelle: IWU

3.6 Ableitung von Bedarfswahlen altengerechter Wohnungen

Die vorbeschriebenen Ergebnisse weichen z.T. von Aussagen verschiedener Studien (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., 2009, Kremer-Preiß, 2011, Hackmann, Schüssler, und Schmutz, 2014) ab, die in den letzten Jahren zum bundesweiten Bedarf erstellt worden sind. Einerseits sind diese Abweichungen Unterschieden im Haushaltsbegriff geschuldet, die eine Vergleichbarkeit nicht gewährleisten. So werden Wirtschaftshaushalte mit Wohnhaushalten gleichgesetzt (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. 2009) und Seniorenhaushalte unterschiedlich definiert (Alle Haushalte mit Haushaltsmitgliedern

im Seniorenalter, Haushalte mit Haushaltsbezugspersonen ab 55, ab 60 oder ab 65 etc.).

Hauptquellen für Abweichungen ist, wie bereits aus der Diskussion oben hervorgegangen ist, der Bedarfsbegriff. Versteht man die hier verwendete Kenngröße „Pflegebedürftigkeit“ im Sinne des Pflegegesetzes nur als Teilmenge aller Bedarfe, die aus Mobilitätseinschränkungen stammen, so ist der Bedarf an baulichen Anpassungen höher einzuschätzen. Gleiches gilt für die in den bisherigen Untersuchungen zum Thema kaum beachteten nicht physischen Einschränkungen, die zukünftig verstärkt vom Pflegebedürftigkeitsbegriff umfasst werden sollen.

Tabelle 13 enthält eine Gegenüberstellung verschiedener Bedarfskennzahlen mit den hier ermittelten Werten, die wie vorbeschrieben auf dem gesetzlichen Pflegebedürftigkeitsbegriff basieren. Wird ein Anpassungsbedarf bei sämtlichen Wohnungen, die von Seniorenhaushalten (Wirtschaftshaushalte mit Bezugsperson über 65 Jahren) bewohnt werden, zu Grunde gelegt, ergibt sich ein Bedarf von ca. 864.000 im Jahr 2014 und 1,33 Mio. im Jahr 2040, was einem Zuwachs von 54 % entspricht.

Begrenzt man den Bedarf dieser Gesamtgruppe auf den in Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (2009) empirisch ermittelten Istwert von ca. 23 % mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalten (nach eigener Einschätzung der Haushalte), ergibt sich in etwa eine doppelt so große Bedarfsgruppe als bei der in dieser Untersuchung angewandten gesetzlichen Definition von Pflegebedürftigkeit. Daraus würde ein Gesamtbedarf von ca. 199.000 Wohnungen im Jahr 2014 und 307.000 im Jahr 2040 resultieren, wenn man den Anteil der betroffenen Haushalte nach obiger Definition konstant bei 23 % belässt. Beschränkt man sich innerhalb dieser Gruppe nur auf diejenigen, die statistisch im Bestand nicht mit barrierearmen oder freien Wohnungen versorgt sind⁸, so reduziert sich die Zahl auf ca. 185.000 im Jahr 2014 und 293.000 im Jahr 2040, eine Zunahme von 58 %.

Deutlich wird, ungeachtet aller definitionsbedingten Unterschiede, die Tatsache, dass bei keiner der zum Vergleich herangezogenen Kennzahlen vergleichbare Bedarfssteigerungen resultieren, wie bei der hier herangezogenen Kennzahl Pflegebedürftigkeit (76 %). Ursächlich hierfür ist die Tatsache, dass die Zahl der pflegebedürftigen Senioren (infolge der Zunahme der Hochbetagten) in Zukunft stärker zunimmt als die Zahl der Seniorenhaushalte insgesamt.

Bezogen auf das Jahr 2040 kann zusammenfassend eine realistische Bandbreite des Bedarfs an altergerechten Wohnungen (im erweiterten Sinne von barriere reduzierten Zugängen bis hin zur Eignung für Schwerstpflegefälle) in Hessen von ca. 150.000 bis 300.000 im Jahr 2040 angenommen werden.

Allerdings ist der hier verwendete Begriff „Bedarf“ einer kritischen Betrachtung zu unterziehen. In der bisherigen Betrachtung wurde er mit der Nettonachfrage durch betroffene Haushalte gleichgesetzt. Dies wäre dann sachgerecht, wenn der Ausgleich zwischen Bedarf und Nachfrage ohne Fehlallokationen auskommen würde, beispielsweise wenn er ausschließlich durch individuelle Anpassungsmaßnahmen im bewohnten Bestand zu Stande kommen würde.

⁸ 7 % nach Kremer-Preiß (2011) im Jahr 2009, dieser Wert wurde mangels Vergleichszahlen für Hessen 2014 angenommen)

Tabelle 13: Vergleich der Bedarfswerte anhand verschiedener Kennwerte

	Seniorenhaushalte im engeren Sinn mit pflegebedürftigem Haushaltsmitglied nach SGB	Alle Seniorenhaushalte*	Alle Seniorenhaushalte mit mobilitätseingeschränkten Haushaltsmitglied(ern)**	Alle Seniorenhaushalte mit mobilitätseingeschränkten Haushaltsmitglied(ern) und Barrieren im Bestand***
2014	84.000	864.000	199.000	185.000
2040	148.000	1.334.000	307.000	293.000
Veränderung	76 %	54 %	54 %	58 %

* Wirtschaftshaushalte mit Haushaltsbezugsperson über 65 Jahre, nach IWU-Wohnbedarfsprognose für Hessen 2016

** Unter Annahme von 23 % Mobilitätseingeschränkter Haushalte

*** Unter Annahme von 7 % barrierefreier Wohnungen

In einem Marktsystem ist dies nur in den Wohnformen realistisch, die aufgrund ihrer Spezialisierung nur für eine eng begrenzte Zielgruppe geeignet sind. Dies kann für rollstuhlgerechte Wohnungsgrundrisse oder spezielle Wohnformen in Kombination mit Pflegedienstleistungen (betreutes Wohnen) angenommen werden. Je weiter hingegen der Begriff „Altengerechtigkeit“ gefasst wird, desto stärker wird eine entsprechend ausgestattete Wohnung einem breiteren Publikum zur Verfügung stehen, das auf die entsprechenden Standards momentan nicht angewiesen sein muss. Im Bedarfsfall kann daher eine zeitnahe Verfügbarkeit einer geeigneten Wohnung am nachgefragten Ort nur dann gewährleistet sein, wenn weit mehr Wohnungen mit entsprechender Eignung existieren, also wenn das Angebot deutlich über dem Bedarf liegt.

Vor diesem Hintergrund erscheinen im Neubau entsprechende Konzepte eher zielführend, die Mindeststandards wie barrierefreie Zugänglichkeit und bedarfsgerecht anpassbare Wohnungsgrundrisse in der Breite des Wohnungsmarkts propagieren, als die Fokussierung auf wenige, aufwendiger zu errichtende oder anzupassende Wohnungen mit einem hohen Grad an Barrierefreiheit, wenn damit Umzüge in Folge von Mobilitätseinschränkungen weitgehend vermieden werden können („Wohnen für jedes Alter statt Wohnen im Alter“). Vor diesem Hintergrund können geforderte Angebotszahlen wie die genannten 1,33 Mio. barrierearmen Wohnungen in Hessen durchaus langfristig wünschenswert sein, um die Nachfrage durch umzugsbereite Haushalte mit am Markt angebotenen Wohnungen tatsächlich befriedigen zu können, bzw. um notwendige Umzüge in Folge des unerwarteten Eintritts von Mobilitätseinschränkungen zu vermeiden.

Struktur der Seniorenwanderung und Umzugs- mobilität in Hessen



4

In diesem Abschnitt wird die Struktur der Seniorenwanderung in Hessen untersucht, um folgende Fragestellungen zu erörtern: Welche Zusammenhänge zwischen Umzugsmobilität, Alter und Region lassen sich erkennen? Wie groß ist der Anteil der Seniorenwanderung am gesamten Wandergeschehen? Welche Regionen zeichnen sich besonders als Zielort für Seniorenwanderungen aus? Welche Standortpräferenzen können als Auslöser identifiziert werden?

4.1 Regionale Faktoren der Umzugsmobilität

Der Großteil der Wanderungsbewegungen von Haushalten kann bestimmten Phasen zugeordnet werden, wobei einerseits nach dem Berufszyklus (Ausbildungsphase, Berufsphase und Ruhestand), andererseits nach dem Lebenszyklus des Haushalts (Kindheit, Singlephase, Expansionsphase des Haushalts, Konsolidierungsphase und Alter) unterschieden werden kann. In beiden Fällen wird als auslösendes Moment ein unerfülltes Wohnbedürfnis unterstellt, das aufgrund der nicht unerheblichen (monetären und sozialen) Kosten allerdings eine bestimmte Stärke aufweisen muss, um eine tatsächliche Umzugshandlung auszulösen (Oswald 2002). Bei Wanderungsmotiven von Senioren ist vielfach in der Marktforschung (vgl. z. B. Krings-Heckemeier, 2006) ein besonderes Interesse an wohnpräferenzgeleiteten Umzügen zu bemerken, da seitens spezialisierter Anbieter von Wohnungen die Verbindung aus zunehmendem Wohlstand der nachrückenden Seniorenkohorten mit einer quantitativen Vergrößerung der Zielgruppe ein bestimmtes immobilienwirtschaftliches Potenzial gesehen wird. Dementsprechend wird die tagesöffentliche Diskussion gerne von Schlagworten wie den „neuen Alten“ und „Senioren zurück in die Städte“ beherrscht. Die Dominanz derartige Leitbilder im tatsächlichen Umzugsgeschehen werden von der empirischen Realität jedoch nicht unbedingt bestätigt. Betrachtet man die Wanderungsbewegungen von Senioren über Gebietskörperschaftsgrenzen in Hessen, ist generell eine sehr geringe Wanderungsneigung

bei Senioren zu beobachten, die hessenweit bei den 65- bis unter 75-Jährigen bei ca. 1,5 % pro Jahr liegt. Dieser Wert gilt auch für die 75- bis unter 85-Jährigen. Erst ab dem 85. Lebensjahr ist ein deutlicher Anstieg der Umzugsquote auf ca. 3,0 % pro Jahr zu beobachten (vgl. Abbildung 11). Empirische Studien von Friedrich (2002) stellten eine jährliche Umzugshäufigkeit von 6 % fest, allerdings in einer erweiterten Altersgruppe ab 60 Jahren und einschließlich der innerstädtischen Umzüge.

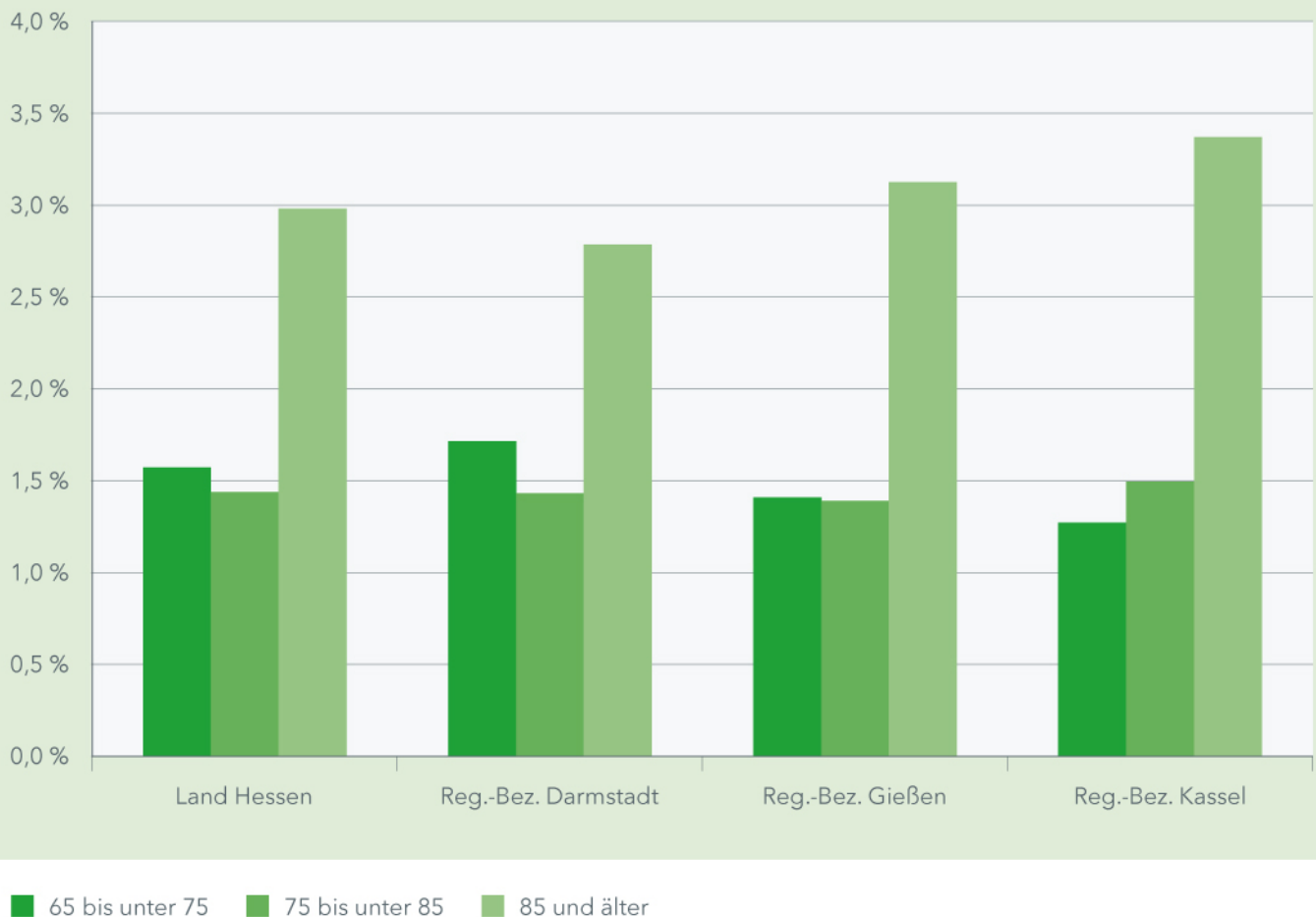
Insgesamt lassen sich nach Friedrich (2002) Umzugsmotive von Senioren einem der vier Motive „Netzwerkwanderung“, „exogene Wanderung“, „Umsiedlung“ und „Ruhesitzwanderung“ zuordnen. Gründe für exogene oder netzwerkbezogene Wanderungen sind vor allem gesundheitsbedingte Einschränkungen oder Änderungen im Familienstatus (Sterbefälle), die einen Umzug bedingen. Zielorte dieser exogen ausgelösten Wanderungen (sog. Push-Wanderungen, vgl. Heinze und Schader-Stiftung, 1997) sind daher bevorzugt Pflegeeinrichtungen oder spezielle altengerechten Wohneinrichtungen, sowie der Wohnstandort von Familienangehörigen. Umzüge in der Frühphase des Ruhestands werden dagegen vermutlich in höherem Maße durch eine Veränderung der Wohnstandortpräferenzen oder der Wohnform ausgelöst (Pull-Wanderungen). Entgegen der Annahme einer vorwiegend ressourcengetriebenen Veränderung der Wohnstandortpräferenzen und Wohnungstyppräferenzen, die,

frei von Standortrestriktionen nach Beendigung des Erwerbslebens betrieben wird (Ruhesitzwanderung) werden auch von jüngeren Alterskohorten Gründe genannt, die sich präventiv dem Umzugsmotiv „Erhalt der selbstbestimmten Lebensweise“ zuordnen lassen (Oswald, 2002; Krings-Heckemeier, 2006). Das heißt, nicht die Verbesserung der Wohnbedingungen, sondern die präventive Vermeidung von zukünftigen Verschlechterungen ist auch bei jüngeren Senioren ein wesentliches Umzugsmotiv. Damit kann ein Teil der geringen beobachteten Umzugstätigkeit auf bereits vorweggenommene Umzüge der Alterskohorten vor dem 65. Lebensjahr erklärt werden.

Betrachtet man die Umzugshäufigkeit von Senioren nach Regierungsbezirken (Abbildung 11), so fallen die regionalen Unterschiede vor allem in den jüngeren Alterskohorten sehr gering aus. Lediglich in der höchsten Altersklasse ab 85 Jahren liegen die Umzugsmobilitätsraten in Nordhessen und Mittelhessen über dem südhessischen Mittelwert.

Wie die Darstellungen in den Abbildung 12 und Abbildung 13 zeigen, sind diese Unterschiede offenbar auf Stadt-Land-Gegensätze, bzw. Unterschiede zwischen städtischen Verdichtungsräumen Südhessens und ländlichen Räumen (hier bestimmt durch die Hilfsvariable Mietpreisniveau) zurückzuführen. Beispielsweise fällt der Anstieg der Umzugsmobi-

Abbildung 11: Mittlere jährliche Umzugshäufigkeit von Senioren in Hessen nach Alterskohorte und Bezirk



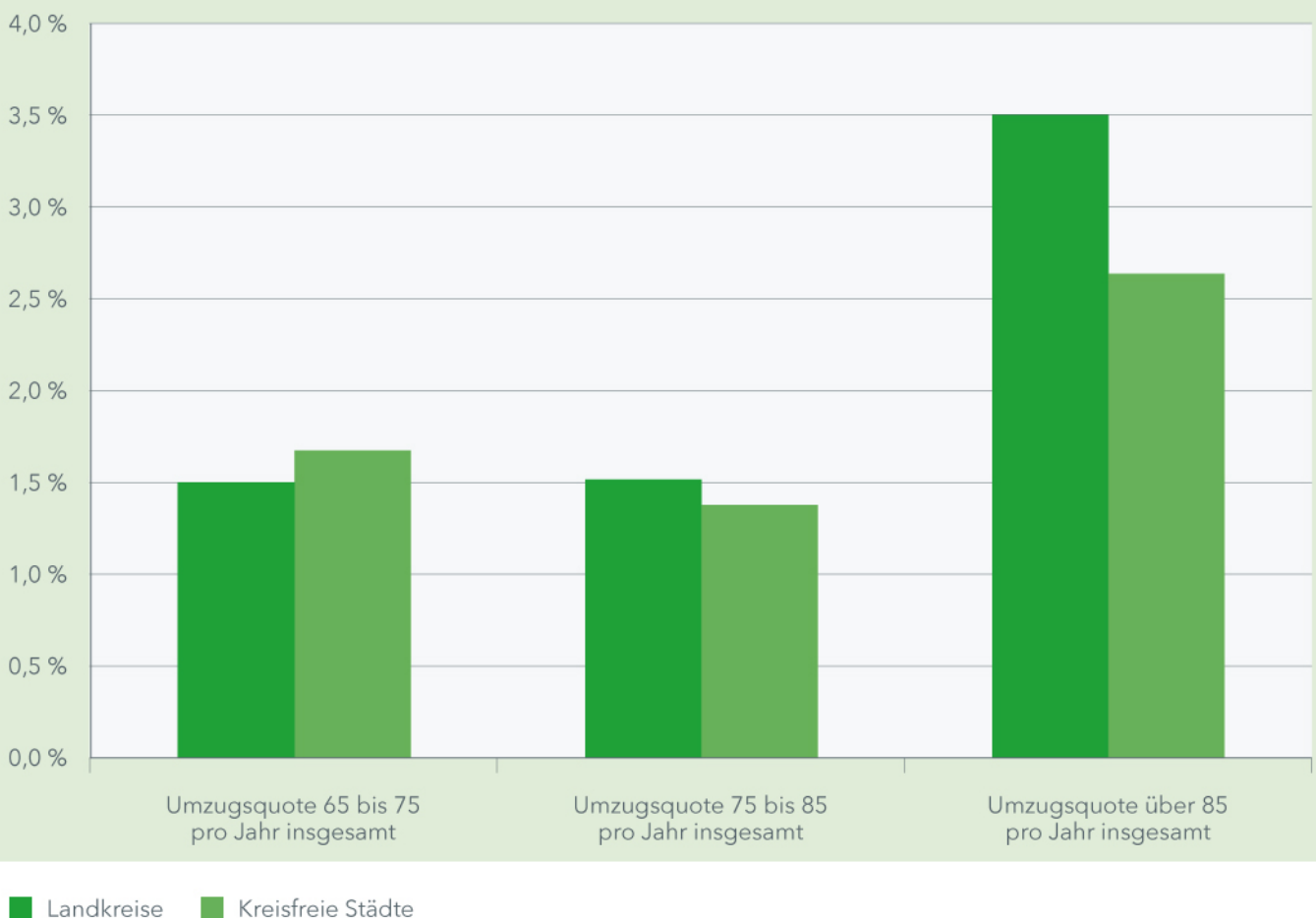
Quelle: IWU
Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt

lität bei Erreichen der Alterskohorte ab 85 in den Landkreisen deutlich höher als in den kreisfreien Städten. Insgesamt liegt sie in den dünn besiedelten ländlichen Räumen in dieser Altersklasse am höchsten und nimmt mit dem Urbanisierungsgrad ab. Die Umzugsmobilität der jüngeren Alterskohorten nimmt dagegen umgekehrt mit dem Urbanisierungsgrad zu.

Diese Erkenntnisse sprechen für eine schrittweise Umkehr der Umzugsmotivation mit zunehmendem Alter: Die höhere Umzugsbereitschaft von jüngeren Senioren in den Verdichtungsräumen dürfte daher in höherem Maß Ausdruck einer freiwilligen Umzugsbereitschaft darstellen: Treiber dieser (im gesamtge-

sellschaftlichen Vergleich immer noch sehr geringen Mobilitätsrate) dürften daher unter anderem das höhere Maß an Internationalität der Herkunft der Senioren, die im Mittel höhere Mobilisierungsfähigkeit liquider Mittel bei der Veräußerung von Wohnimmobilien und das höhere Ruhestandsvermögen sein. Bei den Hochbetagten liegen hingegen in höherem Maße von externen Ereignissen abhängige Umzugsmotive vor. Die höhere Mobilitätsrate in den peripheren Landesteilen ist daher vermutlich zum einen eine Folge des räumlich auf wenige Standorte konzentrierten Pflege- und Gesundheitsangebots, die einen Ortswechsel im Pflegefall notwendig machen, zum anderen Folge von Fortzugstendenzen zum Wohnstandort von Familienangehörigen.

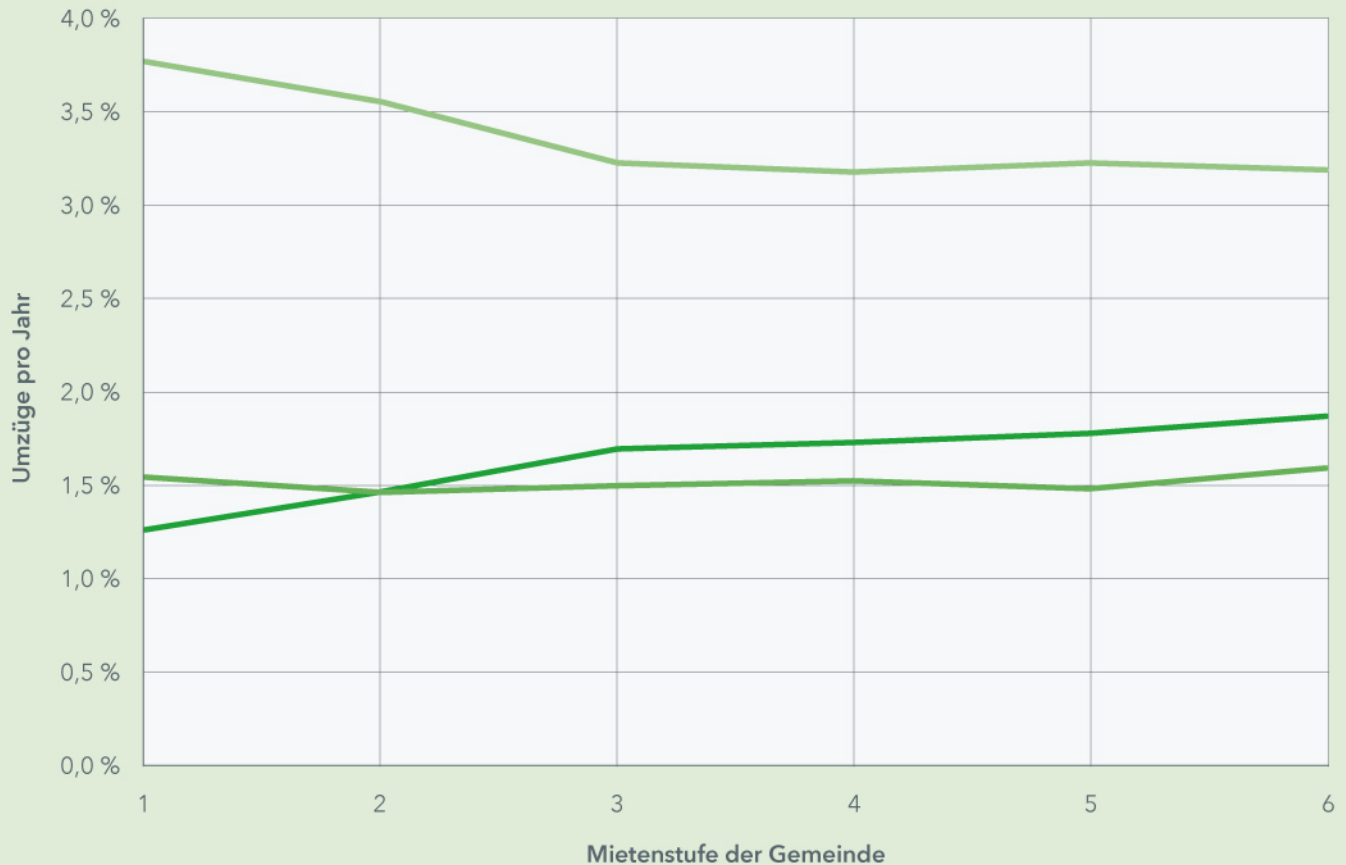
Abbildung 12: Mittlere jährliche Umzugshäufigkeit von Senioren in Hessen nach Alterskohorte und Kreistyp



Quelle: IWU

Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt

Abbildung 13: Mittlere jährliche Umzugshäufigkeit von Senioren in Hessen nach Alterskohorte und Mietpreisniveau



- Umzugsquote 65 bis 75 pro Jahr insgesamt
- Umzugsquote 75 bis 85 pro Jahr insgesamt
- Umzugsquote über 85 pro Jahr insgesamt

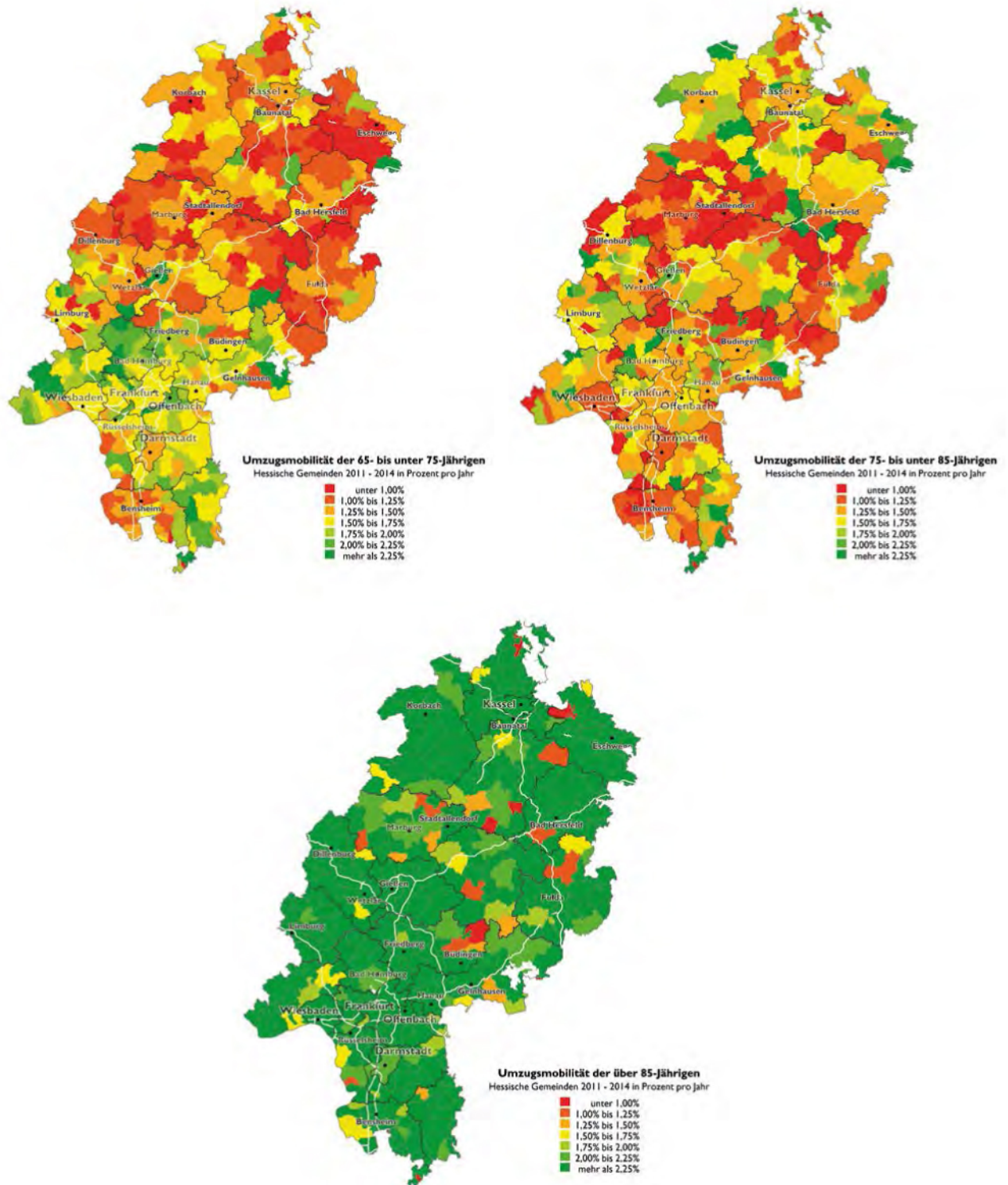
Quelle: IWU
Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt

Mit den aus diesen Erkenntnissen abgeleiteten Hypothesen zur Umzugsmotivation kann das regionale Muster der kohortenspezifischen Seniorenwanderung in Hessen (vgl. Abbildung 14) interpretiert werden.

Deutlich erkennbar ist die vorwiegend auf den Einzugsbereich des südhessischen Ballungsraums, in geringerem Maße auf die mittel- und nordhessischen Sonderstatus- bzw. kreisfreien Städte

konzentrierte höhere Umzugsmobilitätsrate der 65- bis 75-Jährigen. Bereits in der darüber liegenden Altersklasse deutet sich ein Motivwechsel der Umzugsmobilität von Pullfaktoren zu Pushfaktoren an: Abnehmende Mobilität in den Ballungsräumen, zunehmende Mobilität in den mittel- und nordhessischen ländlich geprägten Räumen. In der höchsten Altersklasse ab 85 egalisieren sich die großräumigen regionalen Differenzen dagegen vollkommen.

Abbildung 14: Umzugsmobilität von Senioren in den hessischen Gemeinden nach Alterskohorten



Quelle: IWU
Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt

4.2 Strukturmerkmale der Wanderungsgewinne nach Ziel- und Herkunftsgebieten

Hessenweit war der Wanderungssaldo der Seniorenbevölkerung über 65 im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2014 schwach negativ. Bei einer Gesamtbevölkerung von ca. 1.21 Mio. Personen über 65 Jahren in Hessen zogen pro Jahr im Betrachtungszeitraum im Mittel ca. 1.500 Personen mehr aus Hessen fort als Zuzüge zu verzeichnen waren. Dies entspricht einer mittleren jährlichen Verlustrate von 0,12%. Am deutlichsten war dies in Südhessen zu bemerken, dort betragen die Wanderungsverluste 0,17% oder ca. 1.200 Personen pro Jahr. Mittel- und Nordhessen verzeichneten nicht nur in absoluten Zahlen, sondern auch relativ zur Seniorenbevölkerung deutlich gerin-

gere Verluste (-0,07 % in Mittelhessen und -0,04 % in Nordhessen).

Hessenweit verteilen sich die Verluste etwa hälftig auf die Außenwanderung mit dem Ausland und die Wanderungssalden mit anderen Bundesländern. Ein vergleichbares Muster ist auch im Regierungsbezirk Darmstadt erkennbar. Der Regierungsbezirk Gießen verzeichnete dagegen als einziger sogar leichte Wanderungsgewinne aus dem Ausland, während der negative Saldo insgesamt vor allem durch die Abwanderung in andere hessische Bezirke verursacht wurde.

Tabelle 14: Mittlere jährliche Wanderungssalden der Bevölkerung mit 65 Jahren und älter, 2011-2014

	Saldo insgesamt	Mit dem Ausland	Mit anderen Bundesländern	Mit anderen hessischen Bezirken
Land Hessen	-0,12 %	-0,06 %	-0,06 %	--
Reg.-Bez. Darmstadt	-0,17 %	-0,09 %	-0,08 %	0,01 %
Reg.-Bez. Gießen	-0,07 %	0,01 %	-0,03 %	-0,05 %
Reg.-Bez. Kassel	-0,04 %	-0,02 %	-0,06 %	0,04 %

Quelle: IWU
Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt

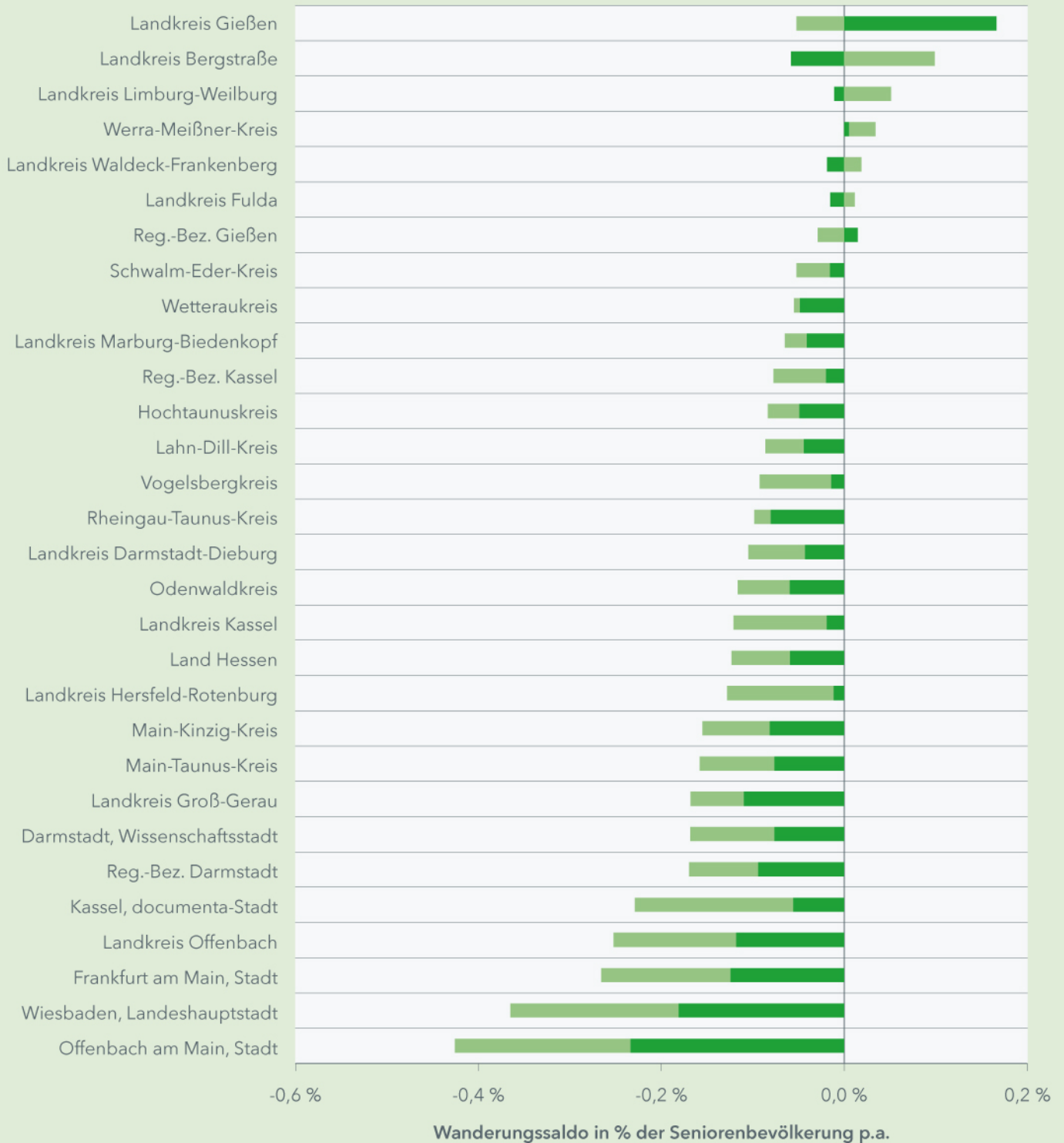
Auffällig ist jedoch, dass die Wanderungen zwischen den hessischen Bezirken im Saldo weitgehend ausgeglichen waren, anders als bei den jüngeren Kohorten, in denen Südhessen durch bildungs- und erwerbsbezogene Zuwanderung deutlich positive Salden mit den übrigen Bezirken verzeichnete.

Betrachtet man die Außenwanderung der Seniorenbevölkerung auf Kreisebene, so waren die größten Bevölkerungsverluste in den Kreisfreien Städten zu beobachten, mit ca. -0,20 % in Darmstadt bis -0,43 % in Offenbach am Main. Auch die Landkreise mit den größten Verlusten lagen im Rhein-Main-Gebiet, z. B. der Landkreis Offenbach mit einem Wanderungssaldo von -0,25 % pro Jahr. Nur sechs Landkreise verzeichneten positive Wanderungsgewinne bei Senioren, wobei der Landkreis Gießen mit einem Plus von 0,11 % im Mittel der Jahre 2011 bis 2014 an erster Stelle lag. Der Landkreis Gießen ist auch der

Kreis, der die höchste Zuwanderung aus dem Ausland erfahren hat. Beide Sachverhalte haben vermutlich mit dem Sondereffekt der Hessischen Erstaufnahme-einrichtung in Gießen zu tun. In den meisten Fällen ist die Abwanderung ins Ausland etwa für die Hälfte der Wanderungsverluste bei Senioren in hessischen Kreisen verantwortlich. Dies kann sowohl Rückwanderung von Senioren in ihre Herkunftsländer nach Ausscheiden aus dem Erwerbsleben bedeuten, aber auch durch eine Wohnsitzaufnahme deutscher Senioren im Ausland.

Die relativ größten Abwanderungsverluste in andere Bundesländer waren unter den Kreisfreien Städten in Kassel zu beobachten, unter den Landkreisen im Landkreis Hersfeld-Rotenburg. Deutliche Gewinne aus anderen Bundesländern verzeichnete hingegen nur der Landkreis Bergstraße.

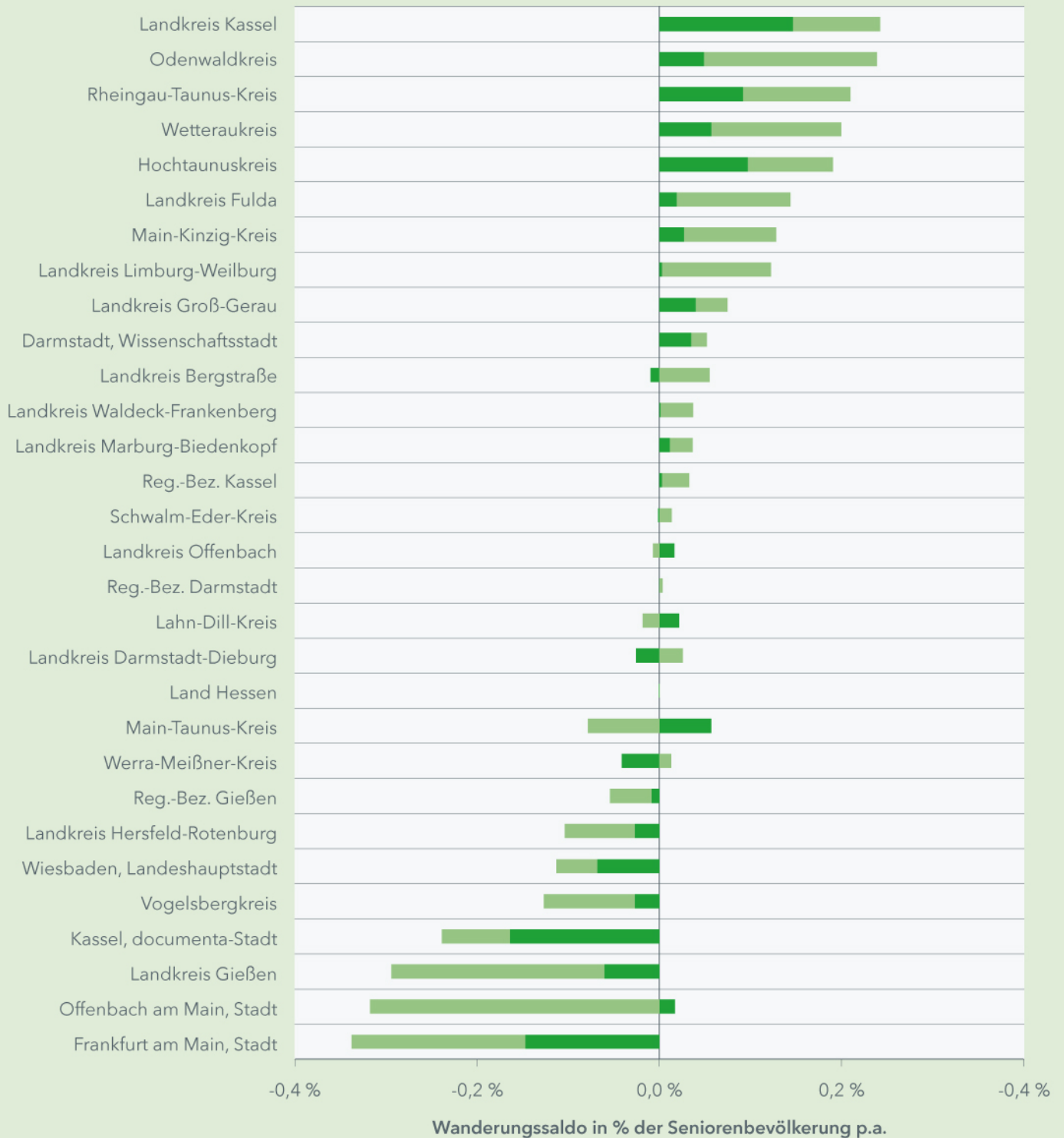
Abbildung 15: Außenwanderungssalden der Seniorenbevölkerung in hessischen Landkreisen nach Ziel- und Herkunftsgebiet



■ Saldo Wanderungen aus/in das/dem Ausland ■ Saldo Wanderungen andere Bundesländer

Quelle: IWU
 Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt

Abbildung 16: Binnenwanderungssalden der Seniorenbevölkerung in hessischen Landkreisen nach Distanztyp



■ Saldo Nahwanderung innerhalb Hessens ■ Saldo Fernwanderung innerhalb Hessens

Quelle: IWU

Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt

Bei den Wanderungsbewegungen über Gemeindegrenzen innerhalb des Landes Hessen wurde zwischen Nah- und Fernwanderung unterschieden. Geht man von einer mit zunehmenden Alter tendenziell abnehmenden Bereitschaft zur räumlichen Distanzwanderung aus (Friedrich 2002), ist zu vermuten, dass die Fernwanderung einerseits durch besonders starke Pullfaktoren, z. B. durch besondere Standortgunst ausgelöst werden (Ruhesitzwanderung, z. B. ins Ausland), andererseits durch endogene Faktoren, z. B. durch Nachzug an den Wohnort von Familienangehörigen (Netzwerkwanderung). Unter Nahwanderung wurde eine Umzugswanderung in räumlich an den bisherigen Wohnsitz angrenzende hessische Gemeinden verstanden. Da innerörtliche Umzüge statistisch zentral nicht erfasst werden, kann diese Kennzahl auch als Hilfsindikator für die innerörtliche Wanderungsintensität dienen.

Auch bei den innerhessischen Wanderungssalden waren in den Kreisfreien Städten die höchsten Abwanderungszahlen zu beobachten, mit Ausnahme der Stadt Darmstadt, die leichte Wanderungsgewinne verbuchen konnte. Offenbach und Frankfurt verloren hingegen pro Jahr mehr als 0,3 % der Seniorenbevölkerung, Kassel ca. 0,25 % und Wiesbaden ca. 0,11 % durch Fortzug in andere hessische Gemeinden. Unter den Landkreisen besaßen nur die Kreise Gießen, der Vogelsbergkreis und der Kreis Hersfeld-Rotenburg einen negativen Binnenwanderungssaldo. Die stärksten Wanderungsgewinne aus anderen hessischen Gemeinden entfielen auf den Landkreis Kassel mit einem mittleren jährlichen Zuwachs von ca. 0,24 %, gefolgt vom Odenwaldkreis und dem Rheingau-Taunus-Kreis. Insgesamt waren die wanderungsbedingten Veränderungen der Seniorenbevölkerung in Hessen überwiegend durch Fernwanderungen geprägt. Bedeutsame Gewinnanteile aus der Nahwanderung waren nur im Landkreis Kassel zu bemerken, während Kassel umgekehrt die größten Verluste durch Nahwanderung verzeichnete. Vergleichbare Suburbanisierungstendenzen der Seniorenwanderung waren auch in der Rhein-Main-Region zu bemerken: Frankfurt verlor etwa 40 % seiner innerhessischen Wanderungsverluste aus der Seniorenwanderung in angrenzende Landkreise, Wiesbaden etwa zwei Drittel. Dem stehen entsprechende Nahwanderungsgewinne im Rheingau-Taunus-Kreis, im Hochtaunuskreis und im Main-Taunuskreis gegenüber. Die fehlenden Nahwanderungsverluste in der Stadt Offenbach dürften auf die regionale Lage zurückzuführen sein, bei der Offenbach nicht an die bevorzugten Ziele der Landkreise im Vordertaunus angrenzt. Entsprechende

Wanderungen aus Offenbach werden deshalb als Fernwanderung eingestuft.

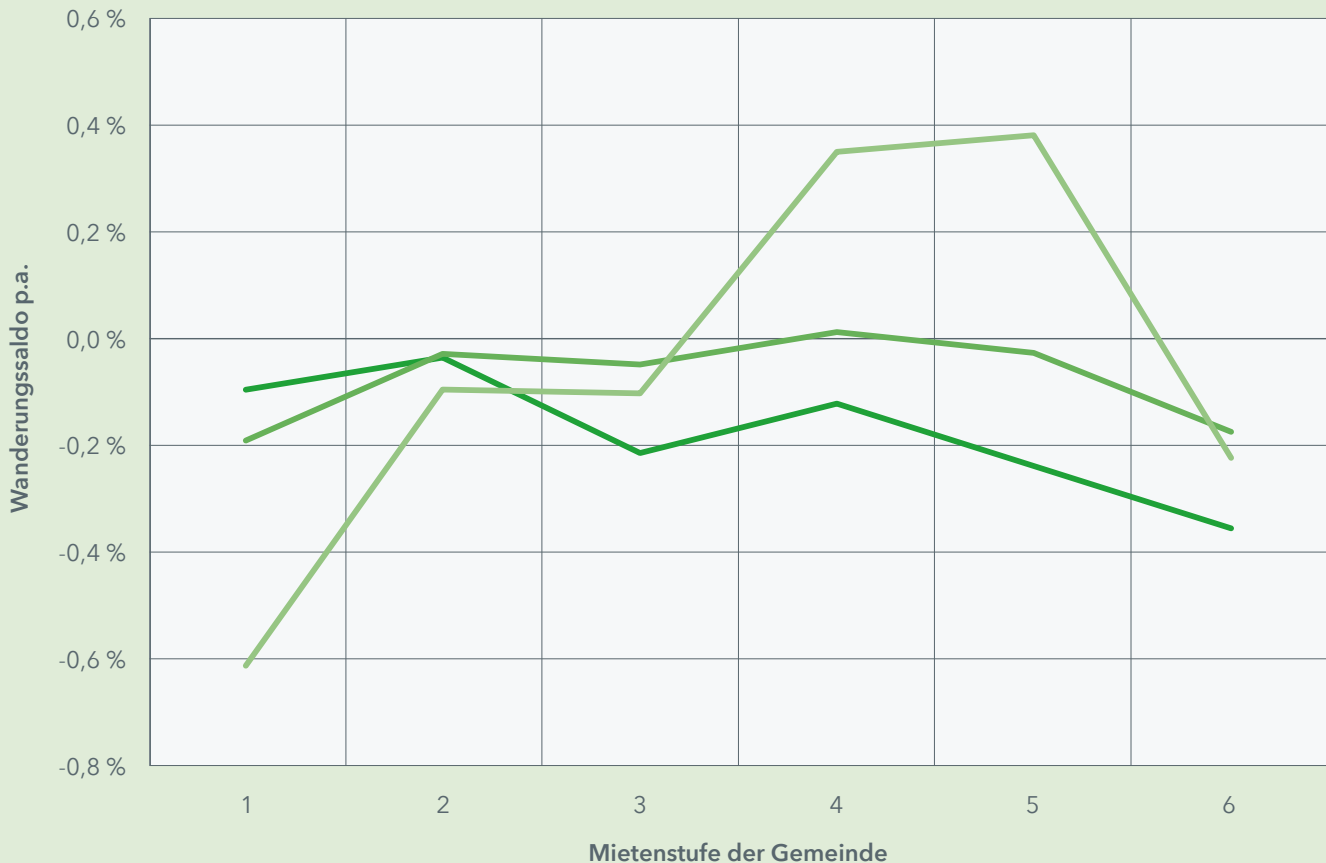
Abbildung 17 zeigt die Wanderungssalden hessischer Kreise und kreisfreier Städte in Abhängigkeit vom Mietniveau und der Altersklasse. Deutlich wird, dass die Abwanderung in den mittelpreisigen Regionen in allen Altersklassen am geringsten ist, in den peripheren und den ballungsraumnahen Gemeinden an höchsten. Wieder ist der Unterschied in der Altersklasse ab 85 Jahren am stärksten ausgeprägt. Hier verzeichnen Gemeinden der Mietstufen 4 und 5 (gleichbedeutend mit Gemeinden in den Randlagen des südhessischen Ballungsraums und den hessischen Mittelstädten) sogar deutlich positive Wanderungsgewinne.

Im Gegensatz zu der im vorigen Abschnitt diskutierten regionalen Differenzierung der Umzugsmobilitätsrate ist bei den Wanderungsgewinnen bzw. Verlusten in keiner der separat untersuchten Altersklassen ein vergleichbares großräumiges Muster erkennbar (vgl. Abbildung 18). Vielmehr scheinen sich Gemeinden mit Wanderungsgewinnen und solche mit Verlusten überwiegend in unmittelbarer Nachbarschaft zu befinden. Dies deutet auf ein stark regional begrenztes Nahwanderungsverhalten hinzudeuten, das sich an bestimmten Standortfaktoren orientiert. Besonders deutlich ist diese kleinräumige Differenzierung im Wanderungssaldo bei der Altersgruppe über 85 Jahren zu erkennen.

Um angesichts dieser schwer zu deutenden Befunde Hinweise auf Ursachen der Wanderungsgewinne und Verluste zu gewinnen, wurde eine regressionsanalytische Auswertung durchgeführt. Diese besitzt gegenüber der einfachen Kreuzauswertung, wie sie oben z. B. anhand des Merkmals Miethöhe durchgeführt wurde, den Vorteil, besser mit komplexen Interdependenzen zwischen Ursachen umgehen zu können. Zur Erklärung der Unterschiede der Wanderungssalden in einzelnen Gemeinden wurden die folgenden Merkmale untersucht:

- Merkmale der Sozialstruktur und allgemeine Wanderungsdynamik:
 - Altenquotient
 - relativer Wanderungssaldo der Gesamtbevölkerung
- Merkmale naturräumlicher Standortqualitäten:
 - Flächenanteil Erholungsfläche an der Siedlungs- und Verkehrsfläche
 - Flächenanteil Landwirtschaftsfläche an der Gemeindefläche

Abbildung 17: Salden der Seniorenwanderung in Hessen nach Alterskohorte und Mietniveau



- Wanderungssaldo 65 bis 75 pro Jahr insgesamt
- Wanderungssaldo 75 bis 85 pro Jahr insgesamt
- Wanderungssaldo über 85 pro Jahr insgesamt

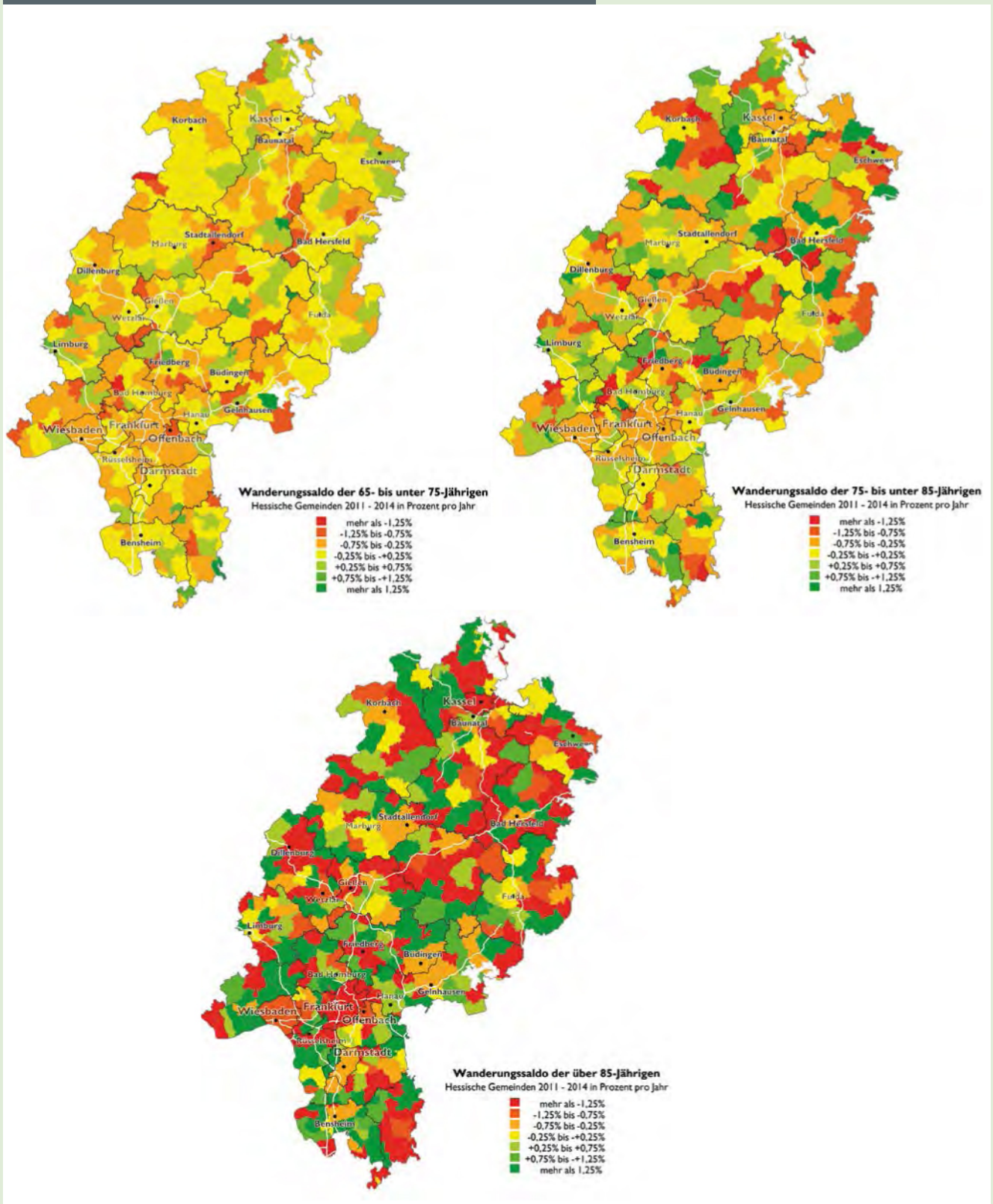
Quelle: IWU

Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt

- Flächenanteil Wald an der Gemeindefläche
- Verfügbarkeit von Infrastruktureinrichtungen des Gesundheitswesens:
 - Dauerpflegebetten pro 1000 Kreiseinwohner über 65 (Merkmal nur für Landkreise und Kreisfreie Städte verfügbar)
 - Verfügbarkeit ambulanter Pflegedienste im Kreis/Kreisfreier Stadt Merkmal nur für Landkreise und Kreisfreie Städte verfügbar (Hessisches Ministerium für Soziales und Integration und Kassenärztliche Vereinigung Hessen 2014)
 - Staatlich anerkannter Kurort (ohne reine Luftkurorte)
- Merkmale touristischer Standortqualitäten:
 - Touristische Hotelbettenzahl pro 1000 Einwohner
 - Staatlich anerkannter Kurort
 - Flächenanteil Gewässer an der Gemeindefläche
- Merkmale des Siedlungsstrukturtyps
 - Angepasste Wohngeldmietenstufe 2015
 - Kreisfreie Stadt/Landkreis
 - Universitätsstadt

In Tabelle 15 sind die Schätzergebnisse für die Variablen aus der obigen Liste aufgeführt, die mindestens für eine der drei separat untersuchten Altersklassen statistisch signifikante und plausible Ergebnisse der Auswertung erbrachten.

Abbildung 18: Saldo der Seniorenwanderung in den hessischen Gemeinden nach Alterskohorten



Quelle: IWU

Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt

Tabelle 15: Einflussfaktoren auf den Wanderungssaldo der Seniorenwanderung, hessische Gemeinden 2011-2014

	Wanderungssaldo 65 bis 75 pro Jahr insgesamt		Wanderungssaldo 75 bis 85 pro Jahr insgesamt		Wanderungssaldo über 85 pro Jahr insgesamt	
	Koeffizient	z-stand. beta	Koeffizient	z-stand. beta	Koeffizient	z-stand. beta
Altenquotient	0,0198**	18,90 %	0,0234**	12,58 %	0,0570	8,34 %
relativer Wanderungssaldo	0,1010**	17,05 %	0,2856**	27,04 %	0,8726**	22,49 %
Flächenanteil Erholungs- fläche an SuV	0,0074	4,63 %	0,0023	0,81 %	-0,0227	-2,17 %
Flächenanteil Landwirt- schaftsfläche an Gemein- defläche	-0,0045	-13,09 %	0,0026	4,18 %	0,0025	1,11 %
Flächenanteil Wald an Gemeindefläche	-0,0071**	-23,56 %	0,0008	1,41 %	-0,0055	-2,78 %
Staatlich anerkanntes Heilbad	0,0025**	13,35 %	0,0059**	17,49 %	0,0139*	11,15 %
Hotelbetten pro Ein- wohner 2011	-0,0033	-6,26 %	-0,0134**	-14,36 %	-0,0389*	-11,36 %
Angepasste Wohngeld- mietenstufe 2015	-0,0008**	-24,34 %	-0,0003**	-4,37 %	0,0001	0,69 %
R ² (korr.)	12,0 %		11,0 %		6,1 %	

Quelle: IWU

Datengrundlagen: Hessische Gemeindestatistik, Hessische Kreisstatistik, Wohngeldgesetz, eigene Recherche

Datenstand 2011 (Ausnahme: Wohngeldmietenstufen 2015)

* statistisch signifikant auf dem 5 %-Niveau

** statistisch signifikant auf dem 1 %-Niveau

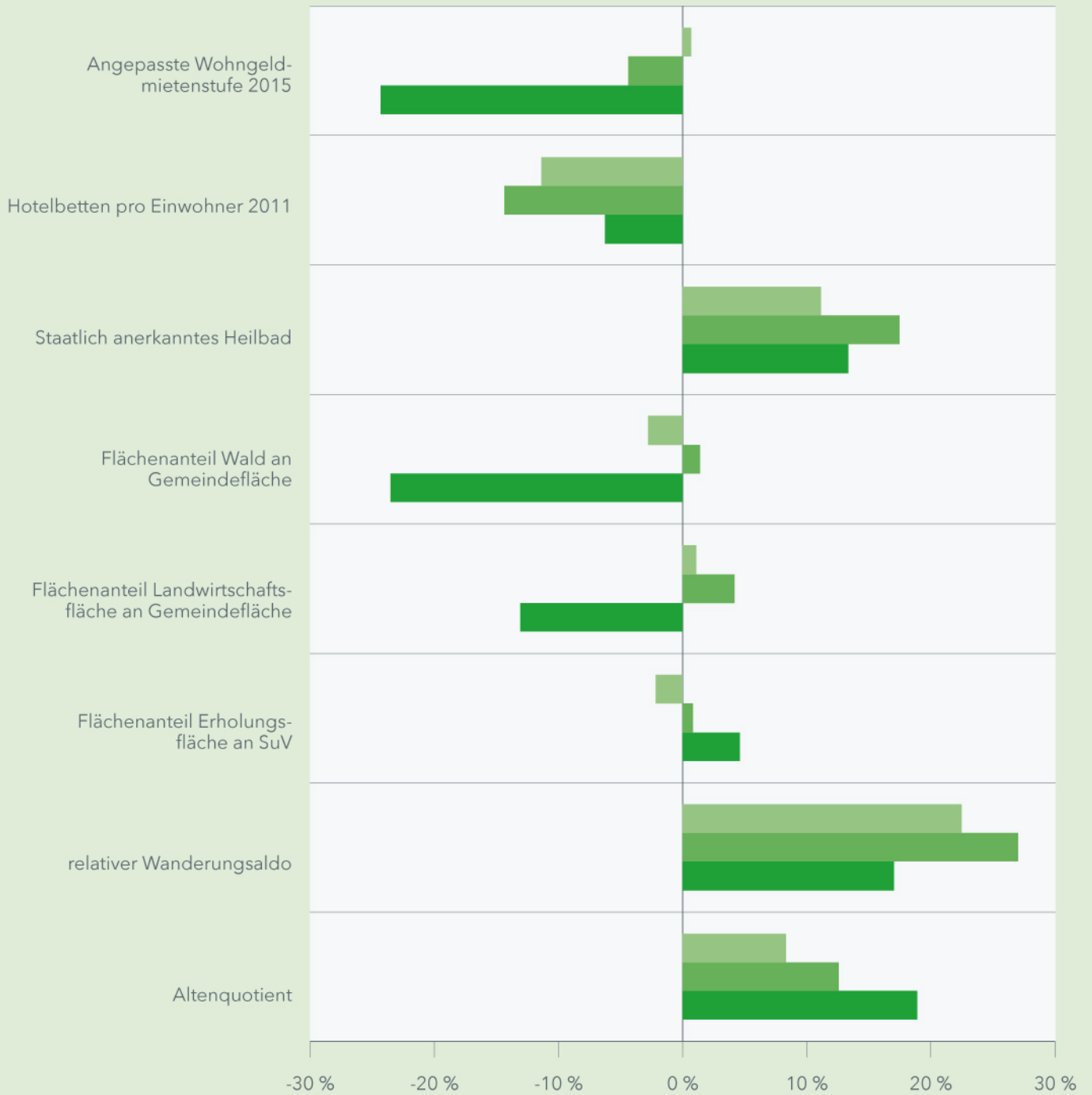
Zum besseren Verständnis der Richtung und Stärke der identifizierten Einflussfaktoren auf regionale Wanderungsgewinne und Verluste wurden die z-standardisierten Koeffizienten berechnet, die den relativen Einfluss auf den Wanderungssaldo jedes Merkmals darstellen (Tabelle 15, Spalten 3,5 und 7). Abbildung 19 zeigt die Ergebnisse grafisch. Es bestätigt sich, dass das Mietpreisniveau negativ mit dem Wanderungssaldo der 65- bis 75-Jährigen korreliert ist und sich dieser Effekt mit zunehmendem Lebensalter nivelliert. In wie weit diese Tatsache auf Fortzugsmotiven aufgrund der hohen Lebenshaltungskosten in den Städten oder auf mit dem Rentenalter veränderte Standortpräferenzen zurückzuführen ist, kann daraus jedoch nicht eindeutig bestimmt werden.

Hinweise auf Präferenzwandel können jedoch einige der übrigen Erklärungswerte geben: Merkmale, die für die ländliche Prägung einer Gemeinde charakteristisch sind (Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sind negativ mit dem Wanderungssaldo der 65- bis 75-Jährigen assoziiert. Ebenfalls negativ ist die Aus-

prägung des Hilfsmerkmals „Hotelbettenkapazität pro Einwohner“, das als Indikator für die touristische Prägung und damit auch die landschaftliche Attraktivität einer Gemeinde dient. Dies lässt sich allerdings damit erklären, dass die Bettenkapazität pro Einwohner im ländlichen, touristisch geprägten Raum höher ist als in verdichteten Räumen. Das Merkmal ist damit ein weiteres Indiz für den negativen Zusammenhang zwischen Zuwanderung und ländlicher Prägung.

Welche Merkmale stehen dagegen mit Wanderungsgewinnen in Verbindung? Als Indikator mit dem größten relativen Einfluss kann der Wanderungssaldo der Gesamtbevölkerung identifiziert werden, der etwa ein Drittel bis ein Fünftel der Unterschiede in den Wanderungssalden der Gemeinden erklärt. Das bedeutet, dass die Seniorenwanderung positiv mit der Wanderung der Gesamtbevölkerung korreliert, unter Kontrolle der übrigen Einflussmerkmale, wie dem Preisniveau. Dies lässt darauf schließen, dass die Wanderung von Senioren häufig im Kontext von netzwerkbezogenen Wanderungsbewegungen von

Abbildung 19: Einflussfaktoren auf den Wanderungssaldo von Senioren



- Abhängige Variable: Wanderungssaldo über 85 pro Jahr insgesamt
- Abhängige Variable: Wanderungssaldo 75 bis 85 pro Jahr insgesamt
- Abhängige Variable: Wanderungssaldo 65 bis 75 pro Jahr insgesamt

Quelle: IWU

Familien stattfindet, sei es, dass Senioren im Zuge des Umzugs den eigenen Wohnhaushalt aufgeben, oder im Familienverbund umziehen, oder familiennahe stationäre Einrichtungen bevorzugen. Dies scheint insbesondere in der Altersgruppe zwischen 75 und 85 von Bedeutung zu sein. Jüngere Senioren sind dagegen offenbar in etwas höherem Maße autonom in ihren Umzugsentscheidungen, Hochbetagte vermutlich häufiger eingeschränkt durch den Standort stationärer Pflegeangebote. Ebenfalls positiv mit dem Wanderungssaldo korreliert ist das Merkmal Altenquotient, d. h. das Verhältnis aus der Zahl der ab 65-Jährigen und der Zahl der 15- bis 65-Jährigen in einer Gemeinde. Dies bedeutet, dass die Seniorenwanderung häufig in Gemeinden mit bereits höherem Seniorenanteil führt. Vermutlich dürfte es sich hierbei um die Folgen von Standort- oder Wohnqualitäten handeln, die durch Senioren besonders nachgefragt werden, wie z. B. Wohnheime oder betreute Wohn-

anlagen, die mangels Datengrundlage nicht explizit untersucht werden konnten.

Insgesamt sind die Ergebnisse der Auswertung von Faktoren regionaler Wanderungsmotive als plausibel zu bewerten. Mit den identifizierten Faktoren lässt sich jedoch nur ein relativ geringer Anteil (R^2 in Tabelle 15) der tatsächlichen Varianz des Wanderungsgeschehens erklären. Dieser Anteil wird mit zunehmender Alterskohorte in der Untersuchung geringer. Das bestätigt die Erkenntnisse aus der kartografischen Darstellung, dass die Wanderungsmotive von Senioren sehr individuell und von kleinräumigen Standortfaktoren abhängig sind, die mit der zur Verfügung stehenden Datenlage quantitativ nicht erfasst werden konnten. Weiterführende Untersuchungen, ggf. auch mit unterstützender Hypothesenbildung durch Wanderungsmotivbefragungen, wären daher zielführend.

4.3 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Ziel der Untersuchung war die Identifikation von bestimmten strukturellen Eigenarten der Seniorenwanderung – sowohl hinsichtlich der Umzugsbereitschaft als auch hinsichtlich der Standortwahl. Zur Beantwortung der Frage nach den Potenzialen und Handlungserfordernissen für die Anpassung des Wohnungsbestands lassen sich daraus folgende Schlussfolgerungen ableiten:

Die Umzugsfrequenz ist bei Senioren sehr gering, nur in der Alterskohorte ab 85 Jahren etwas zunehmend, was auf die dann vorherrschenden externen Ursachen (Eintritt des Pflegefalls etc.) hinweist. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass der überwiegende Teil der Seniorenbevölkerung keinen Umzug über Gemeinde-

grenzen durchführt. Eine Anpassung der Wohnungsbestände an die Wohnbedürfnisse von Senioren muss daher vorrangig am Wohnort selbst erfolgen.

Anders als bei der Gesamtbevölkerung sind keine großräumigen Wanderungstrends in die südhessischen Ballungsräume erkennbar. Hessen verzeichnet insgesamt leichte Einwohnerverluste der Seniorenbevölkerung ins Ausland und in angrenzende Bundesländer. Ein zukünftiger Mehrbedarf an Wohnraum durch Senioren entsteht in Hessen daher voraussichtlich nur durch die Effekte des demografischen Wandels, d. h. eine Zunahme der Lebenserwartung, gepaart mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge ins Seniorenalter.

In ländlicheren Räumen ist insgesamt eine geringere freiwillige Umzugsbereitschaft erkennbar, die erst mit dem Alter zunimmt, dann aber verstärkt von externen Auslösern initiiert wird. Ursächlich hierfür dürften die traditionell in bäuerlich/kleinstädtisch geprägten Biographien geringere Umzugsneigung, oftmals jedoch auch eine Zwangsimmobilität infolge geringer Vermögenswerte und mangelnder Fungibilität des Immobilienvermögens sein. Deshalb wird die seniorengerechte Anpassung des vorhandenen Wohnraums hier als vorrangig erachtet, in Verbindung mit der Aufrechterhaltung eines ausreichenden Netzes lokal tätiger ambulanter Pflegeeinrichtungen. Die Potenziale für die Verbesserung der Wohnsituation durch neu geschaffene Wohnformen werden dagegen als gering eingeschätzt. Die im Pflegefall notwendige stationäre Versorgung ist derzeit angesichts der im ländlichen Raum höheren Kapazität überwiegend gesichert. Allerdings sind aufgrund der räumlich dispersen Standorte von Einrichtungen Umzüge im Pflegefall in höherem Maße erforderlich als in den Städten.

Die Umzugshäufigkeit steigt mit dem Urbanisierungsgrad, auch infolge der anderen sozioökonomischen Zusammensetzung der Seniorenbevölkerung in den Städten (höherer Anteil zugewanderter Senioren, höherer Bildungsgrad), verbunden mit einer größeren Wohnkaufkraft und besseren Verwertungsmöglichkeiten von Immobilieneigentum im Falle einer Verlagerung des Wohnstandorts. In den städtischen Räumen kommt es daher in höherem Maße zu Ruhesitzwanderungen in Form von Wohnortverlagerungen in das Umland. Ebenfalls bevorzugte Zielorte sind Gemeinden mit Kurbetrieb und der damit verbundenen guten Ausstattung mit Einrichtungen des Gesundheitswesens. Eine Nachfrage nach speziellen Wohnformen, auch in Verbindung mit Pflegedienstleistungen, dürfte daher vor allem in diesen Standorten bestehen. Kreis-

freie Städte in Hessen sind die größten Verlierer der Seniorenwanderung. In wie weit die Bevölkerungsverluste in den Städten durch eine Verbesserung der Wohnbedingungen dort gebremst werden können, ist mit der vorliegenden Untersuchung nicht hinreichend zu begründen. Da die Verluste vor allem bei den jüngeren Senioren am höchsten sind, dürften als Gründe für Abwanderung jedoch vorrangig selbstbestimmte Motive angenommen werden.

Neben dem Wanderungstrend in Gemeinden mit spezialisierter Infrastruktur scheint die Wanderung zusammen mit Familienangehörigen ein bevorzugtes Motiv darzustellen. Die Schaffung entsprechender Infrastruktur für Senioren auch in bevorzugten Standorten der Familienwanderung ist daher weiterhin notwendig. Ggf. können sich in diesen Standorten auch Potenziale für angepasste Wohnformen des Mehrgenerationswohnens ergeben.

Quellenangaben



5

- Achatz, Juliane, Andreas Hirseland, Torsen Lietzmann, und Cordula Zabel. 2013. „Alleinerziehende Mütter im Bereich des SGB II. Eine Synopse empirischer Befunde aus der IAB-Forschung.“ 8/2013. IAB-Forschungsbericht. Nürnberg: Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung.
- Andritzky, Michael, Michael Andritzky, Thomas Hauer, und Bau-, Wohnberatung, Hrsg. 2004. *Neues Wohnen fürs Alter: was geht und wie es geht*. 1. Aufl. Frankfurt am Main: Anabas-Verl.
- Bäcker, Gerhard. 2016. „Chronologie gesetzlicher Neuregelungen. Pflegeversicherung und Pflege 1998 - 2015“. Sozialpolitik aktuell. Duisburg: Institut Arbeit und Qualifikation der Universität Duisburg-Essen.
- „Bericht des Expertenbeirats zur konkreten Ausgestaltung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs“. 2013. Berlin: Bundesministerium für Gesundheit.
- Bohn, Eckart, und Gerhard Loeschke, Hrsg. 1995. *Sozialer Wandel - Wohnen im Alter*. Darmstadt: Verl. Das Beispiel.
- Breuer, Bernd. 1995. *Wohnen im Alter - zuhause im Wohnquartier: Forschungsvorhaben des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus*. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. 1998. „Zweiter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland: Wohnen im Alter und Stellungnahme der Bundesregierung zum Bericht der Sachverständigenkommission“. Bundestagsdrucksache Drucksache 13/9750. Deutscher Bundestag 13. Wahlperiode. Deutscher Bundestag.
- Bundesministerium für Gesundheit, Hrsg. 2015. „Versicherte der sozialen Pflegeversicherung nach Versichertengruppen und Geschlecht 1995 bis 2015“. <http://www.bmg.bund.de/fileadmin/dateien/Downloads/Statistiken/Pflegeversicherung/2015/Versicherte/1995-2015.xls>.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). 2010. „Altersgerecht umbauen - Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren“. Berlin.
- Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW), Hrsg. 2007. *Wohnen im Alter: eine Zukunftsaufgabe der Europäischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft*.
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. 2009. „Wohnen im Alter. Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung“. Berlin: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
- Friedrich, Klaus. 2002. „Migrationen im Alter“. In *Mobilität und gesellschaftliche Partizipation im Alter*, herausgegeben von Bernhard Schlag und Katrin Megel, 87-96. Schriftenreihe des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 230. Stuttgart: Kohlhammer.
- Frings, Kerstin, und Jürgen Herdt. 2010. *Entwicklung der Pflegebedürftigkeit in Hessen - Regionalisierte Auswertung der Pflegestatistik 2001 bis 2007 - Künftige Entwicklung der Pflegebedürftigkeit bis zu den Jahren 2030 und 2050*. Herausgegeben von HA Hessenagentur GmbH. Report 756. Wiesbaden.
- Hackmann, Tobias, Reinhard Schüssler, und Sabrina Schmutz. 2014. „Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung“. Bonn.
- Heinze, Rolf G., und Schader-Stiftung, Hrsg. 1997. *Neue Wohnung auch im Alter: Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft*. Schriftenreihe Gesellschaftswissenschaften, Praxis. Darmstadt.
- Hessisches Ministerium für Soziales und Integration, und Kassenärztliche Vereinigung Hessen, Hrsg. 2014. *Regionaler Gesundheitsreport Hessen 2014. Gesundheitliche und pflegerische Versorgung. Daten - Fakten - Ausblicke*. Wiesbaden.
- Jocher, Thomas, Erika Mühltaler, und Pia Gerhards. o. J. *ready - vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Neue Standards und Maßnahmensets für die stufenweise, altengerechte Wohnungsanpassung im Neubau*. Thomas Jocher Erika Mühltaler Pia Gerhards. Schriftenreihe Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis, Band 01. Bonn.

- Kirchner, Joachim, und Markus Rodenfels. 2016. „Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz“. Institut Wohnen und Umwelt.
- Kompetenzzentrum der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Hrsg. 2009. *Wohnen ohne Barrieren: erhöhte Wohnqualität für alle*. Berlin: DCM.
- Kremer-Preiß, Ursula. 2011. *Wohnen im Alter: Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf*. Herausgegeben von Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Forschungen / Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 147. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Kremer-Preiß, Ursula, und Holger Stolarz. 2009. *Leben und Wohnen für alle Lebensalter, Bedarfsgerecht, barrierefrei, selbstbestimmt. Praxisbeispiele und Handlungsempfehlungen*. Herausgegeben von Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Berlin.
- Kricheldorf, Cornelia. 2008. „Neue Wohnformen und gemeinschaftliches Wohnen im Alter“. In *Älter werden neu denken: Interdisziplinäre Perspektiven auf den demografischen Wandel*, herausgegeben von Sylvia Buchen und Maja S. Maier. Springer-Verlag.
- Krings-Heckemeier, Marie-Therese. 2006. *Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven: die Generationen über 50*. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen.
- Oswald, Frank. 2002. „Wohnbedingungen und Wohnbedürfnisse im Alter“. In *Mobilität und gesellschaftliche Partizipation im Alter*, herausgegeben von Bernhard Schlag und Katrin Megel, 97–115. Schriftenreihe des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 230. Stuttgart: Kohlhammer.
- Pöttsch, Olga, und Felix Rößger. 2015. „Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung.“ Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- Schneekloth, Ulrich; 1996. *Hilfe- und Pflegebedürftige in privaten Haushalten : Endbericht ; Bericht zur Repräsentativerhebung im Forschungsprojekt „Möglichkeiten und Grenzen selbständiger Lebensführung“*. Schriftenreihe des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Stuttgart [u. a.] : Kohlhammer.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder. 2015. „Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Endgültige Ergebnisse“. Hannover: Statistische Ämter des Bundes und der Länder.
- Statistisches Bundesamt. 1999. „Bauen und Wohnen. Mikrozensus - Zusatzerhebung 1998. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte.“ Fachserie 5 Heft 1. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- . 2004. „Bauen und Wohnen. Mikrozensus - Zusatzerhebung 2002. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte.“ Fachserie 5 Heft 1. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- . 2007. „Pfleigestatistik 2005. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. 2. Bericht: Ländervergleich - Pflegebedürftige“. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- . 2008. „Bauen und Wohnen. Mikrozensus - Zusatzerhebung 2006. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte.“ Fachserie 5 Heft 1. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- . 2009. „Pfleigestatistik 2007. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. 2. Bericht: Ländervergleich - Pflegebedürftige“. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- . 2011. „Pfleigestatistik 2009. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. 2. Bericht: Ländervergleich - Pflegebedürftige“. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- . 2012. „Bauen und Wohnen. Mikrozensus - Zusatzerhebung 2010. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte.“ Fachserie 5 Heft 1. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- . 2013. „Pfleigestatistik 2011. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. 2. Bericht: Ländervergleich - Pflegebedürftige“. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- . 2016. „Pfleigestatistik 2013. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Ländervergleich - Pflegebedürftige“. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.

Abbildungen

Abbildung 1:	Relative Veränderung der Haushaltszahlen nach Haushaltstypen, Hessische Kreise und Kreisfreie Städte 2011–2040	15
Abbildung 2:	Verteilung der Wohnformen nach Haushaltstypen, Hessen 2011–2040	18
Abbildung 3:	Prognostizierte relative Veränderung der Bedarfszahlen nach Wohnformen 2011–2040	23
Abbildung 4:	Vorausschätzung der Mehr- und Minderbedarfe nach Wohnformen 2011–2040	24
Abbildung 5:	Zielgruppendefinitionen für altengerechte Wohnformen	30
Abbildung 6:	Vergleich der Seniorenbevölkerung nach Alterskohorten 2013 und 2040	32
Abbildung 7:	Geschätzte Entwicklung der Seniorenbevölkerung in Hessen 2005–2040	33
Abbildung 8:	Abschätzung der Entwicklung der Pflegequoten bis 2040: Trendextrapolation (oben), konstante Extrapolation (unten)	35
Abbildung 9:	Vergleich der Pflegebedürftigen nach Art der Versorgung und Alterskohorten 2013 und 2040	37
Abbildung 10:	Veränderung der Zahl der Haushalte mit mind. einem ambulant pflegebedürftigen Mitglied, 2014–2040	41
Abbildung 11:	Mittlere jährliche Umzugshäufigkeit von Senioren in Hessen nach Alterskohorte und Bezirk	46
Abbildung 12:	Mittlere jährliche Umzugshäufigkeit von Senioren in Hessen nach Alterskohorte und Kreistyp	47
Abbildung 13:	Mittlere jährliche Umzugshäufigkeit von Senioren in Hessen nach Alterskohorte und Mietpreinsniveau	48
Abbildung 14:	Umzugsmobilität von Senioren in den hessischen Gemeinden nach Alterskohorten	49
Abbildung 15:	Außenwanderungssalden der Seniorenbevölkerung in hessischen Landkreisen nach Ziel- und Herkunftsgebiet	51
Abbildung 16:	Binnenwanderungssalden der Seniorenbevölkerung in hessischen Landkreisen nach Distanztyp	52
Abbildung 17:	Salden der Seniorenwanderung in Hessen nach Alterskohorte und Mietniveau	53
Abbildung 18:	Saldo der Seniorenwanderung in den hessischen Gemeinden nach Alterskohorten	54
Abbildung 19:	Einflussfaktoren auf den Wanderungssaldo von Senioren	57

Tabellen

Tabelle 1:	Haushaltstypenklassen	13
Tabelle 2:	Relative Veränderung der Zahl der Haushalte nach Haushaltstypen 2011–2040	14
Tabelle 3:	Prognostizierte relative Veränderung der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen 2011–2040	17
Tabelle 4:	Bedarfe nach Wohnformen 2011–2040	20
Tabelle 5:	Veränderung der Bedarfszahlen nach Wohnformen, Hessen und Regierungsbezirke 2011–2040	21
Tabelle 6:	Mehr und Minderbedarfe 2011–2040	22
Tabelle 7:	Kriterienmatrix altengerechter Wohnkonzepte	28
Tabelle 8:	Vergleich der Seniorenbevölkerung nach Alterskohorten 2013 und 2040	31
Tabelle 9:	Pflegequoten nach Alterskohorten 2013 und Szenarien 2040	36
Tabelle 10:	Vergleich der Pflegebedürftigen nach Art der Versorgung und Alterskohorten 2013 und 2040	36
Tabelle 11:	Rechnerische Annahmen zu mittleren Haushaltsgrößen von Seniorenhaushalten und Haushalten mit Seniorenmitgliedern nach Alterskohorten 2014 und Vorausschätzung 2040	39
Tabelle 12:	Vorausschätzung der Zahl der Seniorenhaushalte mit einem ambulant pflegebedürftigen Mitglied	40
Tabelle 13:	Vergleich der Bedarfszahlen anhand verschiedener Kennwerte	43
Tabelle 14:	Mittlere jährliche Wanderungssalden der Bevölkerung mit 65 Jahren und älter, 2011–2014	50
Tabelle 15:	Einflussfaktoren auf den Wanderungssaldo der Seniorenwanderung, hessische Gemeinden 2011–2014	56

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft
und Verbraucherschutz
Mainzer Straße 80, 65189 Wiesbaden
www.umweltministerium.hessen.de

Gestaltung

design.idee, büro für gestaltung, Erfurt

Bildnachweise

S. 1: mitifoto/Fotolia.com; S. 2: Benjamin [O°]
Zweig/Fotolia.com; S. 4: Hessische Staatskanzlei;
S. 7: Dream-Emotion/Fotolia.com; S. 8: drubig-
photo/Fotolia.com; S. 12: Jürgen Fälchle/Fotolia.
com; S. 26: spuno/Fotolia.com; S. 44: contrastwerk-
statt/Fotolia.com; S. 60: ines39/Fotolia.com

ISBN

978-3-89274-390-3

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

HESSEN



**Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden
www.umweltministerium.hessen.de