

BERND HALLENBERG  
FABIAN ROHLAND

# Eigenheime der 1950er bis 1970er Jahre

ERGEBNISSE EINER BEFRAGUNG VON ÄLTEREN  
EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMERN ZUR WOHN-SITUATION  
UND IM KONTEXT DER PERSPEKTIVEN DES BESTANDES



# IMPRESSUM

## **Auftraggeber**

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.  
Fritschestr. 27-28  
10585 Berlin  
[www.vhw.de](http://www.vhw.de)

## **Autoren**

Bernd Hallenberg (vhw e. V.)  
[bhallenberg@vhw.de](mailto:bhallenberg@vhw.de)  
Fabian Rohland (vhw e. V.)  
[frohland@vhw.de](mailto:frohland@vhw.de)

Basis: Umfrage des Sinus-Instituts von und mit dem vhw e. V.

## **Titelbild:**

© Adobestock\_detailfoto

## **Gestaltung/Druck**

Druckerei Franz Paffenholz GmbH, Bornheim

## **ISBN**

978-3-87941-820-6

## **Auflage**

1. Auflage, September 2021

## VORWORT

# Ältere Eigenheime – die Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner



Bernd Hallenberg  
vhw e. V.

Mit der vorliegenden Studie knüpft der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung an seine umfangreiche Arbeit zum Thema der „Zukunft von Ein- und Zweifamilienhäusern der Nachkriegsjahrzehnte und ihrer älteren Bewohnerinnen und Bewohner“ Mitte der letzten Dekade an.

Die Studie fasst die Ergebnisse einer Befragung von Seniorinnen und Senioren in diesem Wohnungssegment zusammen. Sie wurde vom vhw gemeinsam mit dem Sinus-Institut konzipiert und umgesetzt und nimmt die konkrete Situation des Bestandes, die Befindlichkeit ihrer Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Perspektiven des Bestandes in den Blick, gerade auch in den peripheren Gebieten des Landes. Neben den Themen „Modernisierungsbedarf und -bereitschaft“ wurde ein breites Fragenspektrum einbezogen, das von

der Bewertung der Versorgungs-Infrastruktur, über das Zusammenleben in der Nachbarschaft bis zum künftigen Umgang mit dem eigenen Haus reicht.

Die Ergebnisse aktualisieren frühere Befunde und schließen eine Erkenntnislücke, die in der ersten Phase der intensiven Befassung mit dem Segment der älteren Ein- und Zweifamilienhäuser Anfang bis Mitte der 2010er Jahre weitgehend offengeblieben war. Sie gibt wichtige Hinweise auf die künftigen Herausforderungen im Umgang mit dem Segment, auch unter dem Aspekt sich verändernder Wohnungsmärkte und Nachfragebedingungen. Für den vhw ergänzt die Studie im Forschungscluster „Wohnen“ ähnliche Projekte, die sich mit der Wohnungsversorgung und -belastung in Deutschland befassen.

Auffällig ist neben der hohen Wohnzufriedenheit der Befragten die fortbestehende Lücke bei der energetischen Modernisierung dieses Segments. Zusätzliche Aktualität gewinnen die Befunde durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom April 2021, das vom Gesetzgeber deutlich weiterreichende Maßnahmen verlangt, als im erst Ende 2019 verabschiedeten Klimaschutzgesetz zunächst vorgesehen war. Mit dem Spruch aus Karlsruhe sollen die Belastungen durch die Klimapolitik gerechter zwischen den Generationen verteilt werden. Bereits im Juni 2021 hat die Bundesregierung darauf mit einer Novellierung des Klimaschutz-

gesetzes vorläufig reagiert; mit weiteren Änderungen ist nach der Bundestagswahl im September 2021 zu rechnen.

Insgesamt steht der Wohngebäudebestand in Deutschland zunehmend im Fokus bei der erforderlichen Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses. Dieser ist für fast ein Viertel des Endenergieverbrauchs verantwortlich, doch seine CO<sub>2</sub>-Emissionen haben sich in den letzten Jahren kaum verringert, wie das Umweltbundesamt im März 2021 berichtete. Die anvisierten Einsparziele wurden deutlich verfehlt.

Ursächlich ist die Verbindung zwischen einem weiterhin hohen Anteil älterer Wohngebäude und der begrenzten Belastungsfähigkeit eines erheblichen Teils ihrer Bewohnerinnen und Bewohner in Hinblick auf energetische Modernisierungen. Dies gilt in besonderem Maße für Ein- und Zweifamilienhäuser der Nachkriegsjahrzehnte. Dieser Befund wurde durch die vorliegende Befragung bestätigt. Unterstrichen wird damit die politische Aufgabe, bei der erforderlichen energetischen Gebäudesanierung auch die sozialen Belange der betagten Eigenheimbewohnerinnen und -bewohner angemessen zu berücksichtigen.

Bernd Hallenberg

# INHALT

## VORWORT

<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>5</b>
<b>TEIL 1: DER KONTEXT</b>	<b>6</b>
Der ältere Eigenheimbestand im (Fach-) Diskurs	6
Der aktuelle Kontext: Bestand und Demografie	9
<b>TEIL 2: DIE BEFRAGUNG</b>	<b>11</b>
Die Befragung: Methode und Stichprobe	11
Ergebnisse: Modernisierung und Sanierung	14
Zusammenleben und Zusammenhalt in der Nachbarschaft	22
Wohnumfeld und Infrastruktur	25
Verbleiben und verrenten	30
Vererben und erben	34
Ein Zwischenfazit der Kernbefunde	37
<b>TEIL 3: PERSPEKTIVEN</b>	<b>38</b>
Perspektiven und Konzepte: Modernisierung und Versorgung	39
Demografie, Wohnungsmärkte und die Zukunft älterer Einfamilienhäuser	42
<b>SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>47</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>49</b>
<b>QUELLEN UND LITERATUR</b>	<b>51</b>

# Einführung

Seit Anfang der 2010er Jahre steht ein Wohnungssegment im Fokus der Betrachtung, mit dessen Zukunft vielfältige Herausforderungen verbunden werden: Ein- und Zweifamilienhäuser der ersten Nachkriegsjahrzehnte.

Ausbleibende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und die heraufziehende Gefahr einer unge lösten Nachfolgethematik im Zuge des demografischen Wandels sowie regional-räumlicher Verschiebungen bis hin zur Peripherisierung markieren die Problemlage. 2012 hatte die Wüstenrot-Stiftung eine breite Analyse dieses Segments vorgelegt, auf die etliche Reaktionen folgten. 2015 widmete der vhw dem Thema eine ganze Ausgabe seiner Zeitschrift Forum Wohnen und Stadtentwicklung (vhw (2015)).

Angesichts der in den Folgejahren fortbestehenden Unklarheiten über die Zukunftsaussichten des Segmentes und insbesondere der Befindlichkeit und Sicht der älteren Bewohnenden hat der vhw 2019 in Zusammenarbeit mit dem Sinus-Institut eine breit angelegte Befragung unter Betroffenen im Alter von 65 bis 85 Jahren durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen insgesamt ein hohes Maß an Zufriedenheit mit der Wohnsituation, aber auch das Fortbestehen erheblicher Herausforderungen. Zugleich haben sich viele Rahmenbedingungen für die Zukunft dieses Wohnungssegmentes in den vergangenen Jahren dynamisch gewandelt und müssen teilweise neu bewertet und gewichtet werden. Dies gilt für demografische Verschiebungen im Stadt-Land-Gefüge vor und nach Corona ebenso wie für erweiterte Alltags- oder medizinische Versorgungskonzepte im ländlichen Raum, für die Folgen einer stetig wachsenden Digitalisierung und Netzabdeckung aber gerade auch für klimapolitische Regelungen.

Die Einordnung in diese veränderten Kontextbedingungen im Teil 3 soll somit helfen, den Blick auf jene Faktoren anzupassen und zu schärfen, welche die Zukunft dieses wichtigen Wohnungsbestandes bestimmen.

## TEIL 1: DER KONTEXT

# Der ältere Eigenheimbestand im (Fach-)Diskurs

Mehrere häufig lokale oder regionale Untersuchungen (vgl. Faller et al. (2012)), und nicht zuletzt die breit angelegte und detaillierte Bestandsaufnahme der Wüstenrot-Stiftung (2013) lösten eine Welle von Analysen und Vorschlägen zum Umgang mit der heraufziehenden Herausforderung aus (vgl. Aring (2012)). Mit teilweise dramatischen Appellen wurde auf die wachsende Modernisierungs- bzw. Instandhaltungslücke ebenso hingewiesen, wie auf räumlich-demografische Verschiebungen, eine zunehmend schwierige Versorgungslage und das offene Thema der Nutzungsnachfolge für die älteren Häuser und Siedlungen, bei denen häufig bereits eine Phase des inneren Leerstands vorausgegangen ist.<sup>1</sup>

**„Nachteile wie ungünstige Lageeigenschaften, bauliche oder energetische Mängel sowie Imageprobleme können sich zu gravierenden Problemkomplexen potenzieren. Im ungünstigsten Fall drohen Wertverlust, Vernachlässigung, Leerstand und Verfall – Entwicklungen, die im Einfamilienhaussektor in Deutschland bisher weitgehend unbekannt sind. [...] Im Zuge des Generationenwechsels steht eine beständig wachsende Zahl dieser Bestandsgebäude zum Verkauf und trifft dabei auf einen sich verändernden und regional ausdifferenzierten Wohnungsmarkt. Zudem führt der gesellschaftliche Wandel zu qualitativen Veränderungen der Nachfrage.“** (Zakrzewski et al. 2014).

Das Zitat kennzeichnet die komplexe Vielschichtigkeit der Thematik und der sie bestimmenden Faktoren. Die Änderung einzelner Entwicklungen – wie zum Beispiel beim räumlich-qualitativen oder preisorientierten Nachfrage-

verhalten – kann erhebliche Auswirkungen auf die Bewertung der Zukunft des Segmentes in eine eher positive oder negative Richtung haben. Zugleich erscheint es schwierig, die unüberschaubare Vielfalt an baulichen, siedlungsstrukturellen oder qualitativen Erscheinungsformen des Segmentes und seiner Bewohnenden zusammenhängend zu bewerten. Dies kann somit nur in Grundlinien geschehen.

Viele Vorschläge wurden in der Folge unterbreitet oder Ideenwettbewerbe ausgeschrieben. Früh stand angesichts eines massiven Rückgangs von Filialen im Lebensmitteleinzelhandel das Thema Nahversorgung, gerade im ländlichen Raum, im Vordergrund (vgl. BMUB (2014); IFH (2015), Kokorsch/Küpper (2019); s. Abbildung 1) – oft in Verbindung mit der Einstellung des Nahverkehrs (vgl. Ochs (2018)) und dem Abbau von Gesundheitseinrichtungen (vgl. Rienhoff (2015)).

Gefordert wurde etwa „ein grundlegender Strategiewechsel, durch den präventive Orientierungen in den Aufgaben und Handlungsfeldern der Stadtentwicklung“ (Krämer/Simon-Philipp (2015)) mehr Gewicht erhalten sollten. Konkret wurden die Komponenten „Qualifizierung, Stabilisierung und Umstrukturierung / Rückbau“ (ebd.) genannt.

Als Hindernisse für den Umgang mit den Nachkriegshäusern wurden zudem u. a. zu geringe kommunale Anstrengungen bei der Bewältigung dieser speziellen Aufgaben (vgl. Ochs (2018)) oder unrealistische Vorstellungen der Eigentümerinnen und Eigentümer über den Marktwert ihres Hauses aufgeführt (vgl. Beul-Ramacher (2016)).

---

<sup>1</sup> Ochs (2018): „In der Regel ist das eine betagte Dame, die höchstens 20 bis 30 Quadratmeter des eigentlich 170 Quadratmeter großen Hauses bewohnt“. --- Andere Beobachter betrachten den Umstand, dass viele Seniorinnen und Senioren auch allein in ihrer vertrauten großen Wohnung bleiben wollen, auch als Mahnung zur Vorsicht bei künftigen Wohnungsbedarfsprognosen (vgl. Lühr 2020).

## Filialen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen 2008 bis 2018

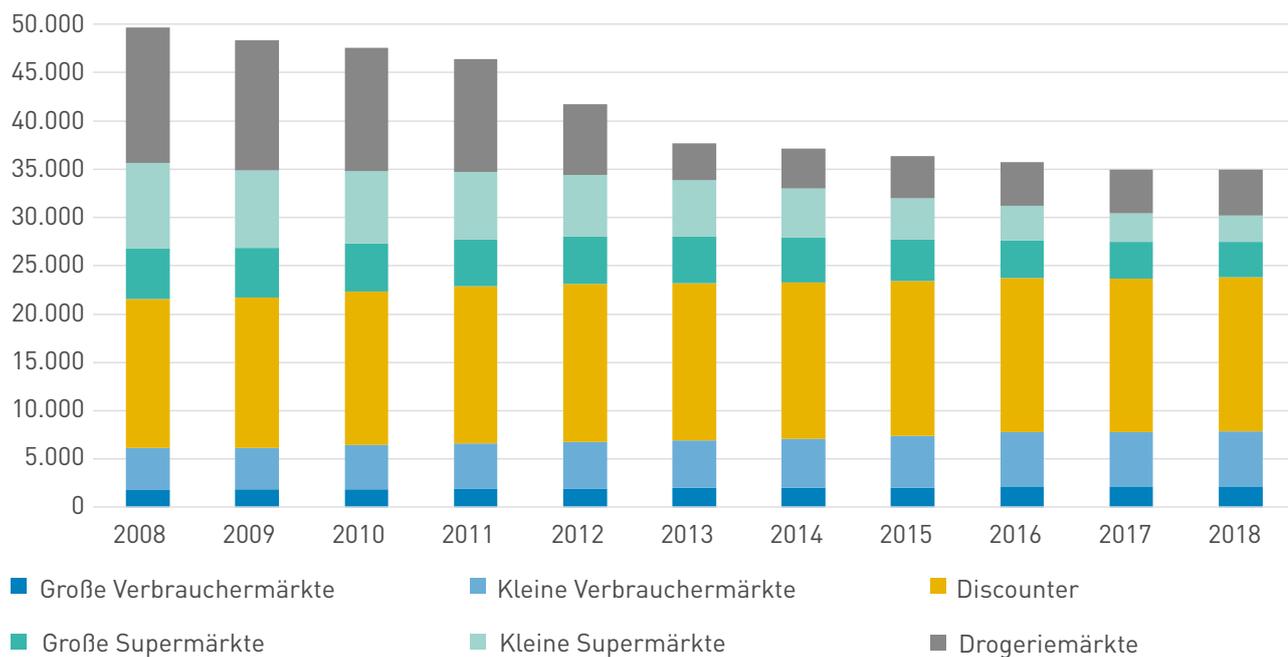


Abbildung 1: Filialen im Lebensmittelhandel in Deutschland. Quelle: Nielsen (2016) und Nielsen (2018)

Bei der „Ideensuche von Planern und Politikern“ (Verband Wohneigentum o. J.) wurden kleinteilig-strukturelle Kontexte skizziert, in denen ältere Eigenheime „attraktiv sein können“, etwa „wenn sie in gewachsenen Strukturen liegen, die gepflegte Straßenanlage, Gärten und öffentliches Grün bieten“, ein „harmonisches bauliches Gesamtbild“ somit. Zudem würden diese Bestandsimmobilien „zwar immer wieder renoviert, doch selten erfolgte eine grundlegende Sanierung, die sich auch auf den Grundriss, die Barrierereduzierung und die energetische Seite erstreckt“ (ebd.).

Tatsächlich hielt nach Untersuchungen der LBS Research im Jahr 2014 jede dritte Hausbesitzerin bzw. Hausbesitzer in Deutschland ihre bzw. seine Immobilie für renovierungsbedürftig. Um Energie einzusparen, habe fast jede zehnte Eigentümerin bzw. Eigentümer im Vorjahr (2013) jedoch mindestens eine energetische Modernisierungsmaßnahme vorgenommen (vgl. LBS (2014)).

Stärker in den Fokus rückten in den Folgejahren integrierte und planerisch-partizipative Ansätze zum Umgang mit der Thematik (vgl. Römhild (2013)), die zum Teil als lokale oder regionale Konzepte vorangetrieben wurden. Zu nennen ist etwa *Hausaufgaben im Münsterland*, ein Kooperationsprojekt der Regionale 2016, der StadtBauKultur

NRW und der Kommunen im Münsterland. Dabei handelt es sich um eine Werkstattreihe mit Hauseigentümerinnen und -eigentümern, Bewohnenden und Interessierten, um über die Zukunft dieser Einfamilienhausgebiete und ihrer tragfähigen Anpassung zu sprechen (vgl. Stadt Dorsten/Regionale (2016)/StadtBauKultur NRW (2015)).

In den Folgejahren blieb die Thematik zwar auf der fachlichen und politischen Agenda, wurde aber von übergreifenden Themen wie dem Umgang mit der Peripherisierung in den Hintergrund gedrängt. Umfassende systematische Studien, welche „die Veränderungen in Einfamilienhausgebieten mit ihrer kleinteiligen Eigentumsstruktur dokumentieren“ (Aring (2015)) blieben weiterhin aus.

Nur ansatzweise und lokal begrenzt wurde die Befindlichkeit, Wohn- und Lebenssituation sowie Bedürfnisse und Handlungsperspektiven der älteren Bewohnenden von Nachkriegseigenheimen untersucht. Doch gerade dies erscheint als Basis für den weiteren Umgang mit dem Segment und zur Auslotung sinnvoller Fördermöglichkeiten unverzichtbar. Dies gilt umso mehr, als sich wesentliche Rahmenbedingungen in einem Wandlungsprozess befinden, etwa durch demografische, infrastrukturelle, marktbezogene oder klimagesetzliche Entwicklungen.



Abbildung 2: Luftbild einer Siedlung in einer Kleinstadt. Quelle und Copyright: Adobe Stock/Christian Schwier

---

Die nachfolgenden Befragungsergebnisse sollen somit nicht nur der Aktualisierung früherer Erkenntnisse dienen, sondern eine Ergänzung zum Forschungsstand als Basis für belastbare Anpassungsmaßnahmen bieten.

Nach einem Überblick zum Segment der älteren Ein- und Zweifamilienhäuser und ihrer älteren Eigentümerinnen und Eigentümer werden die Stichprobe sowie die zentralen

Ergebnisse vorgestellt. Dabei stehen Modernisierungsmaßnahmen, das Zusammenleben in der Nachbarschaft, die Anforderungen an die Infrastruktur und der künftige Umgang mit der Immobilie im Zentrum.

Im abschließenden Teil 3 werden die Ergebnisse in den Kontext der sich verändernden Rahmenbedingungen und Perspektiven gestellt.

## TEIL 1: DER KONTEXT

# Der aktuelle Kontext: Bestand und Demografie

Ältere Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) der Baujahre 1949 bis 1978 leisten auch zu Beginn der 2020er Jahre einen erheblichen Beitrag zur Wohnungsversorgung in Deutschland. Die etwa 6,3 Millionen bewohnten Wohnungen dieses Segmentes stellten 2018 gut 17 % des Gesamtwohnungsbestandes und über 36 % des Wohnungsbestandes in Ein- und Zweifamilienhäusern. 72 % dieses Segmentes wurden von Eigentümerinnen bzw. Eigentümern bewohnt, 22 % waren vermietet und 6 % waren laut MZZ 2018 unbewohnt (vgl. Statistisches Bundesamt (2019)).<sup>2</sup>

### Bewohnte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2018, nach Baujahr, in Tsd. (Quelle: Destatis, MZZ 2018)

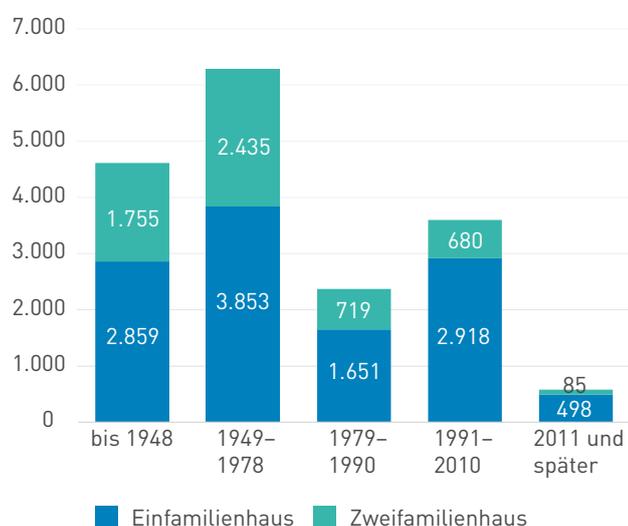


Abbildung 3: Baualtersstruktur von Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland 2018. Quelle: Statistisches Bundesamt (2019)

### Haushalte in EZFH 1949–78: Anteil HH mit Pers. über 65 Jahre, in % (Quelle: MZZ 2018)

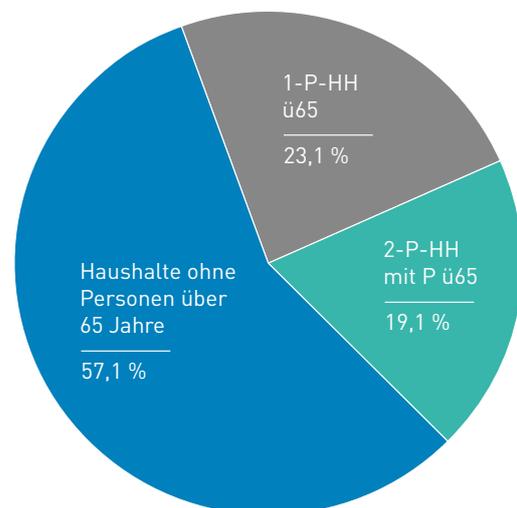


Abbildung 4: Anteil von Haushalten mit Personen über 65 Jahre im Haushalt an allen Haushalten in Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1978. Quelle: Statistisches Bundesamt (2020a): Sonderauswertung BewohnerInnen älterer Einfamilienhäuser für den vhw. Basis. Mikrozensus-Zusatzerhebung, Wiesbaden 2018/2020

Parallel dazu war die Zahl der Senioren und Seniorinnen in Deutschland von 2012 bis Anfang 2020 um fast 9 % auf 18,1 Millionen Menschen angestiegen. Die Älteren stellten inzwischen fast 22 % der Bevölkerung. Unter den insgesamt 12 Millionen Haushalten mit Personen über 65 Jahren lebten 2018 fast 2,9 Millionen Haushalte (oder 23,5 %) bzw. 4,2 Millionen Personen in Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1978. Unter allen *alleinlebenden*

<sup>2</sup> In der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010 wurden noch 6,9 Mio. WE dieser Baualtersklasse angegeben.

Seniorinnen und Senioren betrug der Anteil derjenigen, die in diesen älteren Eigenheimen lebten, knapp 21 %.

Insgesamt lebten 2018 gut 6,3 Millionen Haushalte in EZFH der 1950er-70er Jahre, darunter 43 % mit Seniorinnen und Senioren über 65 Jahre. Dies bedeutet zugleich, dass inzwischen durch Vererbung oder (Ver-)Kauf ein erheblicher Teil des Bestandes von den Erstbeziehern und Erstbezieherinnen an meist jüngere Haushalte übergegangen ist, was in der Stichprobe bestätigt wird. Die Einfamilienhäuser der Jahre 1949 bis 1978 haben zu fast 60 % eine Wohnfläche von mehr als 120 Quadratmetern, während unter den Wohnungen in Zweifamilienhäusern nur ein Viertel oberhalb dieser Schwelle zu finden ist (vgl. Statistisches Bundesamt (2016)).

Die **regionale Verteilung** dieses Wohnungsbestandes variiert stark, wie die Karte 5 verdeutlicht. Während das Segment in den östlichen Bundesländern einschließlich Berlins mit 394.000 Wohnungen nur eine geringe Rolle spielt, liegt in den westlichen Ländern Anfang 2020 der Anteil der Baujahre 1949 bis 1978 unter allen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei etwa 41 %. Besonders hohe Anteile sind im Saarland und in Teilen Hessens mit ihrer relativ geringen Neubautätigkeit zu finden, aber auch Hamburg und NRW liegen über dem westdeutschen Mittel.

Überdurchschnittlich hohe Bestandsanteile sind in peripheren oder strukturschwachen Gebieten festzustellen, wie die untenstehende Karte auf der Gemeindebasis zugleich verdeutlicht. Hier sind das östliche Niedersachsen, Ostwestfalen, das Sauerland, das Ruhrgebiet oder Oberfranken und nicht zuletzt das Saarland besonders zu erwähnen.

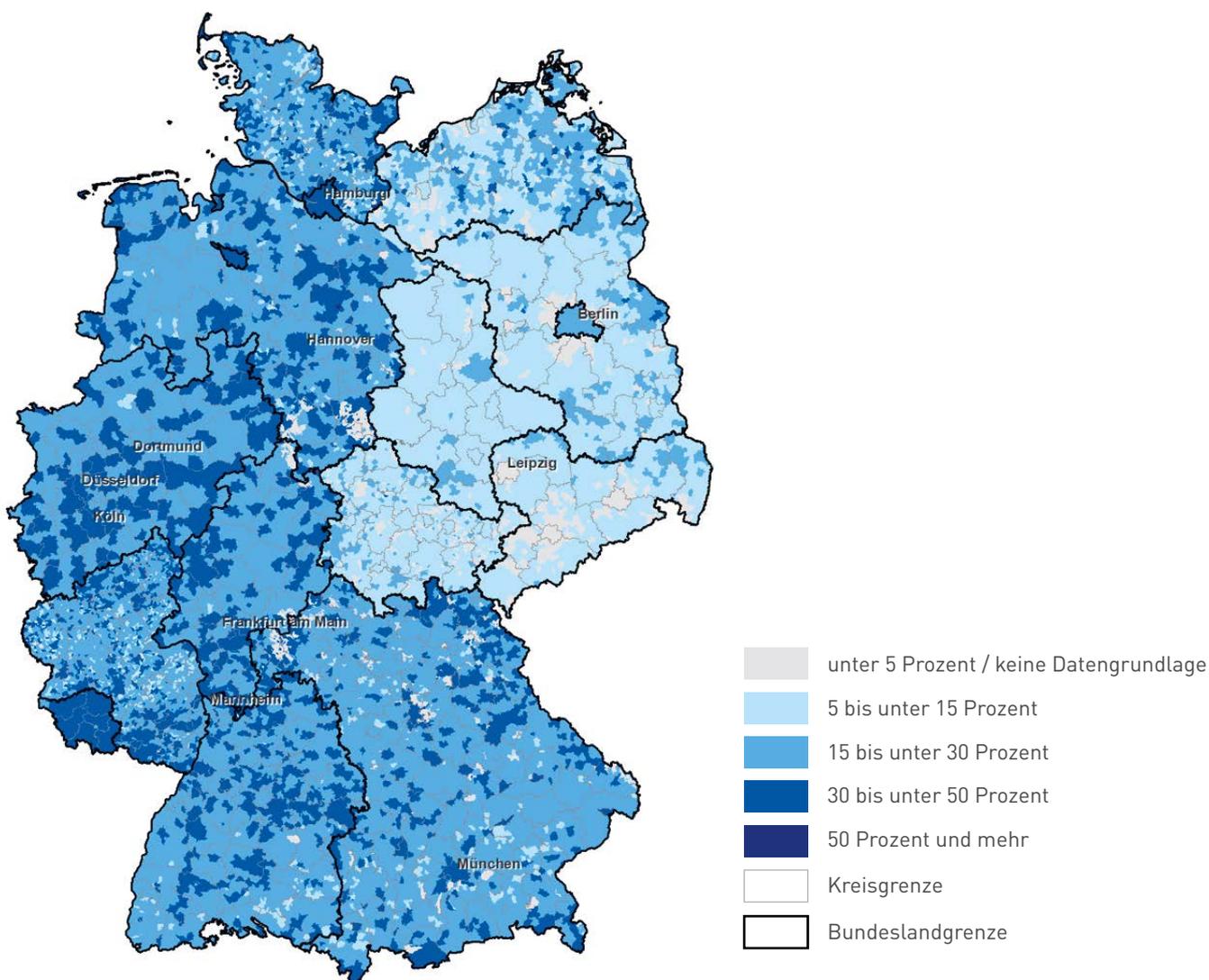


Abbildung 5: Anteil von Einfamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1978 an allen Einfamilienhäusern auf Ebene der Gemeinden.  
Quellen: Zensus 2011, Statistisches Bundesamt (2019), vhw-Gemeindedatenbank

## TEIL 2: DIE BEFRAGUNG

# Methode und Stichprobe

Angesichts der verschiedenen Abgrenzungskriterien des Untersuchungsgegenstandes sind bei der Repräsentativität der Stichprobe gewisse Abstriche zu machen. Zu berücksichtigen war neben dem fortgeschrittenen Alter der Befragten (65 und älter) und der Baualtersklasse der bewohnten Häuser (1949 bis 1978) auch die räumlich-strukturelle Verteilung des Bestandes im Bundesgebiet. Dazu wurde auf die siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR und die kreisscharfen Zukunftsperspektiven des Prognos-Instituts von 2019 zurückgegriffen. Da die Fragestellung vor allem auf die Zukunft und Herausforderungen in diesem Bestandssegment abzielte, blieben Häuser in großstädtischen Wachstumsregionen mit hoher Nachfrage und deutlicher Wertsteigerung unberücksichtigt. Insgesamt wurden  $n = 757$  Eigentümerinnen und Eigentümer in 13 Bundesländern befragt, davon angesichts der realen Verteilung nur 36 in den neuen Bundesländern.

Durchgeführt wurde die Befragung im Herbst und Winter 2019 (11.11. bis 30.12.). Um möglichst unterschiedliche Teilgruppen einzubeziehen, wurde die Befragung im **Mixed-Mode**-Verfahren als Kombination von persönlichen Befragungen und internetbasierten Erhebungen umgesetzt.<sup>3</sup>

Die demografische und räumliche Struktur der Stichprobe verdeutlicht die Annäherung an die reale Grundgesamtheit. So lebt etwa eine deutliche Mehrheit als Ehepaar in Zwei-Personen-Haushalten, weitere 7 % in einer festen Partnerschaft. Knapp 30 % wohnen dagegen allein, meist als Witwe bzw. Witwer, gut 3 % als ledige Alleinstehende.

Unter den Befragten sind jeweils 43 % zwischen 65 und 70 bzw. zwischen 70 und 80 Jahre alt, etwa 14 % sind älter als 80 Jahre. Bei den über 70-Jährigen sind Frauen leicht überrepräsentiert.

**Befragte nach Familienstand, Anteile in %**

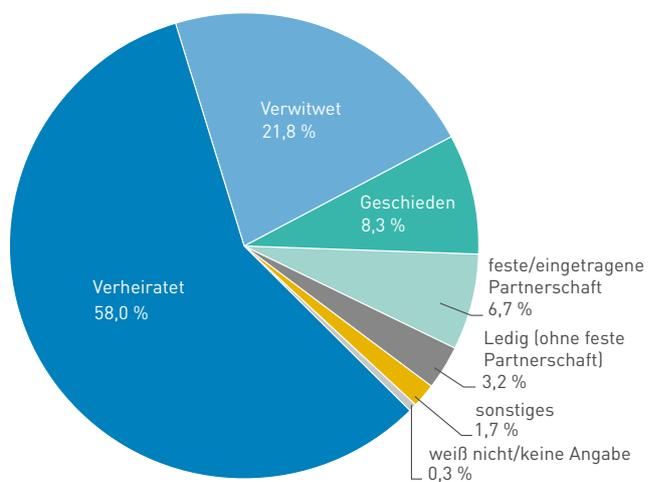


Abbildung 6: Befragte nach Familienstand, Anteil an allen Befragten, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

Jede siebte befragte Person verfügt über ein (Haushalts-) **Einkommen** unter 1.500 €, etwa ein Drittel berichtet von Einkünften von mehr als 3.000 €. Nur 15 % der befragten Ein-Personen-Haushalte geben Einkommen von mehr als 2.500 € an. Frauen sind in den unteren Einkommensklassen deutlich überrepräsentiert.

**Siedlungsstrukturell** verfügen die Befragten aus städtischen Kreisen häufiger über höhere und seltener über geringe Einkommen als jene aus den beiden ländlichen Kreistypen.

Ein Viertel der bewohnten Häuser der Befragten ist in den 1950er Jahren **gebaut** worden, 27 % in den 1960ern und die übrigen 48 % zwischen 1970 und 1978.

<sup>3</sup> Den ausführlichen Tabellenband zur Befragung finden Sie unter [www.vhw.de/publikationen/studien-befragungen/](http://www.vhw.de/publikationen/studien-befragungen/)

## Verfügbares Haushalts-Einkommen nach Geschlecht

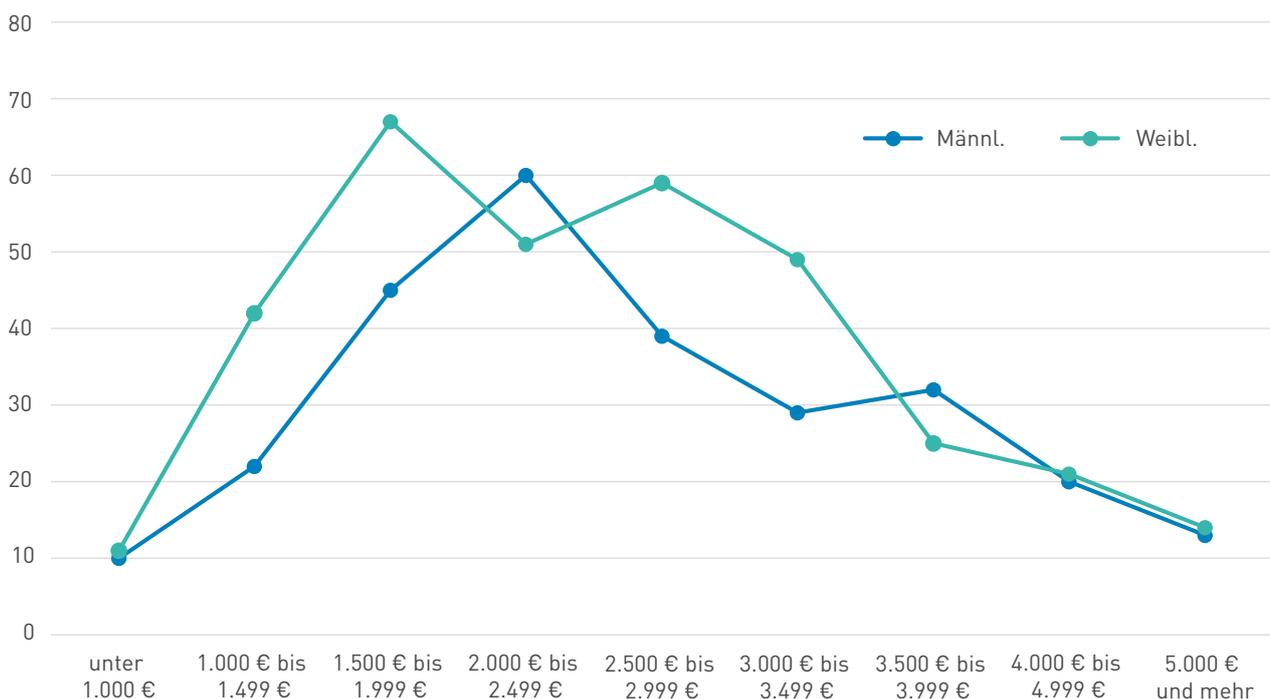


Abbildung 7: Befragte nach Haushalts-Einkommensklassen und Geschlecht, Anteil an allen Befragten nach Geschlecht, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

In allen Altersgruppen der Bewohnenden sind **Wohnflächen** von 100 bis 120 Quadratmetern am stärksten vertreten, am höchsten ist dieser Anteil bei den ältesten Befragten über 80 Jahre.

30 % der Befragten verfügen über **Grundstücke** mit einer Fläche von mehr als 850 Quadratmetern. In städtischen Kreisen liegt der Anteil von Befragten mit kleineren Grundstücken von maximal 450 Quadratmetern allerdings bei mehr als einem Viertel.

Die Befragten sollten auch die **Bebauungsstruktur** in ihrem Umfeld bzw. in ihrer Siedlung zuordnen. Danach wohnen mehr als 60 % in einem Quartier mit homogener Baustruktur von Einfamilienhäusern, weitere 25 % in einem Wohngebiet mit unterschiedlichen Baustrukturen. Nur jede siebte Person lebt in einem Mischgebiet aus Wohnen und Gewerbe.

Die relative Mehrheit – knapp die Hälfte – hat das bewohnte Haus **gekauft**, wobei 93 % den aufgenommenen Kredit inzwischen abbezahlt haben. Gut ein Viertel hat **gebaut**; besonders hoch ist dieser Anteil bei Häusern aus den späten 1970er Jahren sowie in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen. Zwei Drittel der Bauherren bzw. -frauen haben das Grundstück erworben. Jeder fünfte be-

fragte Haushalt hat das Haus **geerbt**, während nur wenige Befragte von einer Schenkung berichten.

Durchgängig drei Viertel bis vier Fünftel der Befragten verfügen auf ihrem **Grundstück** über eine Garage, eine Terrasse, eine größere Rasenfläche sowie einen Gartenbereich mit Blumen- oder Gemüsebeeten. Seltener werden ein freistehender Schuppen oder ein größerer, gepflasterter Hof erwähnt. Etwa jede sechste befragte Person nennt alle diese Ausstattungsmerkmale, weitere 30 % alle bis auf einen Hof und einen Schuppen.

**Mitglied** in einem Eigentums- bzw. Hausbesitz-Verband ist jede siebte befragte Person; am geringsten ist dieser Anteil bei den 75 bis 79-Jährigen. Unter den Mitgliedern halten immerhin 80 % die Informationen und Unterstützung durch ihren Verband bzw. Verein für hilfreich.

Insgesamt deckt die Untersuchung somit ein breites Spektrum von Subklassen innerhalb der gezogenen Grenzen ab – sowohl hinsichtlich des Baualters, des Lebensalters der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer, ihrer sozialen Situation oder auch der strukturellen Lage. Insofern kann durchaus von einer bedingten **Repräsentativität** der Stichprobe und der Befragungsergebnisse gesprochen werden.

### Hauserwerb nach Erwerbsart und Baualtersgruppe in %

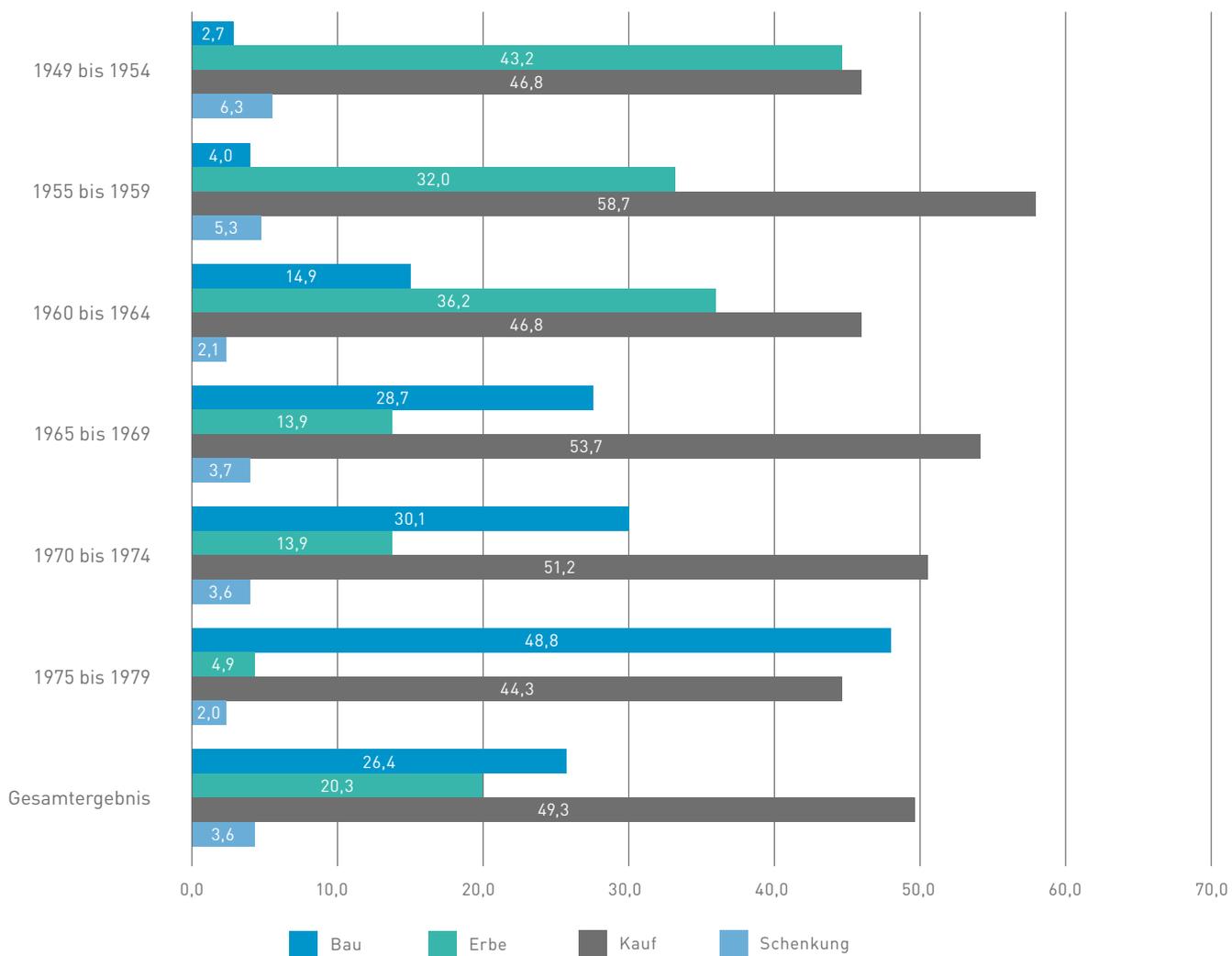


Abbildung 8: Art des Hauserwerbs der Befragten nach Baualtersklasse des Hauses, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

## TEIL 2: DIE BEFRAGUNG

# Pflege- und Unterstützungsbedarf

Von besonderer Bedeutung für die künftige Situation der Nachkriegsheimen und ihrer älteren Bewohnenden ist deren Pflegebedürftigkeit. Dies gilt sowohl für den zusätzlichen Bedarf an ambulanter, einschließlich familiärer Pflege, als auch für eine künftige stationäre Unterbringung in Pflegeheimen und Heimen für Seniorinnen und Senioren.

Im Jahr 2019 wurden nach der Erweiterung des Pflegebegriffs 1,5 Millionen Personen zwischen 65 und 85 Jahren in häuslicher Pflege durch Familienangehörige oder ambulante Pflegedienste ermittelt. Dies entspricht einer Pflegequote von knapp 10 % in der entsprechenden Altersgruppe (vgl. Statistisches Bundesamt (2020b)).

Aktuelle Hochrechnungen gehen von einem Anstieg der gesetzlich Pflegebedürftigen von aktuell 3,5 Millionen auf bis zu 5,1 Millionen im Jahr 2050 aus (vgl. Jacobs et al. (2019)).

Der Anteil der **Pflegebedürftigen** in der vorliegenden **Befragung** ist mit insgesamt 4,5 % etwas unterrepräsentiert und beläuft sich bei den über 80-jährigen Befragten auf immerhin knapp 12 %. Dabei muss mangels entsprechender Daten allerdings offenbleiben, ob die spezifischen Lebensumstände der Betroffenen einen Einfluss auf den ermittelten Pflegebedarf haben.

7,5 % der Befragten können sich nach eigenen Angaben derzeit zwar noch weitgehend selbst versorgen, rechnen aber damit, dass sich das bald ändern wird. Bei den über 80-Jährigen steigt dieser Anteil auf 17,5 %. Davon sind die täglichen Hausarbeiten weniger betroffen als vielmehr Gartenpflege, Winterdienst oder der Einkauf. In diesen Bereichen hat jede bzw. jeder neunte Befragte über 80 Jahren bereits heute Unterstützungsbedarf.

### Bei welchen Aufgaben benötigen Sie die Unterstützung? Anteile nach Alter, in %

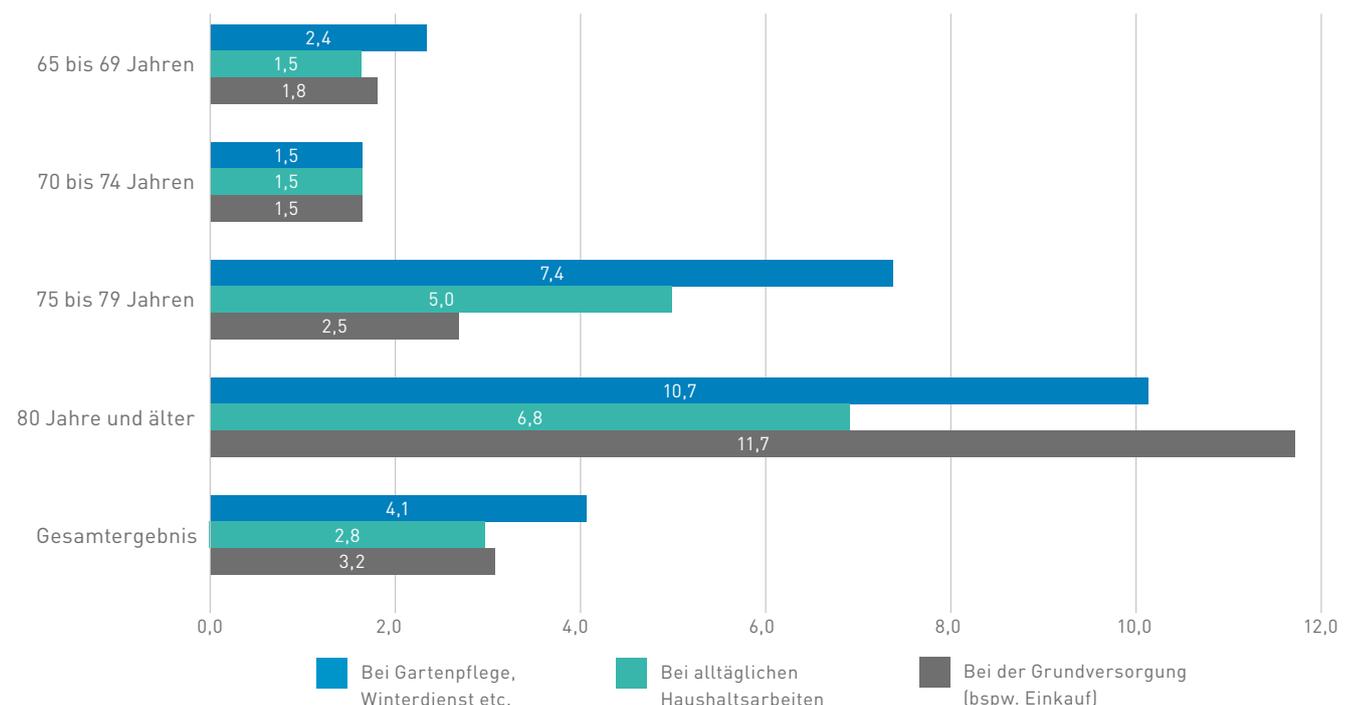


Abbildung 9: Art des Hauserwerbs der Befragten nach Baualtersklasse des Hauses, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

## TEIL 2: DIE BEFRAGUNG

# Modernisierung und Sanierung

Die Fragen nach den Perspektiven der Eigenheimgebiete der 1950er bis 1970er Jahre ist vor allem auch eine Frage nach dem baulichen und energetischen Zustand der in diesen Gebieten befindlichen Häuser sowie eine Frage nach der Bereitschaft der Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer, diese in einen zeitgemäßen und den heutigen

Wohnanforderungen entsprechenden Zustand zu halten bzw. zu versetzen. Insofern wurde in die Befragung auch eine Fragebatterie aufgenommen, welche die Modernisierung und Sanierung von Eigenheimen sowie damit verwandte Themen adressiert.

### **Entspricht Ihr Haus Ihren aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen und Anforderungen (z. B. Barrierefreiheit)?**

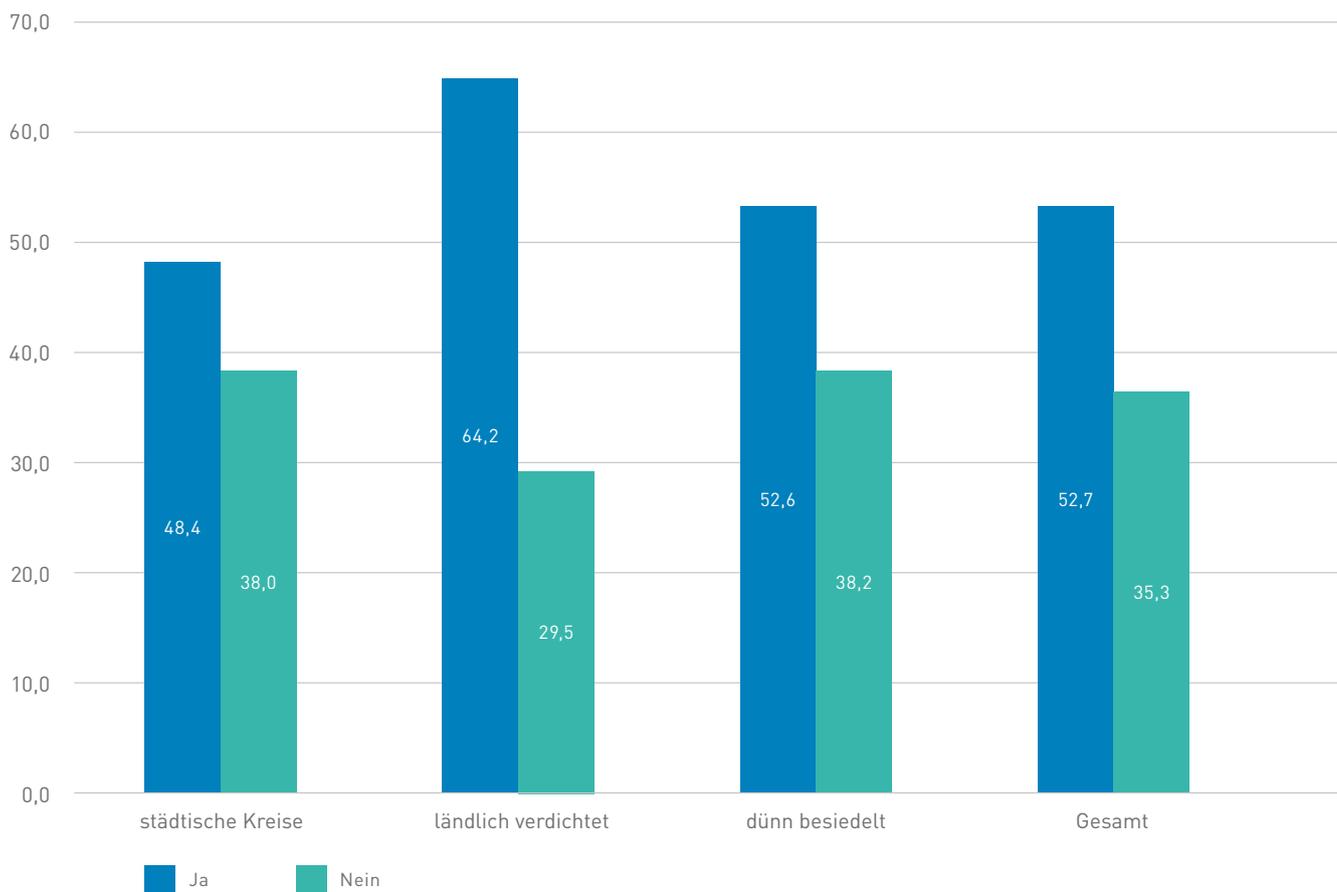


Abbildung 10: Einschätzung der Bedürfnis- und Anforderungsqualität des bewohnten Hauses, nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, in %  
Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

## TEIL 2: DIE BEFRAGUNG

# Altersgerechtes Wohnen

Mehr als jede bzw. jeder dritte Befragte ist der Auffassung, dass ihr bzw. sein Eigenheim nicht den aktuellen und künftigen Bedürfnissen und Anforderungen entspricht. Für ältere Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer bedeutet dies vor allem, dass die Häuser nicht die Kriterien einer altengerechten bzw. barrierearmen Wohnung erfüllen. Diese umfassen beispielsweise einen barrierefreien Zugang zu den unterschiedlichen Ebenen des Hauses, breitere Türen oder auch dem Alter angepasste Badezimmer für eine selbständige Nutzung. Gut die Hälfte der Befragten (52,7 %) sieht dagegen keine Notwendigkeit für einen alten- bzw. bedarfsgerechten Umbau bzw. eine entsprechende Modernisierung ihres Hauses.

Entgegen der Vermutung, dass der Anteil jener Personen, die in einer bedarfs- oder altengerechten Eigenheim wohnen, mit steigendem Alter abnimmt, bemängeln die über 80-Jährigen überdurchschnittlich häufig (39 %) den Zustand ihres Hauses.

Dies könnte zum einen an einer im Alter abnehmenden Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbaubereitschaft liegen und der damit verbundenen Tatsache, dass bauliche Maßnahmen im höheren Alter bereits länger zurückliegen dürften. Zum anderen dürften die Anforderungen an den baulichen Zustand für ein selbstbestimmtes Leben im Eigenheim aufgrund steigender körperlicher Beeinträchtigungen im Alter zunehmen, sodass die Eigenheime auch bei gleichbleibendem Baustandard ab einem gewissen Punkt diese Kriterien nicht mehr erfüllen und entsprechende (größere) Umbaumaßnahmen erforderlich werden. Nicht zuletzt dürften – zumindest für die unteren und zum Teil auch für die mittleren Einkommensklassen – die im Alter zurückgehenden finanziellen Handlungsspielräume eine wichtige Rolle spielen, insbesondere dann, wenn die finanziellen Rücklagen aus der Zeit der Erwerbstätigkeit aufgebraucht sind. Tatsächlich trifft dies

auf jene Befragten zu, die Renten und Einkünfte von weniger als 2.000 € angeben bzw. alleinstehend sind.

Mit Blick auf die **strukturräumliche** Verteilung dieses Meinungsbilds wird deutlich, dass eine unzureichende Barrierefreiheit der Eigenheime in den städtischen Kreisen (38,0 %) und den dünnbesiedelten ländlichen Regionen (38,2 %) stärker verbreitet ist als in den ländlichen Verdichtungsräumen (29,5 %). In den ländlichen Verdichtungsräumen geben zudem 64,2 % der Befragten an, dass ihr Haus ihren aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen und Anforderungen entspricht, in den städtischen Kreisen sind dies hingegen nur 48,4 % und in den dünnbesiedelten ländlichen Regionen 52,6 %.

In einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2018 ermittelte das IWU eine rechnerische Versorgungslücke an barriere reduzierten Wohnungen in Höhe von 2,5 Millionen Wohneinheiten. So stünden für das Auswertungsjahr 2018 für 3 Millionen Haushalte mit einem Bedarf an einer barrierearmen Wohnung lediglich 586.000 entsprechend ausgestattete Wohnungen zur Verfügung, was nur etwa 1,5 % des gesamten Wohnungsbestandes entspricht.

Bis 2035 rechnen die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler des IWU mit einer Versorgungslücke von rund 2 Millionen barriere reduzierten Wohnungen. In der Studie wird zudem darauf hingewiesen, dass in den hier kalkulierten Werten keine Fehlallokationen berücksichtigt werden. So dürfte in der Praxis die tatsächliche Versorgungslücke sogar deutlich höher ausfallen, da barrierearme Wohnungen den Wohnkomfort erhöhen und damit auch für andere Zielgruppen an Attraktivität gewinnen (vgl. Deschermeier et al. [2020]).

Schließlich möchten lediglich ein Drittel der Befragten, die den alten- und bedarfsgerechten Zustand ihres Eigenhei-

**Antworten „Haus entspricht nicht Ihren aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen und Anforderungen“. Haben Sie vor, etwas daran zu ändern? (Fehlend an 100: Haus entspricht nicht meinen Bedürfnissen), in % aller Befragten, nach Strukturtypen**

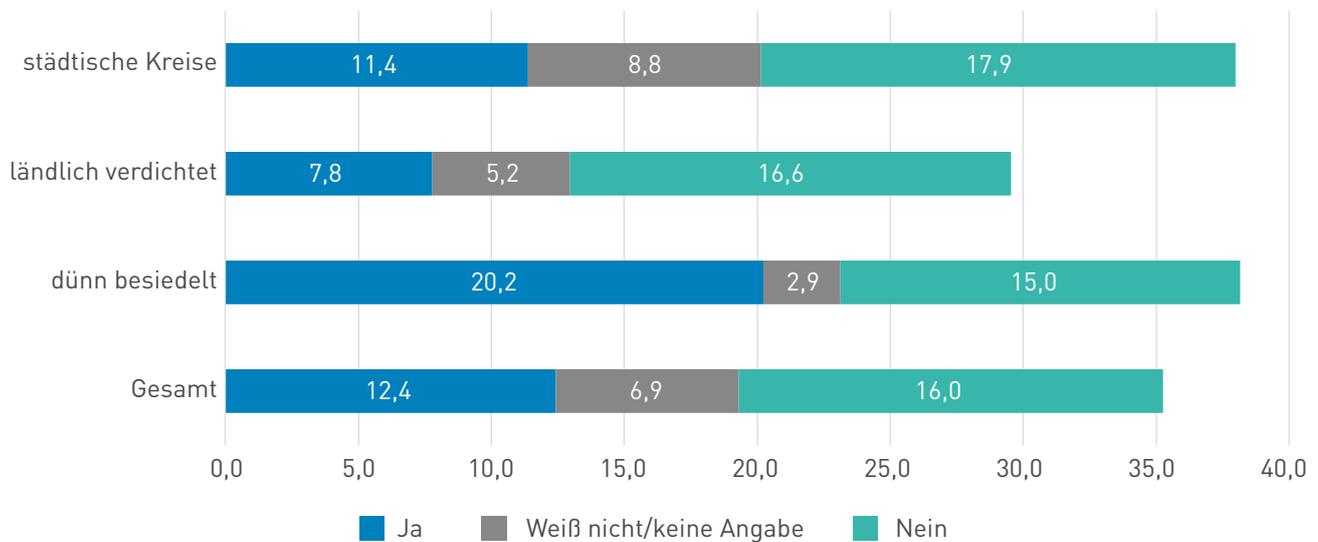


Abbildung 11: Modernisierungsabsicht für nicht bedürfnisgerechtes Haus, nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

**„Sie haben angegeben, dass Ihr Haus Ihren aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen und Anforderungen (z. B. Barrierefreiheit) nicht entspricht. Haben Sie vor, etwas daran zu ändern?“ (Antworten: „Nein“, in % der Befragten mit Änderungsbedarf)**

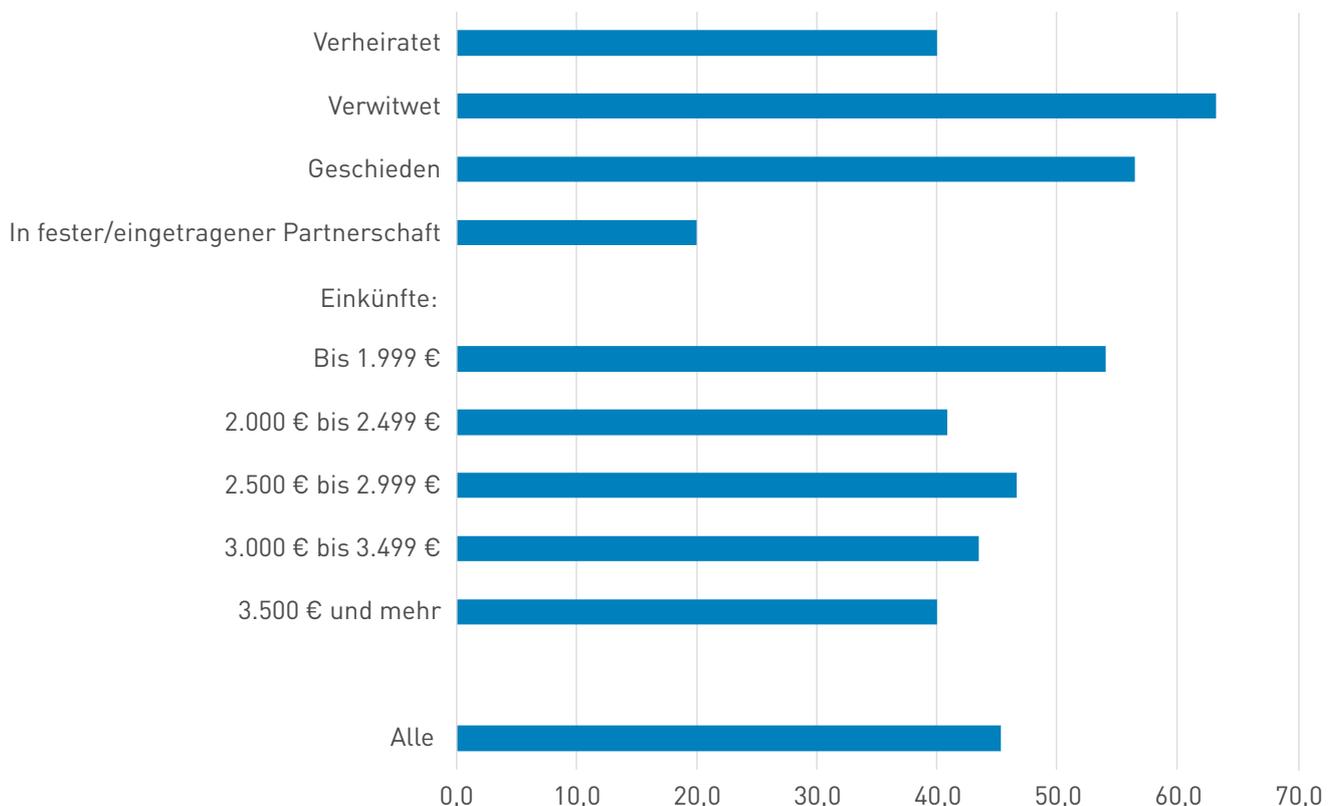


Abbildung 12: Nicht vorgesehene Modernisierung bei nicht bedürfnisgerechtem Haus, nach Familienstand und Haushaltseinkommen, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

mes kritisieren, an der Situation tatsächlich etwas ändern (12 % aller Befragten), d. h. eine Modernisierungs- oder anderweitige bauliche Maßnahmen durchführen, um das Eigenheim in einen Bedürfnisgerechten Zustand zu versetzen. Zwar geht aus der aktuellen Allensbacher Markt- und Werbeträger-Analyse 2020 eine konstant hohe Modernisierungsbereitschaft bei den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern hervor. So möchten seit 2016 jährlich zwischen 8,46 Millionen und 8,71 Millionen Personen (2020) in den jeweils nächsten zwei Jahren ihr Wohneigentum modernisieren. Allerdings stehen hierbei Maßnahmen zum altersgerechten Umbau und zur energetischen Sanierung weniger im Fokus (vgl. IFD (2020)).

Im Zusammenhang mit der vom vhw beauftragten Sinus-Befragung aus dem Herbst 2019 zeigt sich eine überdurchschnittlich hohe Modernisierungs- bzw. Sanierungsbereitschaft in dünn besiedelten ländlichen Gebieten (53 % der Personen, die in einem nicht bedarfsgerechten Haus

wohnen, bzw. 20 % aller Befragten aus dünn besiedelten ländlichen Gebieten).

Besonders gering sind die Absichten, das Eigenheim den eigenen Bedürfnissen anzupassen, in den städtischen Kreisen (26,4 %, bzw. 7,8 % aller Befragten aus städtischen Kreisen).

Ein Grund für die hohe Bereitschaft zu baulichen Maßnahmen in den dünnbesiedelten ländlichen Gebieten könnte darin liegen, dass die Versorgung mit altengerechten bzw. barrierearmen/-freien Wohnungen in diesen Regionen schlechter ausfällt als etwa in den städtischen Kreisen. Ein Umzug in eine bedarfsgerechte Wohnung (Betreutes Wohnen, Altenheim etc.) wäre im peripheren ländlichen Raum daher stärker mit einem Verlassen des gewohnten (sozialen) Umfeldes verbunden als in jenen Gebieten, die eine höhere Versorgungsdichte bei barrierearmen/-freien Wohnungen aufweisen.

## TEIL 2: DIE BEFRAGUNG

# Energetische Sanierung

Die insgesamt hohe Wohnzufriedenheit der Befragten kann durchaus auch mit bereits durchgeführten Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen zusammenhängen. Insbesondere Fenster (69,7 %) und Heizanlagen (70,3 %) wurden von der Mehrheit in den vergangenen 20 Jahren modernisiert bzw. ausgetauscht. Darüber hinaus gab knapp die Hälfte aller Befragten an, entsprechende Maßnahmen bei der Wärmedämmung (48,5 %) und/oder beim Dach (47,8 %) realisiert zu haben. Beim Dach (35,3 %) und bei der Wärmedämmung (34,9 %) wird zugleich die geringste Notwendigkeit für eine Sanierung bzw. Modernisierung gesehen – wobei sich objektiv nicht feststellen lässt, ob eine Maßnahme tatsächlich nicht notwendig ist.

12 % sagen jedoch auch, dass Maßnahmen zur Wärmedämmung zwar erforderlich wären, aber nicht umgesetzt werden können bzw. sollen.

Mit Blick auf die Anzahl der jeweils durchgeführten Maßnahmen wird deutlich, dass bereits ein Viertel der Befragten alle genannten Maßnahmen (Dach, Wärmedämmung, Heizanlage, Fenster) in den letzten 20 Jahren durchgeführt und damit eine umfangreiche (energetische) Sanierung vorgenommen hat.

Knapp 14 % hat nur eine Maßnahme durchgeführt, während 55 % angaben, 2 oder 3 Maßnahmen umgesetzt zu haben. Lediglich ein geringer Anteil (7 %) hat bislang in keine der genannten Bereiche investiert und zehrt daher von der Substanz ihres Eigenheimes.

Wie aus einer von der Wüstenrot & Württembergische in Auftrag gegebenen Befragung vom Juli 2020 hervorgeht, haben rund 60 % der Hauseigentümerinnen und -eigentümer in den letzten 15 Jahren energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Zudem denken rund 40 % darüber nach, dies in den nächsten zwei bis drei Jahren umzusetzen (vgl. W&W-Gruppe [2020]).

Bei der Frage, inwieweit sich die Befragten notwendige Modernisierungen und Sanierungen **leisten** können, waren 31,9 % der Auffassung, die hierbei anfallenden Kosten gut stemmen zu können – in der oben genannten Wüstenrot-Befragung wurde darauf hingewiesen, dass 38 % derjenigen, die eine energetische Maßnahme durchgeführt haben dafür zwischen 10.000 € und 20.000 € investieren mussten sowie weitere rund 29 % sogar zwischen 20.000 € und 50.000 € (vgl. W&W-Gruppe [2020]).

Gut die Hälfte (54 %) geht in der vorliegenden Befragung davon aus, die notwendigen finanziellen Mittel nur zum Teil aufbringen zu können; wobei der konkrete Umfang offenbleiben muss. Fast jede bzw. jeder Achte meint, sich erforderliche Modernisierungsmaßnahmen eigentlich nicht leisten zu können.

Besonders hoch wird die vermutete Leistbarkeit von Modernisierungsmaßnahmen von Befragten aus dünn besiedelten ländlichen Kreisen eingeschätzt. Dort haben 59,1 % keine Befürchtungen hinsichtlich einer Finanzierung – ungeachtet der insgesamt etwas geringeren Einkünfte dieser Gruppe. Zu den möglichen Ursachen können die auf dem Land weitverbreitete Selbst- bzw. Nachbarschaftshilfe ebenso gezählt werden wie die in diesen Regionen tendenziell niedrigeren Kosten für Handwerkerinnen bzw. Handwerker.

Die Umsetzung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen korreliert unmittelbar mit ihrer Leistbarkeit durch die Haushalte. Grundsätzlich gilt, je höher das Haushaltseinkommen, umso höher ist die Wahrscheinlichkeit der Durchführung einer der zuvor genannten Maßnahmen. So wollen/können Befragte mit geringem Einkommen häufiger keine Modernisierung vornehmen, als Haushalte mit einem höheren Haushaltsbudget. Allerdings schwächt sich dieser Zusammenhang ab einem bestimmten Einkommensniveau ab. Offenbar spielen dann auch andere Faktoren für die Nicht-Bereitschaft eine

**Bereits durchgeführte, geplante, nicht erforderliche/nicht geplante Maßnahmen  
(in % aller Befragten, n = 757)**

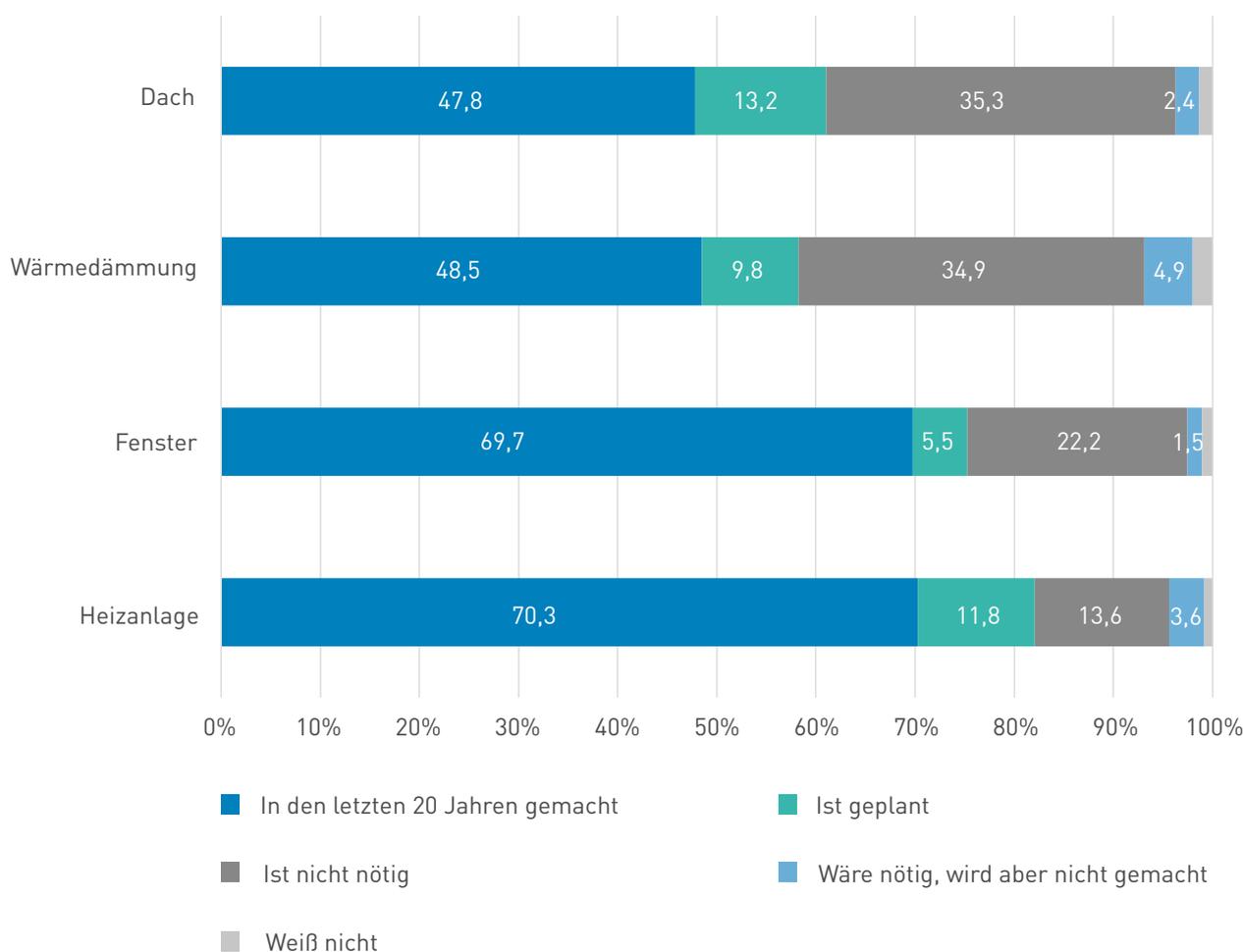


Abbildung 13: Umgesetzte und nicht durchgeführte Maßnahmen am Haus in den letzten 20 Jahren, nach Bereichen, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

Rolle, über die nur spekuliert werden kann. Zu nennen wären der technisch-organisatorische Aufwand, die Einschätzung geringer Rest-Nutzungszeiten oder alternative Konsumwünsche.

Im Bereich **Wärmedämmung** ist der Anteil jener besonders groß, die weder eine Modernisierung durchgeführt haben noch eine solche planen (40,2 % aller Befragten) – und zwar auch unter den Befragten mit höherem Einkommen (32 % der Befragten aus der höchsten Einkommensklasse). Etwas höher fällt die Bereitschaft im Zusammenhang mit einer Dacherneuerung aus. Dabei zeigen 37,8 % keine Absicht, entsprechende Maßnahmen am Dach umzusetzen (unterste Einkommensklasse: 45,9 %, oberste Einkommensklasse 28,0 %).

Sowohl bei der Heizungsanlage als auch bei den Fenstern bestehen lediglich geringe Unterschiede zwischen den

mittleren und höheren Einkommen hinsichtlich einer Modernisierungsabsicht. Insbesondere bei der Heizungsanlage besteht über alle Einkommensklassen hinweg, eine hohe Bereitschaft für Modernisierungsmaßnahmen (17,2 % aller Befragten gaben an, Maßnahmen in diesem Bereich weder bereits gemacht zu haben, noch solche zu planen.). Lediglich die unterste Einkommensklasse fällt hier ein wenig ab, in der 27,1 % der Befragten eine ablehnende Haltung gegenüber entsprechenden Maßnahmen zeigten.

Schließlich dürften auch strukturelle Markthemmnisse dazu führen, dass ältere Eigenheimbesitzer nicht wie erforderlich oder gewünscht Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen umsetzen können. Ursächlich hierfür können u. a. Informationsdefizite bei älteren Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern hinsichtlich der öffentlichen Fördermöglichkeiten oder ein erschwerter Zugang zu nötigen Bankdarlehen sein.

**Modernisierung/Sanierung nach Bereichen und Einkommen in %: Antwort: „Habe ich weder gemacht, noch plane ich es“, in %**

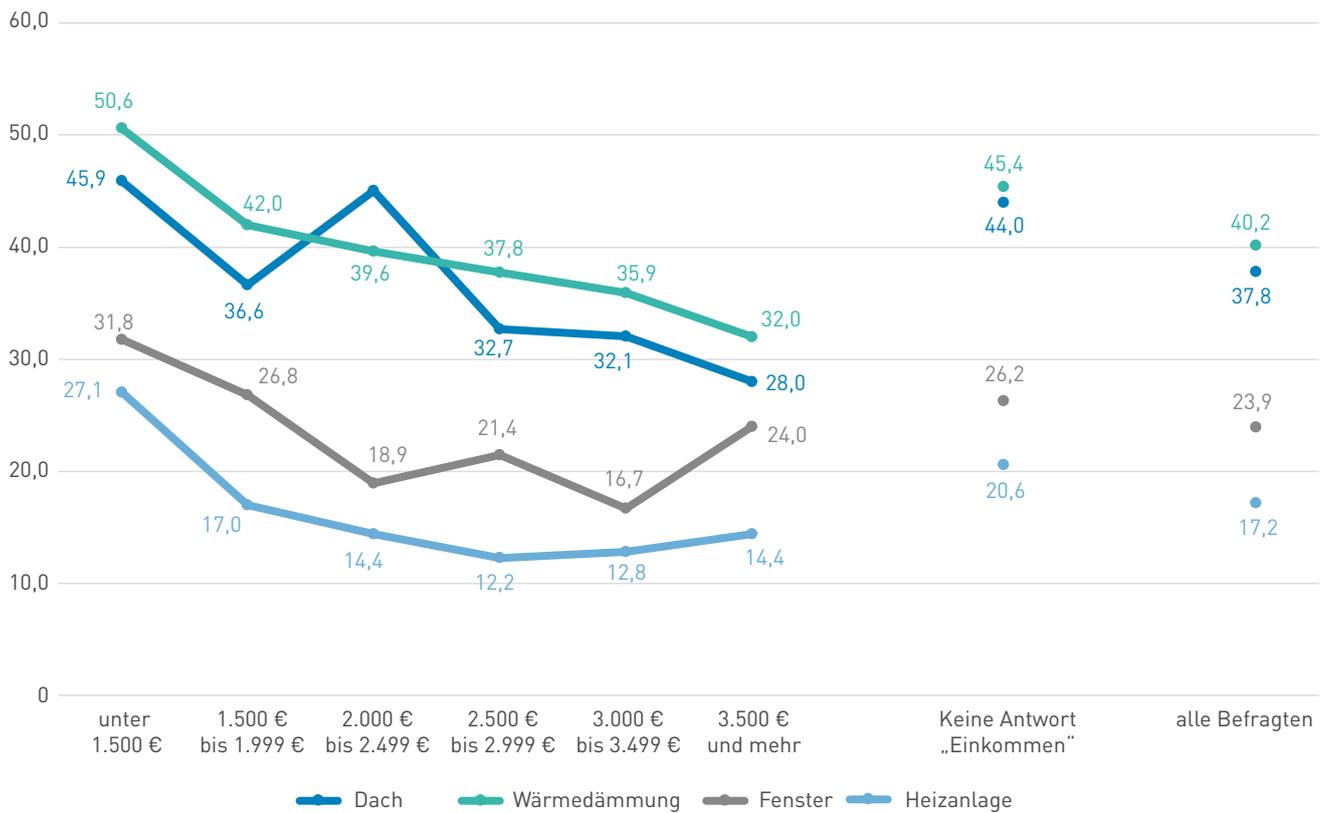


Abbildung 14: Nicht durchgeführte und nicht vorgesehene Modernisierungen nach Bereichen und Haushaltseinkommen, in %, Quelle: vhw-Sinus-BefragungQuelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

**Modernisierungsmaßnahmen/Sanierungen sind mit Kosten verbunden. Gehen Sie davon aus, Kosten einer notwendigen Modernisierungsmaßnahme oder Sanierung problemlos tragen zu können?, in %**

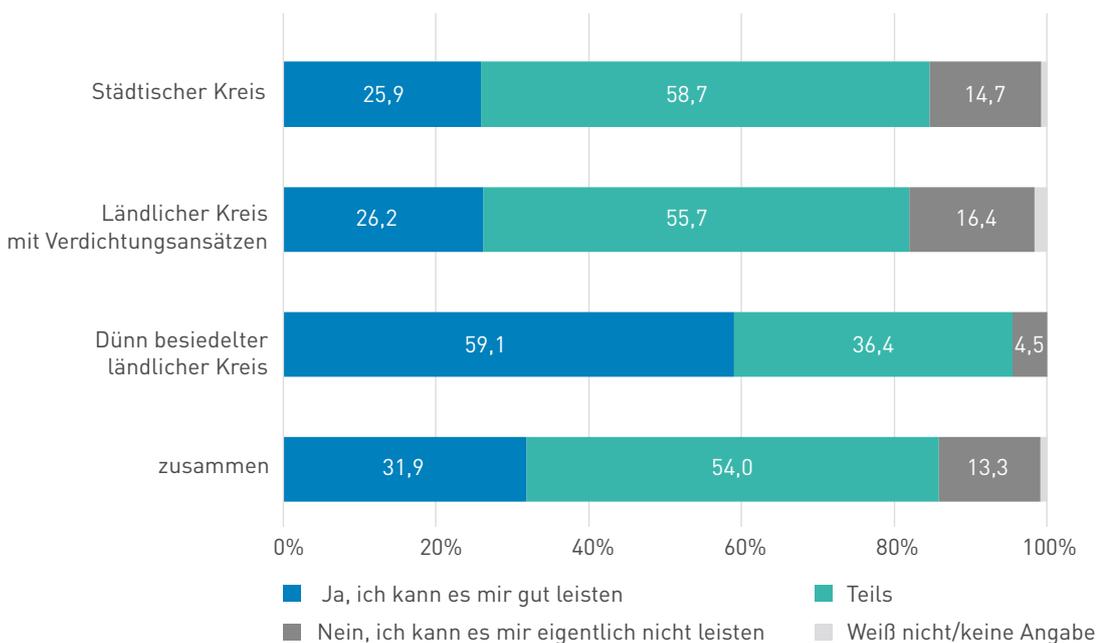


Abbildung 15: Einschätzung der Leistbarkeit von Modernisierungsmaßnahmen nach siedlungsstrukturellem Kreistyp, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

## TEIL 2: DIE BEFRAGUNG

# Zusammenleben und Zusammenhalt in der Nachbarschaft

Zu den wichtigen Faktoren für eine positive Zukunft der älteren Einfamilienhausgebiete zählen die Wahrnehmung der nachbarschaftlichen Umfeldler und des sozialen Zusammenhalts. Gefragt wurde nach der Entwicklung der sozialen Zusammensetzung der Nachbarschaft, den Kontakten und dem Verhältnis zu den Nachbarinnen und Nachbarn sowie nach ihrer Sicht auf die künftige Entwicklung des Zusammenhalts.

Fast drei Viertel der Befragten in allen Strukturräumen berichten von einer insgesamt sehr gemischten Nachbarschaft – zumindest im Hinblick auf Haushaltstypen und Altersgruppen.

Gleichwohl werden unterschiedliche Entwicklungen wahrgenommen. Ein Drittel der Befragten berichtet vom Wegbrechen langjähriger Nachbarinnen und Nachbarn, jede bzw. jeder Zehnte von Zugewanderten aus anderen

Städten. Der Rückgang jüngerer Menschen in der Nachbarschaft wird – wie erwartet – besonders häufig (zu 25 %) von Befragten in dünn besiedelten ländlichen Räumen beobachtet.

Auf einer Skala von 1 (häufige Kontakte) bis 5 (kaum Kontakte) sollten die Befragten die Kontakthäufigkeit mit den Menschen in ihrer Nachbarschaft einordnen. Deutliche Unterschiede bei sehr häufigen Kontakten zeigten sich zwischen den Strukturräumen, mit Befragten aus ländlich-verdichteten Räumen als Spitzenreiter. Nur etwa 3 % haben so gut wie keinen Nachbarschaftskontakt. Dass die wahrgenommene Kontakthäufigkeit im räumlichen Umfeld bei den Älteren besonders hoch ist, kann einerseits auf die veränderte Kontaktwahrnehmung und den eingeschränkten Aktivitätsraum zurückgeführt werden, deckt sich insgesamt aber mit ähnlichen Befragungen (vgl. InnoFact (2019)).

### „Hat sich die Zusammensetzung der Nachbarschaft verändert?“ „Ja“, nach Strukturräumen, in %, n = 757

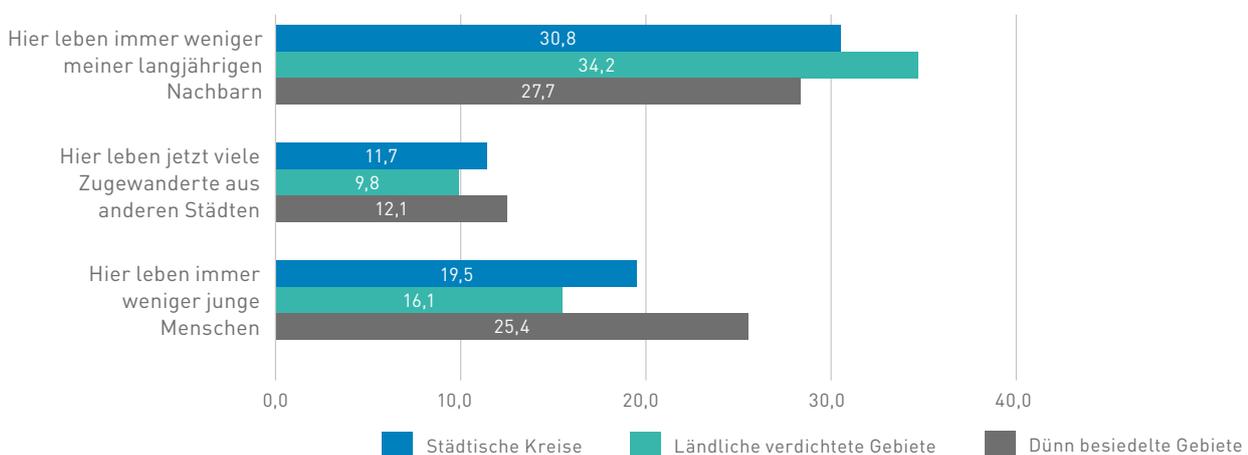


Abbildung 16: Einschätzung der Entwicklung der Zusammensetzung der Nachbarschaft, nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

**Kontakthäufigkeit zu den Nachbarn... in %, nach Strukturräumen (Skala 1 bis 5)**

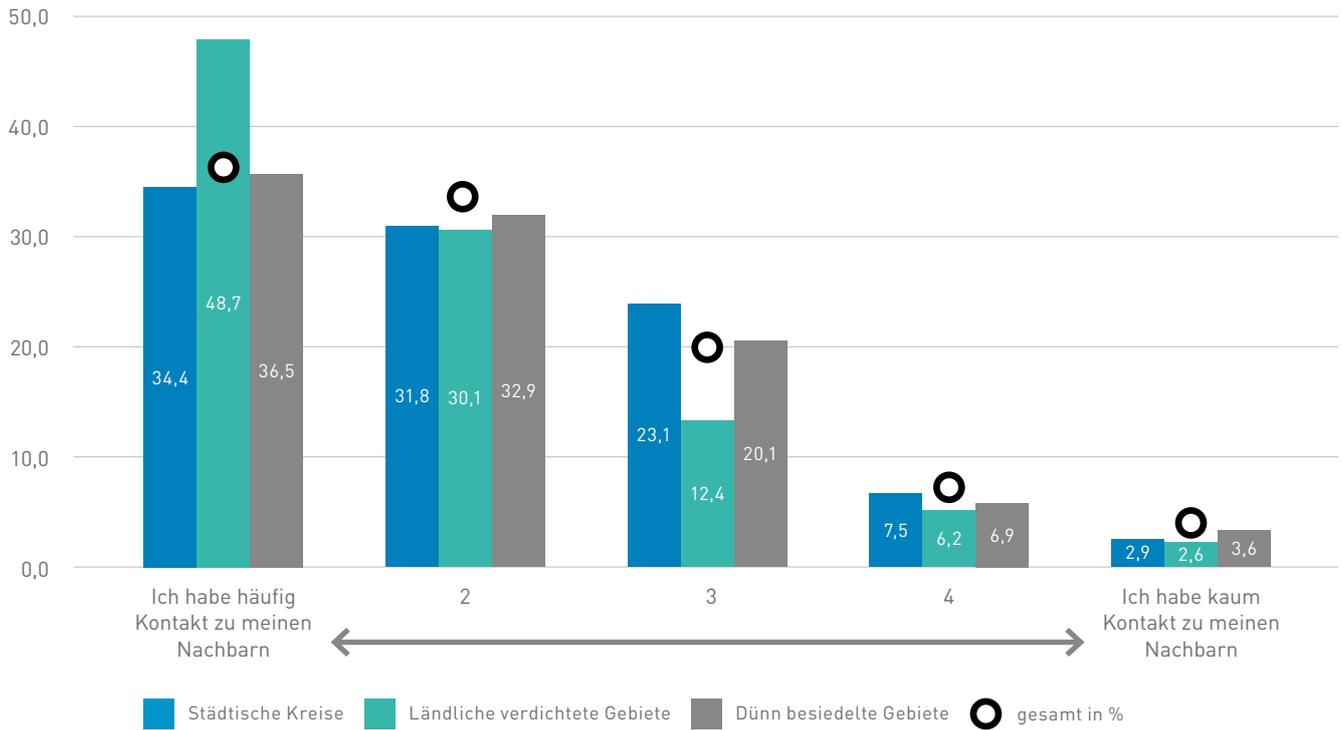


Abbildung 17: Kontakthäufigkeit zu Menschen in der Nachbarschaft, skaliert (häufige bis kaum Kontakte), nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

**Welche Entwicklungen machen Ihnen die meisten Sorgen? Antwort: Fehlender Zusammenhalt in der Nachbarschaft – Nach Kontakthäufigkeit, in %**

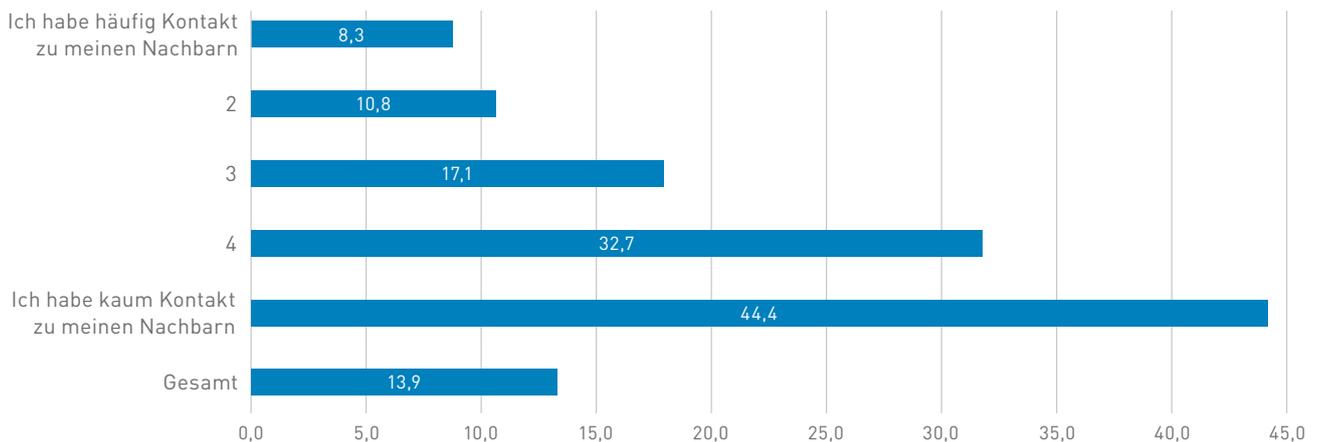


Abbildung 18: Zukunftssorge vor fehlendem Zusammenhalt in der Nachbarschaft nach Kontakthäufigkeit zu Menschen in der Nachbarschaft, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

Auch das Verhältnis zu den Menschen in der Nachbarschaft wird von einer breiten Mehrheit als freundlich und hilfsbereit eingestuft; nur jede bzw. jeder Dreißigste bewertet das Verhältnis als schwierig oder konfliktgeladen.

Insbesondere unter jenen Befragten, die von nur wenigen Kontakten zu den Nachbarinnen und Nachbarn berichten, beschreiben mehr als die Hälfte das Verhältnis (sehr) negativ. Strukturräumlich sind Kontakthäufigkeit und ein

positives Verhältnis in den ländlich verdichteten Räumen am häufigsten anzutreffen.

Insgesamt bewerten fast 90 % der befragten Seniorinnen und Senioren den **Zusammenhalt** in der Nachbarschaft als sehr gut (31 %, ländliche Räume: 39 %) oder überwiegend gut (58 %).

80 % meinen, der Zusammenhalt sei unverändert geblieben. 7 % der Befragten nehmen eine Verbesserung wahr, während knapp 12 % eine Verschlechterung empfinden.

Befragt, wie sich die eigene **Verbundenheit** mit Nachbarschaft und Umgebung entwickelt habe, meinen drei Viertel, diese sei gleich geblieben während jeweils 12 % von einer Verstärkung oder Abschwächung berichten. Nur bei Befragten aus städtischen Kreisen wird eine Abschwä-

chung (15 %) etwas häufiger genannt als eine Stärkung (11 %).

Nur jede bzw. jeder siebte Befragte macht sich Sorgen über den **künftigen Zusammenhalt**, wobei zwischen den Altersgruppen nur geringe Unterschiede in dieser Frage bestehen; allein die 75- bis 79-Jährigen weichen mit knapp 20 % Sorgen nach oben ab. Bei den Befragten, die in eher zentralen Lagen wohnen, ist diese Sorge bei 15 % anzutreffen, bei jenen in peripheren Lagen nur bei 10 %.

Entscheidend für eine negative Zukunftserwartung beim Zusammenhalt sind die derzeitige Kontakthäufigkeit und das aktuelle Verhältnis zu den Menschen in der Nachbarschaft. Erneut zeigt sich somit die hohe Bedeutung sozialer Kontakte für den Zusammenhalt in Gesellschaft und Quartier.

## TEIL 2: DIE BEFRAGUNG

# Wohnumfeld und Infrastruktur

Ebenso von hoher Bedeutung für die Zukunftsaussichten der älteren Einfamilienhausgebiete und für den öffentlichen und privaten Handlungsbedarf ist die Bewertung der allgemeinen Situation und der relevanten Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur durch die Bewohnenden. Um Lage und Erwartungen zu erfassen, wurde sowohl nach dem aktuellen Zustand als auch nach der Entwicklung in den letzten Jahren sowie nach entsprechenden Zukunftssorgen und Veränderungswünschen gefragt.

Neben der bereits genannten Bewertung des Zusammenhalts wurden auch die Bereiche **Sicherheit**, **Sauberkeit**

und **allgemeiner Zustand des Wohnviertels** von einer breiten Mehrheit als sehr gut oder überwiegend gut beurteilt.

Nur 2,5 % (Wohnviertel) bis 4,8 % (Sicherheit) empfinden die Situation als (überwiegend) schlecht. Für die große Mehrheit hat sich in den letzten Jahren in diesen Bereichen nichts Gravierendes verändert.

n Fragen der empfundenen Sicherheitslage meinen dabei 13 %, diese habe sich verschlechtert während nur 3,6 % eine Verbesserung wahrnehmen. Überdurchschnittlich häufig berichten Befragte aus städtischen Kreisen und

Zustand der Infrastruktur, Antwort: „Weniger zufrieden/unzufrieden“, in %	Städtische Kreise	Ländl. Kreise mit Verdicht. ansatz	Dünn besiedelte ländliche Kreise	Prognos-Gebiet: Chancen*	Ausgeglichen*	Risiken*	Alle Befragten
Öffentliche Einrichtungen (Kindergärten, Grünanlagen usf.)	5,2	4,7	2,9	6,3	4,4	2,5	4,5
Nahversorgung	24,4	18,7	24,9	23,8	23,6	18,9	22,9
ÖPNV-Anbindung	19,8	17,1	23,7	21,3	18,3	26,2	20,2
Medizinische Versorgungseinrichtungen	17,5	17,1	15,6	16,9	20,4	16,4	19,0
Kulturelles Angebot, Freizeit, Kneipen und Cafés	16,2	16,6	16,2	18,1	20,0	13,1	18,5
Kirchen, Vereine und Verbände	2,3	3,1	3,5	2,5	4,4	0,8	3,4
Arbeitsplätze für die Menschen vor Ort	16,9	18,7	28,3	11,3	16,4	38,5	18,9
Anbindung an Autobahn/Fernstraßen	4,9	7,3	5,8	1,9	5,9	8,2	5,4

Tabelle 1: Wenig Zufriedene/Unzufriedene mit der Infrastruktur nach Bereichen und Kreistypen, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

**Was müsste getan werden, um ihre persönliche Situation in Ihrem Wohnumfeld zu verbessern?  
(Zustimmung, in %)**

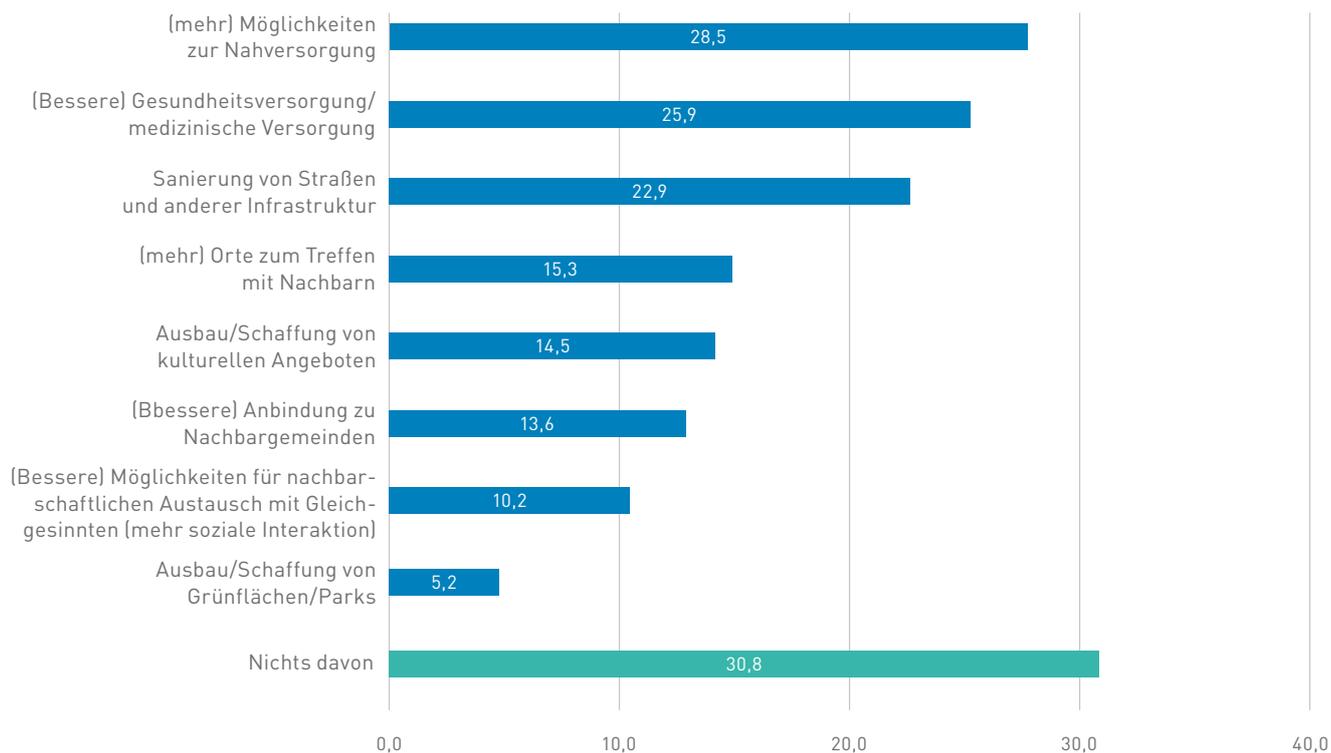


Abbildung 19: Verbesserungsbedarf Infrastruktur nach Bereichen, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

„Was müsste getan werden, um Ihre persönliche Situation in Ihrem Wohnumfeld zu verbessern?“	Insgesamt	Städtische Kreise	Ländl. Kreise mit Verdicht. ansatz	Dünn besiedelte ländliche Kreise	Prognos: Chancen	Ausgeglichen	Risiken
(mehr) Möglichkeiten zur Nahversorgung	28,5	26,3	28,5	32,9	25,0	31,2	23,0
(Bessere) Gesundheitsversorgung/medizinische Versorgung	25,9	20,5	30,6	23,7	21,3	28,6	21,3
Sanierung von Straßen und anderer Infrastruktur	22,9	24,7	10,4	34,1	12,5	23,6	33,6
(mehr) Orte zum Treffen mit Nachbarn	15,3	16,2	11,4	16,2	13,8	14,9	18,9
Ausbau/Schaffung von kulturellen Angeboten	14,5	9,7	10,9	16,2	15,0	15,4	10,7
(Bessere) Anbindung zu Nachbargemeinden	13,6	13,0	10,4	15,0	11,3	14,5	13,1
(Bessere) Möglichkeiten für nachbarschaftlichen Austausch mit Gleichgesinnten (mehr soziale Interaktion)	10,2	10,7	6,2	12,1	7,5	10,1	13,9
Ausbau/Schaffung von Grünflächen/Parks	5,2	4,5	4,7	7,5	3,8	5,5	5,7
Nichts davon	30,8	31,2	32,6	31,8	35,0	30,1	27,9

Tabelle 2: Verbesserungsbedarf der Infrastruktur nach Bereichen und Strukturräumen der Befragten, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

solche, die in Gebieten mit schwierigen Perspektiven entsprechend dem Prognos-Zukunftsatlas (vgl. Prognos 2019) leben, von einer Verschlechterung.

Der **Versorgungs- und Infrastrukturbedarf** verändert sich mit steigendem Lebensalter. Im Kontext der älteren Einfamilienhäuser tritt der Aspekt der strukturellen und räumlichen Lage hinzu. Untersuchungen dokumentieren detailliert die unterschiedliche Versorgungsdichte, etwa im medizinischen Bereich oder beim alltäglichen Bedarf. Dies gilt insbesondere für Fachärztinnen bzw. -ärzte und -einrichtungen, oder auch Krankenhäuser. (vgl. Kokorsch/

Küpper (2019), Neumeier (2017), BMEL(2019)). Daraus können sich erhebliche Anforderungen an die Mobilität ergeben, die für Seniorinnen und Senioren oft mit zunehmendem Alter schwer zu erfüllen sind.

Viele Einfamilienhäuser der Nachkriegszeit befinden sich in peripheren Lagen, in denen die Infrastruktur auch als Folge der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ausgedünnt wurde (vgl. BBSR (2016, 4). Insofern ist hier eine entsprechende Differenzierung der Befragungsergebnisse besonders angebracht.

Zukunftssorgen nach Bereichen und Strukturräumen	Zukunfts-sorgen (Antwort „Ja“, in %)	Städtische Kreise	Ländl. Kreise mit Verdicht. ansatz	Dünn besiedelte ländliche Kreise	Prognos: Leichte Chancen	Ausge-glichen Chancen/ Risiken	Risiken
Abbau/ Schließung von medi-zinischen Versorgungseinrichtungen (Ärzte, Pflegeheime, Krankenhäuser)	31,7	26,9	32,6	37,0	21,3	34,5	34,4
Abbau von Möglichkeiten zur Nahversorgung	31,2	31,8	27,5	36,4	25,0	32,8	32,8
Abnehmende Sicherheit	30,1	32,5	22,8	30,1	20,6	30,5	41,0
Weniger Angebote im sozialen Umfeld (Kultur, Freizeit, Cafés etc.)	19,3	18,8	14,0	21,4	14,4	21,1	18,9
Schlechtere ÖPNV-Anbindung	18,4	17,5	11,9	27,2	16,9	17,9	22,1
Weniger Arbeitgeber aus der Region	16,1	17,2	11,4	24,9	9,4	12,8	37,7
Fehlender Zusammenhalt in der Nachbarschaft	13,9	13,6	9,3	16,8	8,1	15,8	13,9
Fehlende Sauberkeit	8,2	8,8	6,2	10,4	6,9	9,1	6,6
Schlechterer Zustand der Häuser und Grundstücke	7,9	6,8	7,8	11,0	10,6	6,3	10,7
Schließung von öffentlichen Ein-richtungen (z.B. Kindergärten, Grünanlagen etc.)	7,7	5,8	6,7	11,0	3,8	8,4	9,8
Schlechterer Zustand des eige-nen Hauses und Grundstücks	4,0	4,2	4,1	3,5	0,6	5,3	3,3
Schlechter (baulicher) Zustand des Wohnviertels und Wohn-häuser	3,4	3,6	4,7	2,9	0,6	4,4	3,3
Weniger Angebote von Kirchen, Vereinen und Verbänden	3,4	4,5	2,1	2,9	0,0	5,1	1,6
Schlechtere Anbindung an Autobahn	2,6	2,6	2,6	3,5	1,9	2,7	3,3
Nichts davon	25,0	26,0	25,9	20,8	31,9	23,2	23,0

Tabelle 3: Zukunftssorgen nach Infrastruktur-Bereichen und Strukturräumen, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

Tatsächlich zeigen sich zwischen den Befragten aus unterschiedlichen Strukturräumen relevante Unterschiede. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass sich die objektive Realität bzw. Qualität der Versorgung keineswegs durchgängig mit der Wahrnehmung deckt. „Wo sich die Menschen an einen gewissen Standard gewöhnt haben, empfinden sie es mitunter als harten Einschnitt, wenn auch nur ein kleiner Teil wegfällt“ (Kokorsch/Küpper (2019): 37).

Insgesamt wurde von den Befragten die **Infrastruktur** im Wohnumfeld überwiegend als gut bis zufriedenstellend bewertet. Allerdings liegt der Anteil der **weniger Zufriedenen und Unzufriedenen** in fünf Bereichen bei etwa einem Fünftel, angeführt von der **Nahversorgung**, dem **ÖPNV** und der **medizinischen Versorgung**. Bezogen auf die verschiedenen erfragten Komponenten variiert die Bedeutung des raum-strukturellen Hintergrunds erheblich (siehe Tabelle).

So sind die Befragten aus den dünnbesiedelten Gebieten (sowie den Gebieten mit schlechterer Zukunftsperspektive) mit der ÖPNV-Anbindung oder den Arbeitsplätzen in der Region besonders unzufrieden, wobei sich letzteres vornehmlich auf den Rückgang der jüngeren Bevölkerung durch Abwanderung beziehen dürfte.

Dagegen sind bei der **medizinischen Versorgung** und teilweise auch bei der **Nahversorgung** nur geringe Abweichungen zwischen den Strukturräumen festzustellen; der Anteil der Unzufriedenen ist bei der medizinischen Versorgung in den dünnbesiedelten Gebieten sogar etwas geringer. Die Unzufriedenheit mit öffentlichen Einrichtungen, mit der Anbindung an den Fernstraßenverkehr oder mit

der (Nicht-)Präsenz von Kirchen oder Vereinen ist dagegen (altersbedingt) geringer. Diese Themen werden auch als weniger wichtig bewertet als Fragen der Versorgung.

Der größte **Handlungsbedarf** zur Verbesserung der persönlichen Situation wird entsprechend in den Bereichen Nahversorgung, Gesundheitsversorgung, aber auch bei Straßen und öffentlicher Infrastruktur gesehen.

Mehr als jede bzw. jeder siebte Befragte wünscht sich zudem mehr Orte um Menschen aus der Nachbarschaft zu treffen bzw. bessere Möglichkeiten für den nachbarschaftlichen Austausch (10 %). Doch nahezu ein Drittel der Befragten sieht in keinem der genannten Bereiche einen Handlungsbedarf.

Etwas abweichend von den konkreten Handlungswünschen der Befragten zeigen sich die Ergebnisse zu den Fragen, welche Felder **Zukunftssorgen** bereiten.

Immerhin gut 30 % machen sich Gedanken über die künftige medizinische oder Alltagsversorgung, mit knappem Abstand gefolgt vom Thema Sicherheit. 15 % machen sich sowohl Sorgen über die Zukunft der Nahversorgung als auch über die medizinische Versorgung.

Ein deutlich geringerer Anteil sorgt sich um kulturelle und soziale Angebote im Umfeld oder die ÖPNV-Anbindung – wobei letzteres auch auf einen hohen Grad individueller Motorisierung unter den Befragten schließen lässt. Ein Viertel aller Befragten äußert – hinsichtlich der genannten Bereiche – dagegen keinerlei spezifische Zukunftssorgen.

### Wie stark fühlen Sie sich durch Verkehr, Lärm oder Emissionen vor Ort belastet?, nach Alter in %

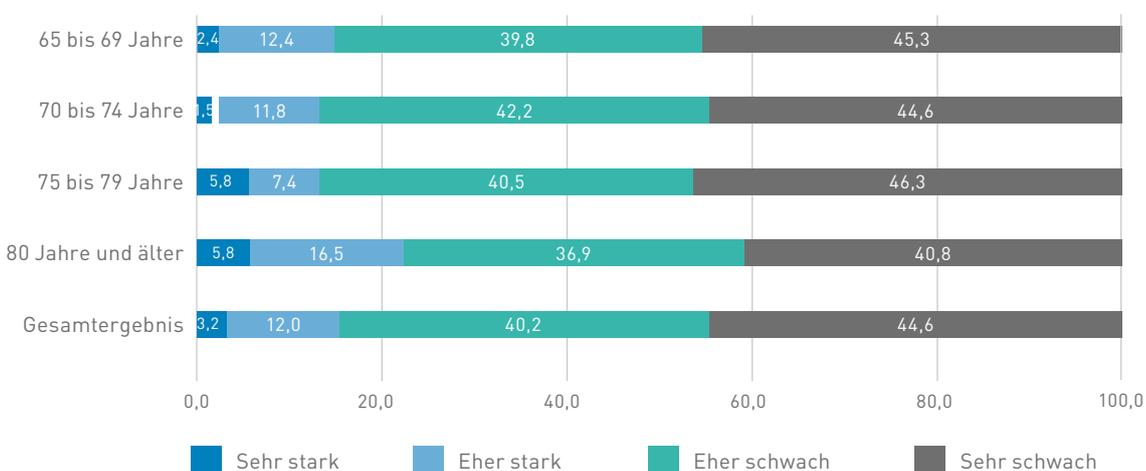


Abbildung 20: Belastung durch Umwelteinflüsse, nach Alter, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30.12.2019, N=757

Bei einigen Themen zeigen sich relevante Unterschiede zwischen den Befragten aus städtischen oder ländlichen Kreisen bzw. solchen mit positiven oder eher negativen Perspektiven. Besonders deutlich wird dies bei den beiden **Versorgungsthemen** (Medizin und Alltag), wo sich überdurchschnittlich viele Befragte aus dünnbesiedelten Gebieten und Regionen mit schwierigen Perspektiven entsprechend äußern (siehe Tabelle). In den Gebieten mit **Zukunftsrisiken** wird das Thema **Sicherheit** in der Zukunft doppelt so häufig genannt wie von Befragten aus Regionen mit besseren Zukunftschancen nach der Prognos-Einstufung.

Nirgendwo klaffen objektive und wahrgenommene Realität einerseits und Befürchtungen für die Zukunft andererseits so weit auseinander wie beim Thema **Sicherheit**. So befürchten 30 % eine abnehmende Sicherheit im Quartier – obwohl andererseits 93 % die Lage als sehr gut oder gut bewerten. Allerdings korrelieren aktuelle Bewertung

sowie eine Wahrnehmung von negativen Entwicklungen in den letzten Jahren und entsprechende Zukunftssorgen durchaus miteinander. Bei den unter-75-Jährigen sind die Sorgen hinsichtlich ihrer Sicherheitslage geringer als bei den älteren Befragten (28 % zu 34 %).

Wie zu erwarten war, dominieren die **Versorgungsfragen** Ende der 2010er Jahre weiterhin die Befindlichkeit der Befragten. Ob sich dies in den kommenden Jahren mit Hilfe von Digitalisierung und mobilen Angeboten ändern wird, muss zunächst offenbleiben.

Gut 15 % der Befragten bekunden zudem eine (sehr) starke **Belastung durch Umwelteinflüsse**, wobei sich die Hochbetagten etwas stärker belastet fühlen als die jüngeren Befragten. Die empfundene Belastung ist überraschenderweise in zentralen Lagen nur unwesentlich höher als unter Befragten aus peripheren Lagen.

## TEIL 2: DIE BEFRAGUNG

# Verbleiben und verrenten

90 % der Befragten möchte weiterhin in ihrem Haus wohnen bleiben, nur jede bzw. jeder 20. Befragte ist sich aktuell unschlüssig., am relativ häufigsten unter den jüngsten Befragten.

Andere Wohnformen und Wohnorte sind jeweils nur für eine **verschwindende Minderheit** eine Zukunftsoption. Gerade einmal 1,2 % denken an das gemeinsame Wohnen mit Gleichgesinnten in einem Haus, 1,5 % an das Zusammenleben in einer Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren. Relativ am stärksten sind Unschlüssige und Umzugswillige unter den 65- bis 69-Jährigen vertreten, während unter den ältesten Befragten nahezu alle im derzeit bewohnten Haus bleiben wollen. Hauptmotiv für den Bleibewunsch ist die Verwurzelung, gefolgt von Freundinnen bzw. Freunden und Bekannten im sozialen Umfeld sowie der zusammenlebenden Familie. Gerade für die Ältesten ist zudem die Lebensleistung ein sehr starkes Bleibemotiv.

Angesichts der starken Bleibeabsicht sind auch die Informationslage und die Nutzungsabsicht des Konzepts einer **Immobilienrente** relevant (umgekehrte Hypothek, ursprünglich in den USA und Großbritannien entwickelt). Von einer Bank oder anderen Einrichtungen wird die Immobilie übernommen. Im Gegenzug erhalten die Nutzerinnen bzw. Nutzer eine monatliche Rente oder eine Einmalzahlung sowie ein lebenslanges Wohnrecht, dessen Wert von der Auszahlungssumme abgezogen wird.

Etwa 17 % der Befragten ist dieses Modell bekannt, besonders selten unter den höher Betagten. Nur für Am höchsten ist dieser Anteil unter Befragten mit Haushaltseinkünften zwischen 1.500 € und 2.000 €, also jenen, die sich auch mit den Kosten für nötige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen schwertun. Noch stärker können sich mit 21 % solche Haushalte den „Verzehr“ ihres Hauses vorstellen, die keine Kinder oder Verwandte als

### „Ist es Ihr Anliegen, zukünftig („im Alter“) in Ihrem Haus wohnen zu bleiben?“

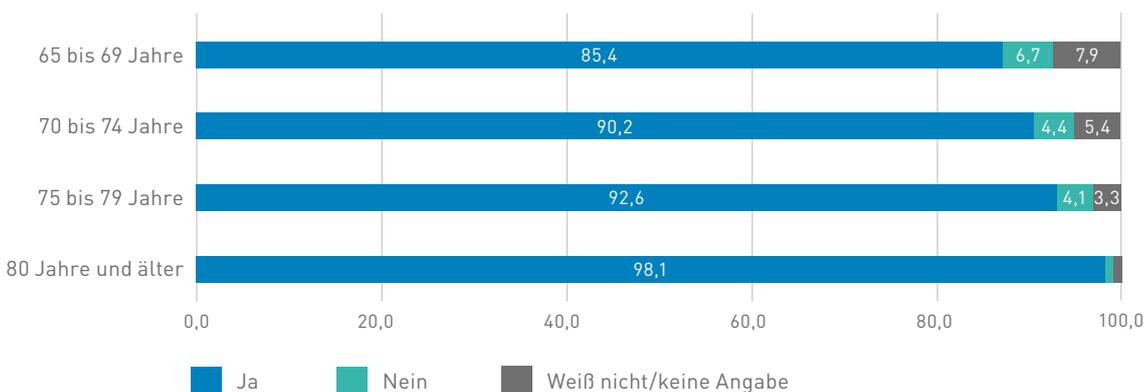


Abbildung 21: Verbleibeabsicht im eigenen Haus, nach Altersgruppen, in %.  
Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

**„Warum möchten Sie zukünftig in Ihrem Haus wohnen bleiben, was sind die Gründe dafür?“ („ja“, nach Altersgruppen in %)**

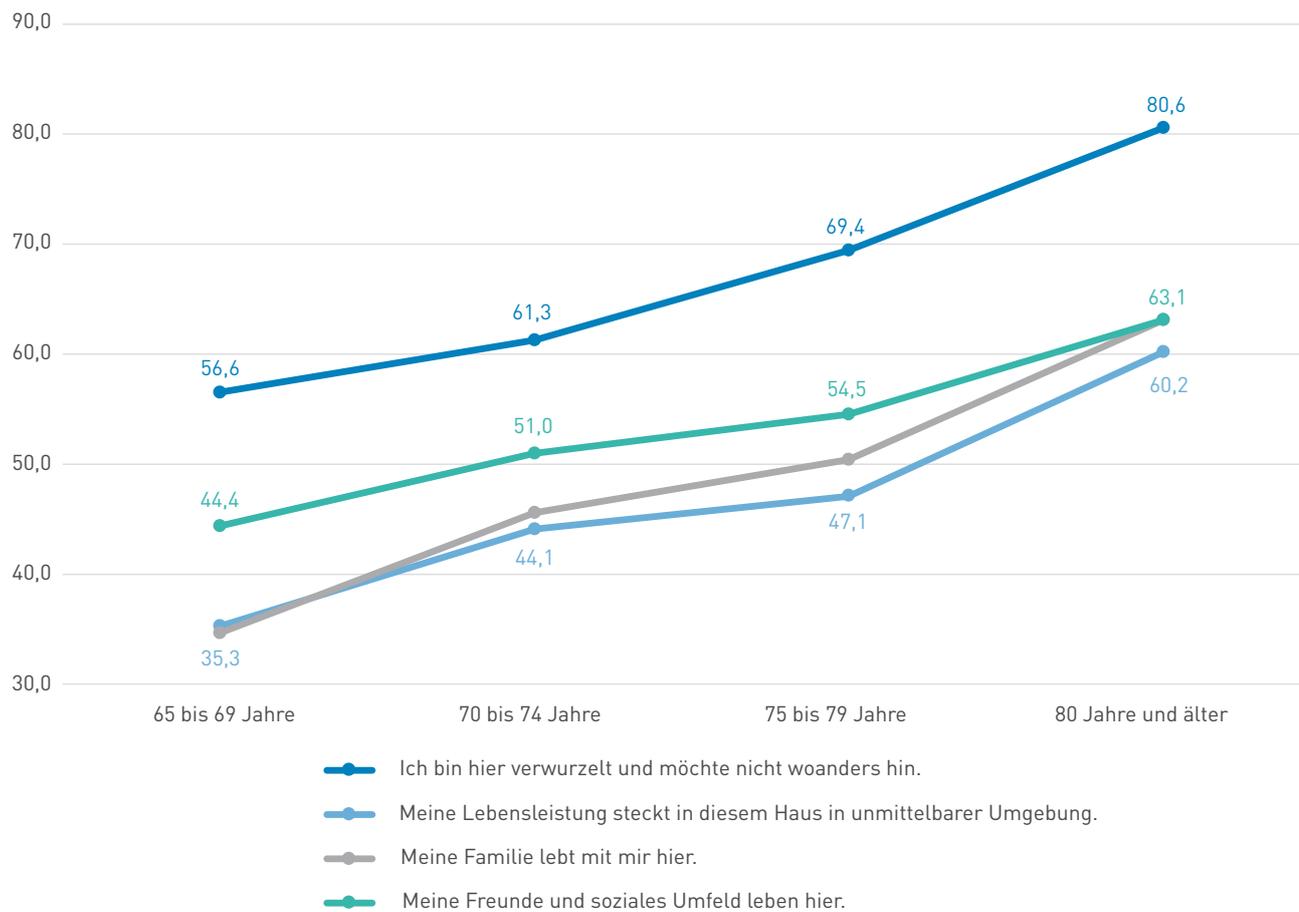


Abbildung 22: Gründe und Motive für die Verbleibeabsicht im eigenen Haus, nach Altersgruppen, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

**Ist Ihnen die Immobilienrente („umgekehrte Hypothek“) bekannt und käme sie in Frage? Antwort „ja“, in %**

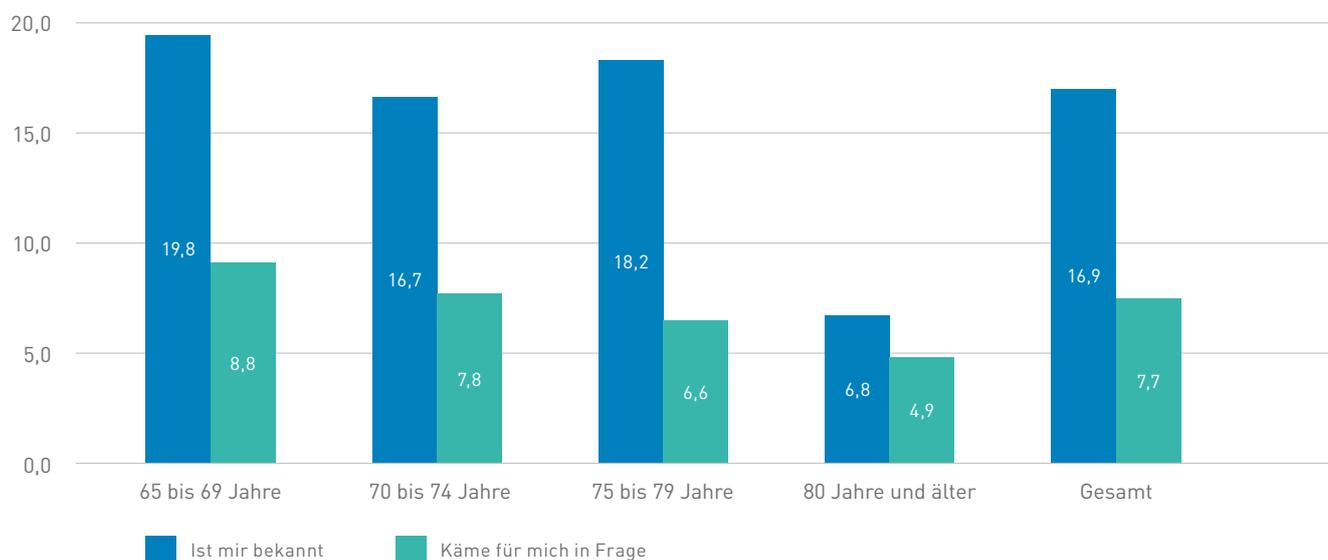


Abbildung 23: Bekanntheit und Nutzungsvorstellung der Immobilienverrentung, nach Altersgruppen, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

potenzielle Erben haben knapp die Hälfte der „Informierten“ kommt dieses Modell jedoch tatsächlich „in Frage“.

In diesem Kontext sind auch die Vorstellungen der Befragten über den aktuellen **Wert** ihrer Immobilie aufschlussreich. 40 % der Befragten schätzen den Wert ihrer Immobilie bis unter 250.000 € ein, gut 30 % höher als 250.000 €. Doch mehr als jede bzw. jeder vierte Befragte hat keine präzisen Vorstellungen oder macht keine Angabe zum Immobilienwert, vor allem in peripheren Gebieten.

Bezogen auf die Wohnfläche schätzt ein Viertel der Befragten den m<sup>2</sup>-Wert höher als 2.500 € ein, während die meisten 1.500 € bis 2.000 € für realistisch halten. Der Median der Wertvorstellungen liegt über alle Strukturräume bei 1.660 €, in den peripheren Gebieten etwas geringer bei etwa 1.530 €/m<sup>2</sup>. Damit haben viele Befragte durchaus realistische Vorstellungen über den aktuellen Marktwert, wie auch die nebenstehende Karte zu den aktuellen Immobilienwerten auf Gemeindeebene vermittelt (vgl. On Geo 2020).

**Verteilung der Wertvorstellungen (€/m<sup>2</sup> Wfl.) der Befragten für ihr Haus (in ländlichen und dünn besiedelten Kreisen)**

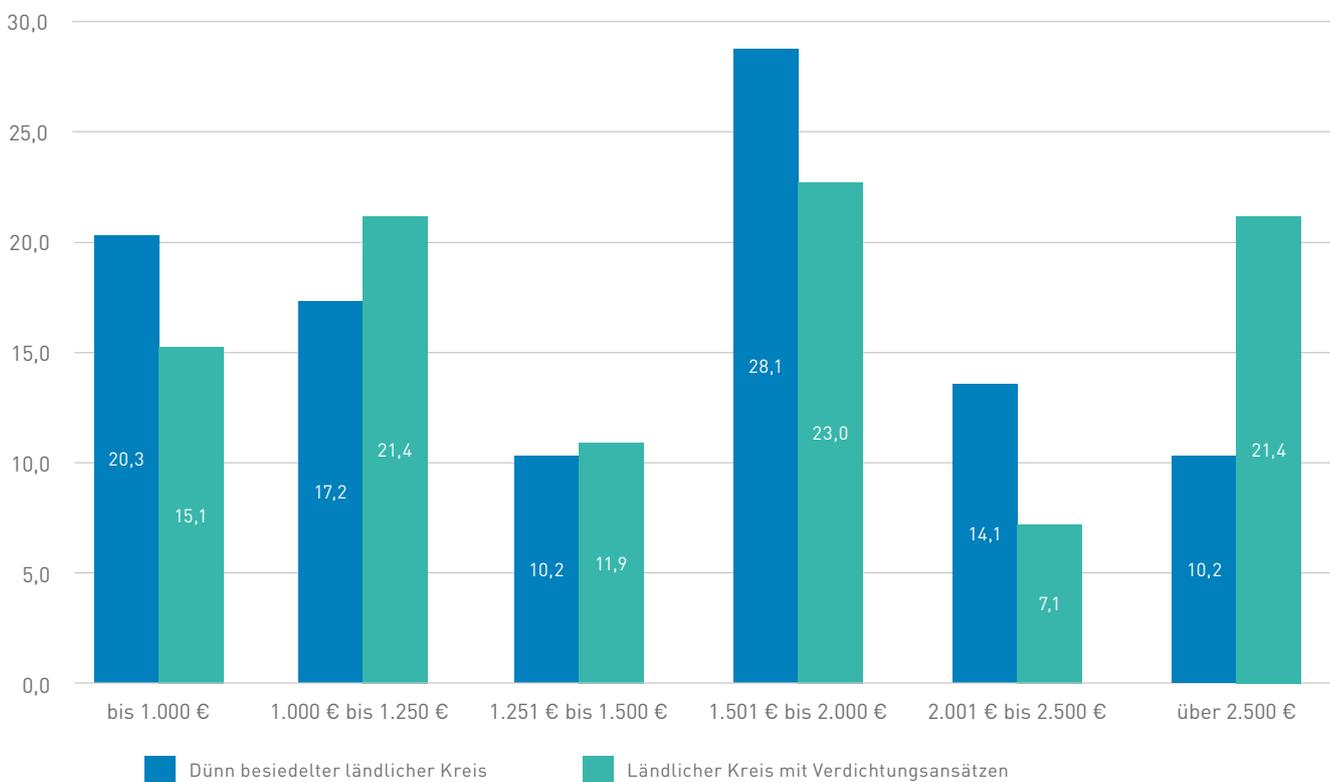


Abbildung 24: Verteilung der Wertvorstellungen der Befragten in ländlichen Räumen, €/m<sup>2</sup>, in % der jeweiligen Befragten, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

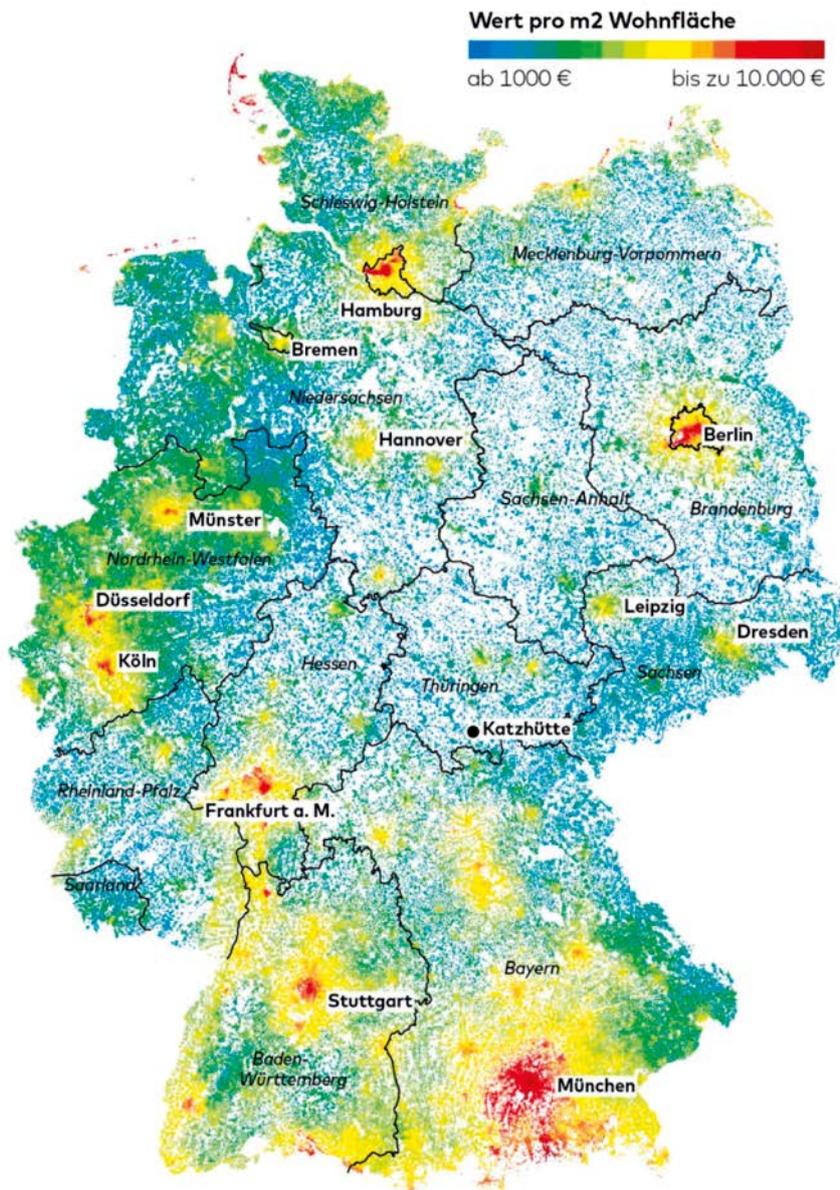


Abbildung 25: Aktuelle Verteilung der Immobilienwerte auf Gemeindebasis nach Verkäufen, €/m<sup>2</sup>. Quelle: On Geo, Erfurt, Sommer 2020

## TEIL 2: DIE BEFRAGUNG

# Vererben und erben

Für die Zukunftsfähigkeit der älteren Einfamilienhäuser und -gebiete ist das Thema Vererben/Schenken sowie der nachfolgende Umgang mit der Immobilie durch potenzielle Erbinnen bzw. Erben von mitentscheidender Bedeutung. Belastbare Statistiken zur Anzahl und Entwicklung von Vererbungsfällen selbstgenutzter Einfamilienhäuser, etwa auf Basis der Steuerstatistik, liegen aufgrund der hohen Freibeträge kaum vor.

Die Erbschaft eines Hauses ist steuerfrei, wenn dieses durch die überlebende Ehegattin oder den überlebenden Ehegatten bzw. die Lebenspartnerin oder den Lebenspartner oder die Kinder der Erblasserin oder des Erblassers bewohnt wird. Das Spektrum an weiteren Regelungen kann hier nur erwähnt werden (siehe z. B. Erbrecht-heute.de 2020). Nur 24 % der potenziellen Erblasserinnen bzw. Erblasser und 14 % der künftigen Erbinnen bzw. Erben in Deutschland haben im Übrigen genaue Vorstellungen über die Freibeträge bei der Erbschaftssteuer (vgl. Deutsche Bank (2018)).

Eine Annäherung über das **Mengenvolumen** künftiger Einfamilienhaus-Erbschaften ergab nach demografie- und befragungsbasierten Berechnungen von Bundesbank und Empirica Institut aus dem Jahr 2015 für die Zeit bis 2024 etwa 2,4 Millionen vererbte Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies entspricht etwa einem Sechstel des Bestandes. Davon entfielen die Mehrheit auf (damals) stagnierende oder schrumpfende Regionen. Eine Differenzierung nach Baualter wurde nicht vorgenommen (vgl. DIA (2015)).

In der **hier vorliegenden Untersuchung** wurde gefragt: *„Haben Sie Kinder, Enkel oder andere Verwandte, denen Sie planen, das Haus zu vererben/vermachten/schenken?“*

Neun von zehn Befragten beantworteten diese Frage positiv - auch die Mehrzahl aus jener kleinen Gruppe, die nicht

in ihrem Haus verbleiben will. Von allen Befragten wollen 80 % in ihrem Haus bleiben und haben zugleich potenzielle Erbinnen bzw. Erben unter Kindern oder Verwandten.

Wie das folgende Diagramm zeigt, wächst der Anteil der Vererbungswilligen mit zunehmendem Alter bis auf 94 % an. Offen bleibt, ob dies auch demografische Ursachen haben kann, etwa weil die jüngeren Befragten weniger Kinder haben.

Die derzeitigen Einkünfte haben dagegen ebenso wenig einen Einfluss auf die Vererbungsabsicht wie der strukturelle Hintergrund. Der einzige signifikante Ausreißer nach unten zeigt sich bei den ledigen Befragten, von denen nur zwei Drittel von Verwandten als potenzielle Erbinnen bzw. Erben berichtet.

Eine parallele Befragung von (potenziellen) Erbinnen und Erben war im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht möglich. Allerdings kann bedingt auf die **Ergebnisse entsprechender Untersuchungen anderer Institute** zurückgegriffen werden.

Die Ifd Allensbach Befragung für die Deutsche Bank erstreckt sich über alle Vererbungsbereiche und bezieht frühere Erbinnen und Erben, potenzielle Erblasserinnen und Erblasser sowie potenzielle Erbinnen und Erben ein. Danach haben 40 % der bisherigen Erbinnen und Erben ein Grundstück oder eine Immobilie geerbt. Nach den Erwartungen bzw. Plänen der künftigen Erbinnen und Erben und der potenziellen Erblasserinnen und Erblasser, dürften künftig vor allem selbst genutzte Immobilien deutlich an Bedeutung gewinnen. Bei 33 % der bisherigen Erbinnen und Erben bestand das Erbe aus einer selbst genutzten Immobilie. Von den künftigen Erbinnen und Erben gehen 57 % davon aus, dass sie einmal eine solche Immobilie erben werden. Das deckt sich weitgehend mit den Plänen

**„Haben Sie Kinder, Enkel oder andere Verwandte, denen Sie planen, das Haus zu vererben/vermachten/schenken?“ Antwort „Ja“ in %**

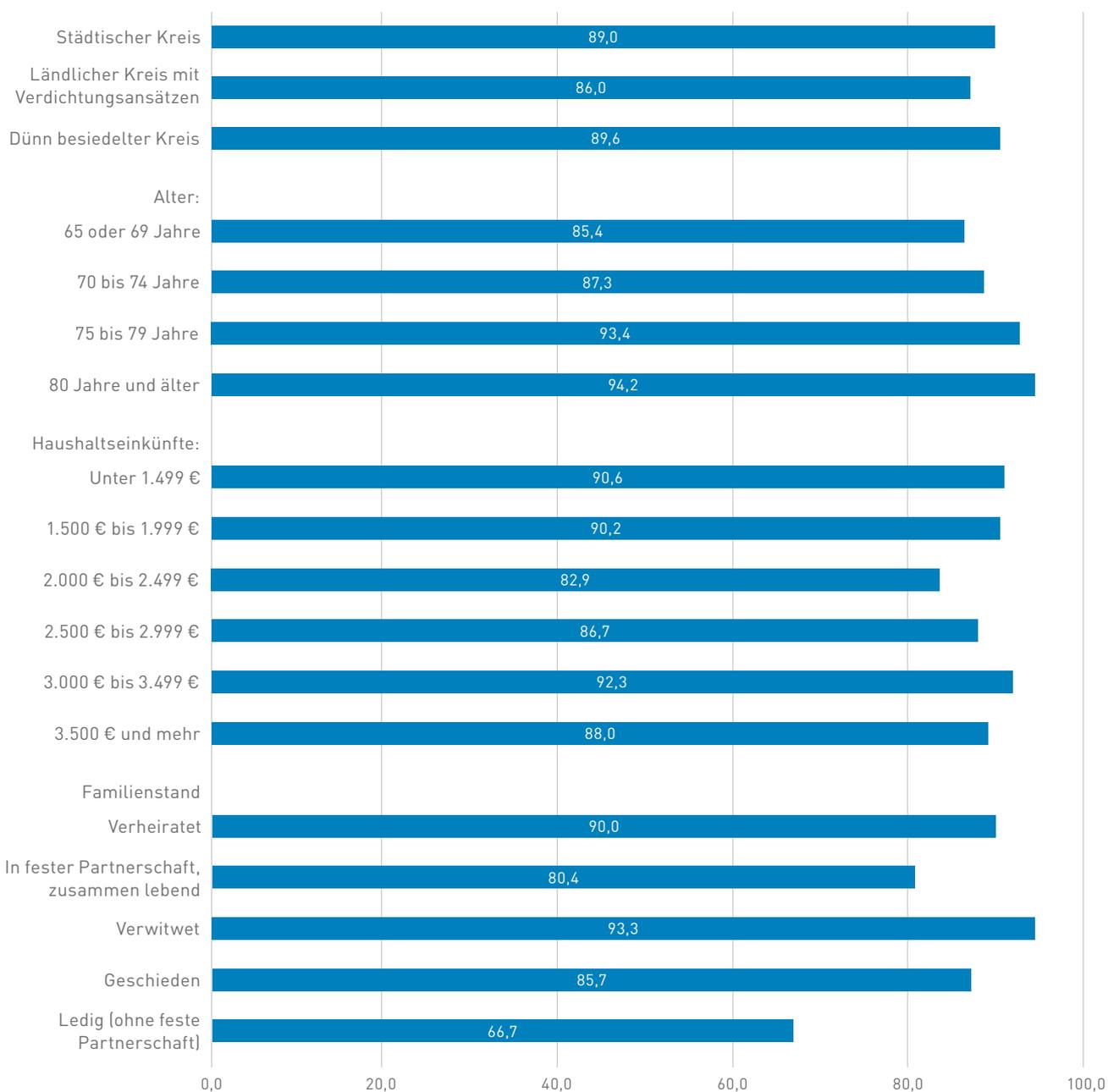


Abbildung 26: Absicht zum vererben/vermachten/verschenken der Immobilie an Kinder und andere Verwandte nach Alter, Einkünften und Familienstand, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

der potenziellen Erblasserinnen und Erblasser, von denen 54 % eine selbstgenutzte Immobilie vererben wollen. Von den bisherigen Erbinnen und Erben haben 2018 danach 10 % (2015: 15 %) ihr Erbe zur Finanzierung einer eigenen Immobilie verwendet (vgl. Deutsche Bank (2018)). Diese Ergebnisse deuten somit auf eine deutliche Steigerung des Immobilienanteils am gesamten Vererbungsvolumen hin, vermutlich auch begünstigt durch die gesunkene Rendite anderer Anlagearten.

Doch wie wollen insbesondere die potenziellen Immobilien-Erben mit ihrem geerbten Haus umgehen? Dazu hat das Meinungsforschungsinstitut Civey im Sommer 2020 eine Befragung unter 18- bis 49-Jährigen durchgeführt, deren Eltern eine Immobilie besitzen (vgl. Civey (2020)). Nach deren Ergebnis will nur jede bzw. jeder fünfte Erbin bzw. Erbe in die Immobilie einziehen; weitere 10 % wollen das Objekt an ihre Kinder weitergeben. Immerhin 28 % der Befragten beabsichtigen, das Haus zu vermieten. Die

meisten (34 %) wollen es verkaufen. 36 % haben bereits eine Vereinbarung mit den Eltern über das Immobilienerbe getroffen. Viele hätten kein Problem damit, wenn ihre Eltern die Immobilie verkaufen würden, um sich eigene Wünsche zu erfüllen – ein deutlicher Gegensatz zur Einstellung der Erblasserinnen bzw. Erblasser in dieser und anderen Befragungen.

Da die Civey-Untersuchung nicht nach Strukturräumen differenziert, muss offenbleiben, ob die Haltung der Erbinnen und Erben die Zukunft des hier behandelten Segmentes insbesondere im ländlich-peripheren Raum weiter erschwert und es so bis hin zu zusätzlichen Leerständen kommt. Auf der anderen Seite könnten allgemein steigende Hauspreise, unattraktive Anlagealternativen sowie veränderte Rahmenbedingungen auch gegenteilige Effekte haben.

Bereits 2013 hatte die Allianz eine Befragung unter Immobilienerbinnen und -erben durchgeführt, deren Ergebnisse ähnlich sind. Danach haben 27 % die geerbte Immobilie selbst genutzt, 40 % haben diese verkauft und 15 % vermietet (vgl. Versicherungsmagazin (2013)).

### Geplanter Umgang mit der geerbten Immobilie

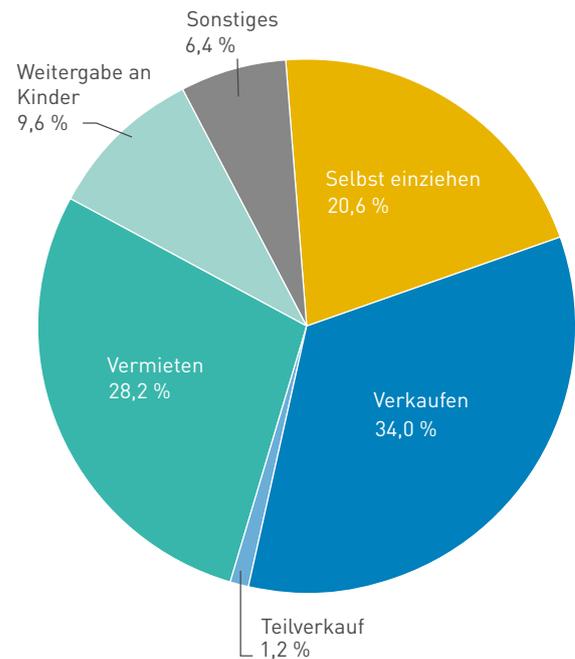


Abbildung 27: Externe Befragung Civey (2020) nach dem geplanten Umgang mit der Immobilie unter potenziellen Erbinnen und Erben zwischen 18 und 49 Jahren, Quelle: Civey, Befragung vom 22.7. bis 2.8.2020, n = 1506

**Nicht alle Erben sind in die geerbte Immobilie eingezogen, aktuell wohnen fast vier von zehn Erben zur Miete.**

### Aktuelle Wohnsituation – Immobilienerben

Ranking

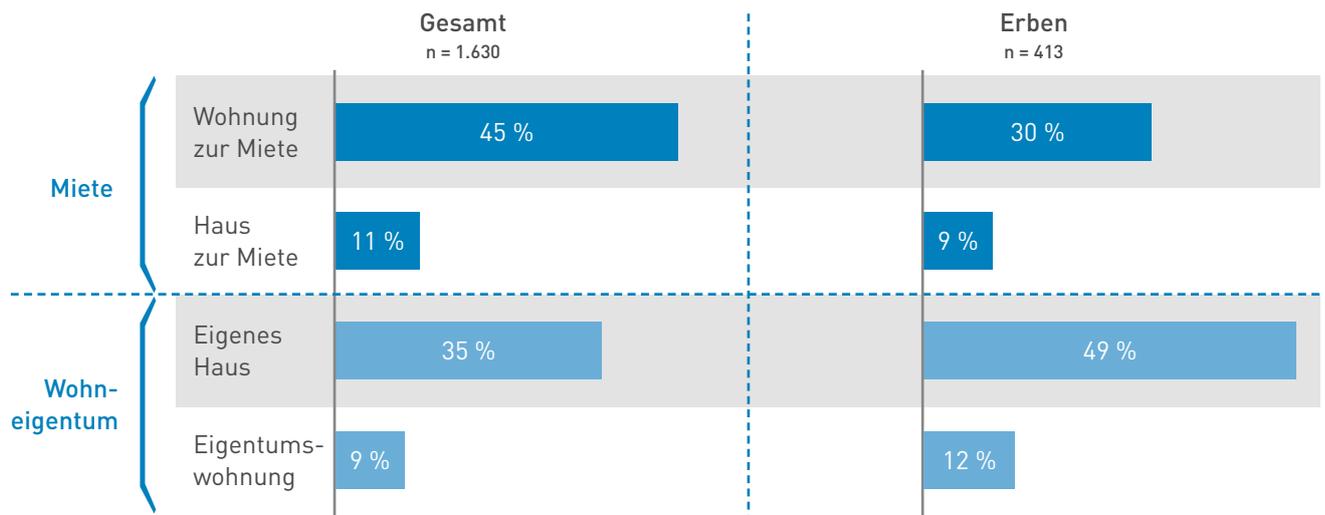


Abbildung 28: Allensbach Befragung unter Immobilienerbinnen und -erben 2013 nach dem Umgang mit dem Erbe, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

## ZWISCHENFAZIT

# Ein Zwischenfazit der Kernbefunde

Aufgrund der Eindeutigkeit der meisten Befunde kann die Untersuchung trotz der quantitativ begrenzten Stichprobe ein weithin **repräsentatives Bild** von der Befindlichkeit, Lebenssituation und den Perspektiven älterer Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer in Eigenheimen der 1950er bis 1970er Jahre vermitteln. Die Ergebnisse geben insofern grundsätzliche Hinweise auf bestehende Defizite, bedürfnisgerechte Maßnahmen und fortbestehende Herausforderungen des Segmentes unter sich verändernden Rahmenbedingungen.

Zwar hat eine positive Antwort auf die Frage nach der Zufriedenheit mit der Wohnsituation sicherlich eine begrenzte Aussagekraft, wie aus vielen Wohnzufriedenheitsanalysen bekannt ist. Gleichwohl bündelt sie die Gesamtbefindlichkeit der Befragten zumindest grundsätzlich. So ist der ganz überwiegende Teil der Befragten mit der Wohnsituation insgesamt (sehr) zufrieden. Wenig überraschend steigt die Zufriedenheit in Verbindung mit höhe-

ren Einkünften weiter an. Zudem zeigen sich die älteren Eigentümerinnen und Eigentümer in ländlichen Kreisen häufiger sehr zufrieden als jene in städtischen Regionen.

Die ganz überwiegende Mehrheit der Befragten will in der Immobilie **verbleiben** und diese an Kinder oder andere Verwandte weitergeben – ungeachtet der Tatsache, dass zugleich nur eine Minderheit potenzieller **Immobilienerrinnen bzw. -erben** in Deutschland zu Selbstnutzerinnen bzw. Selbstnutzern werden will.

Zur hohen Zufriedenheit trägt sicherlich das durchweg stabile und kontaktreiche Verhältnis zur Nachbarschaft bei; häufige Kontakte bestehen in allen Strukturräumen, allen voran in den teil-verdichteten ländlichen Regionen. Allerdings wünschen sich etliche Befragte zusätzliche, leicht erreichbare Treffpunkte für einen vermehrten Austausch mit Bekannten und der Nachbarschaft.

### „Unabhängig von einzelnen Aspekten, alles in allem: Wie zufrieden sind Sie mit der aktuellen Wohnsituation?“, nach Alter und Strukturraum

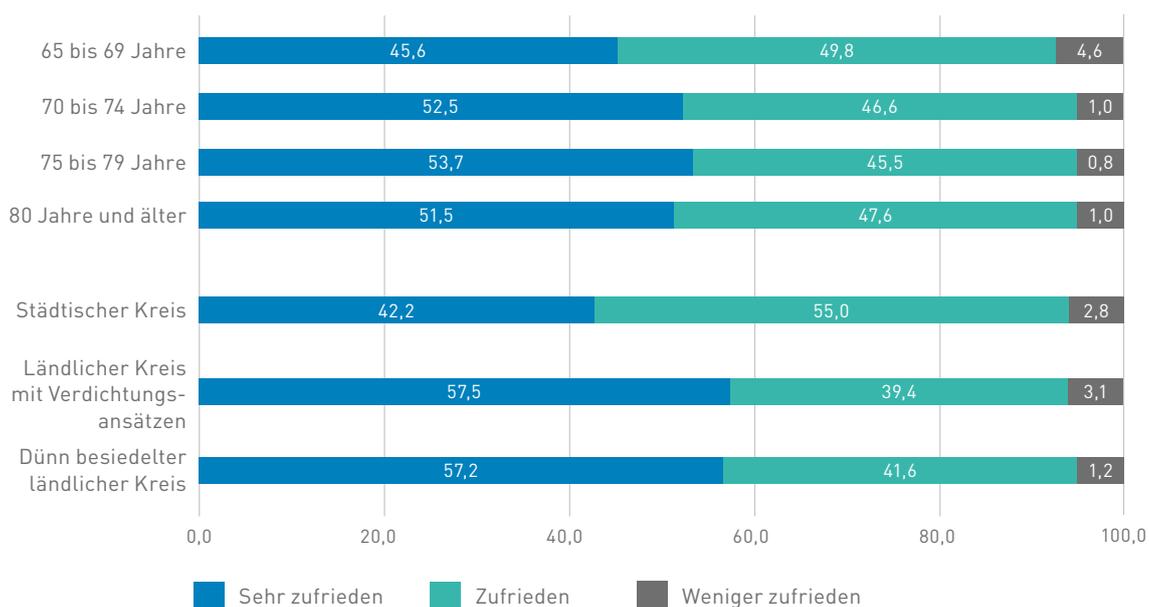


Abbildung 29: Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation der Befragten nach Altersgruppen und Strukturräumen, in %, Quelle: vhw-Sinus-Befragung, Durchführung der Befragung 11.11. - 30. 12.2019, N=757

## TEIL 3: PERSPEKTIVEN UND KONZEPTE

Die meisten der vorgelegten Ergebnisse bestätigen im Grundsatz frühere Untersuchungsergebnisse und Bewertungen. Gleichwohl müssen die Einschätzungen zur Zukunft des Segmentes und seiner betagten Bewohnenden, der vorhandenen Problemlagen oder der künftigen Marktfähigkeit der Objekte teilweise in einem anderen Licht gesehen werden als noch vor wenigen Jahren.

Neue gesetzliche Bestimmungen, etwa zum Klimaschutz, auf der einen Seite oder aber innovative Versorgungskonzepte für ländliche Regionen und sich anbahnende räumlich-demografische Verschiebungen andererseits markieren wichtige Veränderungen des Kontextes und erfordern eine Modifizierung der Bewertung der Perspektiven des Segmentes. Darauf geht der abschließende Teil 3 näher ein.

## TEIL 3: PERSPEKTIVEN UND KONZEPTE

# Modernisierung und Versorgung

Zwei wichtige Bereiche bleiben grundsätzlich als erhebliche **Zukunftsbelastungen** für die älteren Eigenheime und deren betagte Bewohnenden bestehen. So betrifft die fortbestehende **Modernisierungslücke** sowohl die altersgerechte Ausstattung der Häuser als auch den energetischen Sanierungsstand. Die seit Anfang 2021 anstehenden zusätzlichen Belastungen durch klimapolitische Regelungen für viele der Haushalte im Bereich der Heizungskosten könnten deren soziale Lage ohne staatliche Unterstützung weiter verschärfen. Auch die Alltags- und medizinische **Versorgungslage** bleibt schwierig; hier können neue Konzepte und eine breitere Digitalisierung jedoch für eine gewisse Entspannung sorgen.

Die **Sanierungs-** bzw. **Modernisierungslücke** wurde in den letzten Jahren etwas verkleinert, besteht aber fort, vor allem in den kostspieligen Bereichen Dach und Wärmedämmung, bei denen – wie bereits erwähnt – weniger als die Hälfte Maßnahmen durchgeführt hat und mehr als ein Drittel der Befragten nicht für die Zukunft plant. Größer ist der Anteil der bereits aktiv Gewordenen bei Fenstern und Heizung. Auffällig ist, dass die Nichtbereitschaft zur Umsetzung von Maßnahmen nur begrenzt mit verfügbaren finanziellen Mitteln korreliert und auch das Alter nur eine begrenzte Rolle spielt. Stärker ins Gewicht fallen dagegen Familienstand und – bei den höher Betagten – das Geschlecht.

Tatsächlich kommen im Mittel hohe **Renovierungskosten** auf selbstnutzende Erbinnen bzw. Erben zu. Knapp zwei Drittel der 2013 befragten Erbinnen und Erben, die das geerbte Eigenheim vermieten oder selbst bewohnen, renovierten oder modernisierten dieses bereits. In fast jedem zweiten Fall nahmen Beteiligte eine Baufinanzierung von durchschnittlich 72.000 € in Anspruch. 23 % benötigten sogar ein Darlehen von 100.000 € und mehr (vgl. Versicherungsmagazin (2013)).

Laut **Mikrozensus-Zusatzerhebung von 2018** werden weiterhin 42 % der zwischen 1949 und 1978 gebauten Eigen-

tumswohnungen mit Öl beheizt – deutlich mehr als im gesamten Einfamilienhausbestand (30 %). Weitere 46 % gaben in den älteren Häusern Gas als Heizungsart an. Insofern trifft die am 1. Januar 2021 in Kraft getretene Erhöhung des CO<sup>2</sup>-Preises die (älteren) Bewohnenden dieser Baualtersklasse überdurchschnittlich stark. Da der jährliche Aufschlag bis 2025 weiter steigt, ist bei einem Verbrauch von 1.000 l pro Jahr mit Zusatzkosten von rund 600 € bis 2025 zu rechnen, die sich anschließend fortsetzen werden (vgl. Vartmann (2020)). Viele Haushalte in Deutschland sind zudem über die Heizkosten unzulänglich informiert.

Angesichts der neuen Belastungen meldete sich nach der Verabschiedung des Klimapakets der VdK umgehend mit der Forderung zu Wort, bei den Klimaschutzregeln auch an Rentnerinnen bzw. Rentner (und chronisch Kranke) zu denken:

**„Viele Ältere wohnen auf dem Land in Eigenheimen. Die geforderten energetischen Sanierungen wie den Umbau von alten Ölheizungen und alten Fenstern oder Wärmedämmung, können sie sich aber oft nicht leisten. So haben Rentner, die keine Steuern zahlen, nichts von der steuerlichen Absetzbarkeit energetischer Sanierungen.“** (VdK 2019)

Ähnliches war vom Bundesrechnungshof zu hören. Dieser wies darauf hin, dass die Dämmung von Gebäuden zwar steuerlich geltend gemacht werden könne, indem Ausgaben in Höhe von bis zu 40.000 € verteilt über drei Jahre von der Einkommensteuerschuld abgezogen werden könnten. Rentnerinnen und Rentner sowie Beschäftigte im Niedriglohnsektor mit Wohneigentum würden von diesem Instrument jedoch ausgeschlossen (vgl. Seibel (2019)). Falls es nicht zu einer Nachbesserung der gesetzlichen Regelungen komme, drohe die Bereitschaft und vor allem die finanzielle Leistungsfähigkeit vieler betagter Eigentümerinnen und Eigentümer von älteren Eigenheimen zur klimagerechten Sanierung weiter zu sinken und deren Zukunfts- bzw. Marktfähigkeit zu beeinträchtigen.

Ob die parallel vorgesehenen Entlastungen wie etwa beim Strompreis für die älteren Betroffenen in hinreichendem Maße belastungskompensierend wirken, bleibt abzuwarten.

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom April 2021 muss die Bundesregierung erhebliche Nachbesserungen am Klimaschutzgesetz vornehmen; erste Anpassungen wurden im Klimaschutzgesetz 2 vom Juni 2021 vorgenommen. Zwar werden weiterreichende Beschlüsse erst von der neuen Regierung nach der Bundestagswahl erwartet, doch sind weitere Belastungen für jene älteren Eigenheimbesitzer anzunehmen, die mit fossilen Brennstoffen heizen und deren Häuser eine unzulängliche Wärmedämmung aufweisen.

## Problemfelder Alltags- und Gesundheitsversorgung

Für eine erfolgreiche Sozialraumentwicklung in peripheren Räumen bleibt die derzeitige und künftige Versorgung mit Alltagsgütern und im medizinischen Bereich eine der größten Herausforderungen. Dies spiegelt sich auch in den vorliegenden Befragungsergebnissen wider. Interessant ist dabei, dass die aktuelle Situation von Befragten aus ländlichen Räumen kaum häufiger oder – im Bereich Medizinische Versorgung – sogar seltener negativ bewertet wird als bei den Antwortenden aus städtischen Kreisen.

Bei den Zukunftssorgen hinsichtlich nähräumlicher Versorgung wandelt sich das Bild allerdings. Befragte aus den dünn besiedelten Regionen sorgen sich besonders stark vor einer Ausdünnung der medizinischen Versorgung bzw. bei der Alltagsnahversorgung, wenngleich auch ein Drittel der Befragten aus städtischen Regionen besorgt sind.

Bei der **Lebensmittelversorgung** sprechen Beobachterinnen bzw. Beobachter von einer „Verfestigung seit langem anhaltender Trends“ und zugleich von einem „Aufkeimen neuer Trends“ (Kokorsch, Küpper [2019]). Tatsächlich bleibt der Wettbewerbsdruck in der Branche hoch, doch die Intensität des Filialsterbens, welches vor allem kleinere Verbrauchermärkte betraf, hat sich inzwischen abgeschwächt; aktuell gibt es etwa 37.000 Geschäfte bzw. Filialen im Land. Der Handel berichtete 2018 sogar von einer (bundesweit) verbesserten Erreichbarkeitsbewertung durch die befragten Kundinnen und Kunden im Vergleich zu 2011 (vgl. IFH-Köln/HDE [2019]).

Dies betrifft jedoch in geringerem Maße den ländlichen Raum. Um den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und Versorgungsbedarf gerade dort – und damit auch im Um-

feld älterer Eigenheimsiedlungen – zu verringern, bedarf es weiterer innovativer Konzepte, wie sie schon seit Jahren entwickelt und teilweise umgesetzt werden (vgl. BLE [2019]; Dorfladen-Netzwerk [2020]; BMUB [2014]).

Das Spektrum an Konzeptvorschlägen und lokalen Umsetzungsversuchen ist breit. Dazu gehören multifunktionale (Dorf-)Läden, die als Verkaufsplattformen unterschiedlicher Produkte ebenso dienen sollen wie dem sozialen Austausch gerade auch der älteren Bewohnerschaft. Zudem sollen sie Arbeitsplätze vor Ort bringen, erfordern aber auch ehrenamtliches Engagement (s. a. DORV-Zentrum, KOMM-IN u. a.).

**„Sie sind ein Ort des sozialen Austausches, für Gespräche während des Einkaufs oder bei einer Tasse Kaffee, ein Treff für Alt und Jung. Gerade die ältere Generation hat oft nicht die Möglichkeit ohne Hilfe aus der Familie oder Nachbarschaft zum Einkaufen den Ort zu verlassen. So bietet der Dorfladen neben aktivem sozialem Leben auch wieder eine gewisse Selbstständigkeit für diese Personen.“** (Brand 2018).

Andere Ansätze betreffen Integrationsmärkte oder Bürgerläden mit finanzieller und ehrenamtlicher Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger etwa in Form einer Genossenschaft oder eines Vereins (vgl. IFH [2015]).

Das Dorfladen-Netzwerk forderte zur Verbesserung des Potenzials von Dorfläden 2020 u. a.:

1. die Beseitigung von klaren Benachteiligungen kleiner Lebensmittelgeschäfte,
2. eine geeignete, kostengünstige Rechtsform für bürgerschaftliche Selbsthilfeeinrichtungen,
3. höhere Fördersätze und eine Gleichbehandlung mit Kultur- und Sportvereinen,
4. die Anerkennung der Gemeinnützigkeit für bürgerschaftlich organisierte Dorfläden unter bestimmten Voraussetzungen,
5. eine Basis-Förderung oder Nahversorger-Prämie für den letzten Dorfladen im Ort.

Auch mobile Versorgungs- und Kleinflächenkonzepte sind im Konzept-Kontext zu nennen (Kokorsch, Küpper [2019]; BVLH [2015]). Logistische Probleme bei der Lieferung von Waren in periphere Gebiete könnten durch den Aufbau weniger zentraler Umschlagplätze – sogenannte Hubs oder Knotenpunkte – verringert werden (Kokorsch [2019]).

Ein erheblicher Teil der **Mobilität** in ländlichen Räumen beruht auf dem motorisierten Individualverkehr. Viele Seniorinnen und Senioren sind jedoch auf den ÖPNV ange-

**Entwicklung der Internetnutzung, ältere Bevölkerung, in %\***

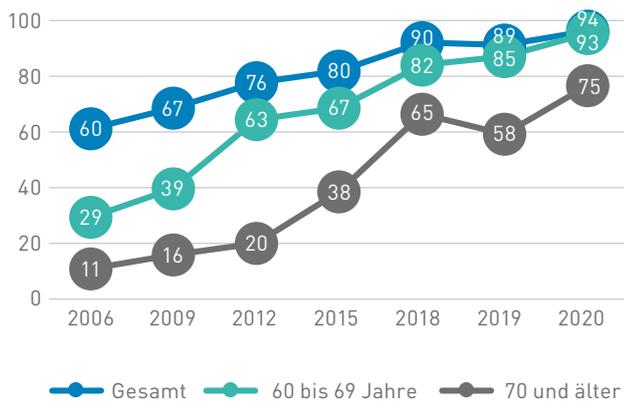


Abbildung 30: Externe Befragung – Entwicklung der Internetnutzung bei Seniorinnen und Senioren, 2006-2020, in %, Quelle: Beisch/Schäfer (2020)

wiesen. 20 % der **Befragten** in der **vorliegenden Untersuchung** äußerten sich wenig oder unzufrieden mit dem ÖPNV-Angebot; in dünnbesiedelten Regionen sogar bis zu 24 %. Dort ist die Sorge besonders groß, dass das Angebot weiter eingeschränkt werden könnte.

Zu den Vorschlägen zur Verbesserung der ländlichen Mobilitätsangebote zählen etwa bürgerschaftlich getragene **Gemeinschaftsverkehre**. Allerdings erschweren bestehende Regulierungen im Verkehrssektor und andere Bedingungen den Ausbau von Gemeinschaftsverkehren wie KOMOBIL 2035 u. a. (vgl. Kreinberger (2020)).

Die Fördermöglichkeiten und -voraussetzungen sind in den letzten Jahren angepasst worden. Zu nennen sind Bedarfsanalysen an geplanten Standorten, Nachweise zur Wirtschaftlichkeit sowie die Einbindung der Bewohnerschaft bei der Konzeptentwicklung.

Wichtiger Baustein zur Verbesserung der Versorgung im ländlichen Raum sind **Digitalisierung** und Vernetzung. Zwar sei die Zahlungsbereitschaft für Online-Angebote angesichts der hohen Lieferkosten bislang noch zu gering (vgl. Kokorsch, Küpper (2019)). Doch insgesamt ermöglichten mehr Internetanschlüsse, „wenigstens einen Teil der Versorgungslücken zu schließen und große Distanzen virtuell zu überwinden“ (Berlin Institut/Wüstenrot Stiftung (2019): 37), auch für Einkäufe. Auch der stationäre Lebensmittelhandel könne von neuen Angebotsformen wie Click and Collect profitieren, sodass der Übergang von stationär zu online flexibel werde (vgl. Weingarten/Steinführer (2020)).

**Breitbandverfügbarkeit > 50 Mbit/s, in %, nach Raumtypen, 2016-2020**

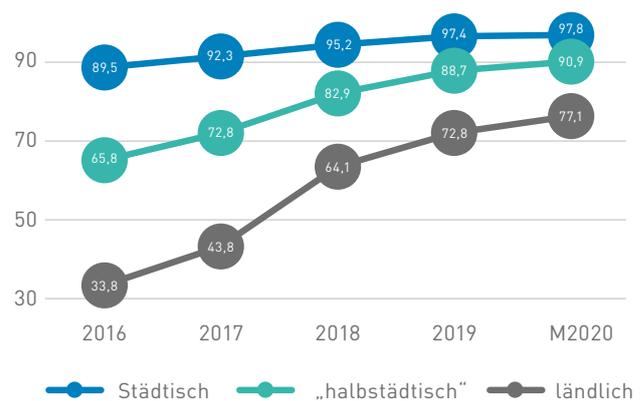


Abbildung 31: Entwicklung der Breitbandverfügbarkeit im ländlichen Raum bis Mitte 2020, Quelle: BMVI 2020

Ähnliches gilt für die **medizinische Versorgung**, bei der vor allem spezialisierte Leistungen in dünn besiedelten Gebieten nur begrenzt verfügbar sind (vgl. Bertelsmann-Stiftung (2015); Neumeier (2017)). Auch hier sollen innovative Konzepte aus regionaler Vernetzung, kooperative Arbeitsteilung zwischen Ärztinnen bzw. Ärzten und Krankenhäusern sowie Telemedizin und E-Health-Angebote zur künftigen Bedarfsdeckung beitragen (vgl. Hoffmann et al. (2020); Lübking (2020)) – auch wenn das deutsche Gesundheitssystem im internationalen Vergleich „bei der Digitalisierung (noch) deutlich hinterherhinkt“ (Bertelsmann-Stiftung 2018).

Die verstärkte Digitalisierung der älteren Bevölkerung dürfte durch die Corona-Epidemie einen weiteren Schub erhalten haben, als zeitweise nur digitale Sozialkontakte möglich waren (vgl. Beisch, Schäfer (2020)). In den vergangenen Jahren und vor allem 2020 haben gerade die Ältesten deutlich aufgeholt und nutzen inzwischen zu 75 % zumindest temporär das Netz.

Auch die Netzabdeckung in ländlichen Räumen macht trotz fortbestehender Probleme inzwischen deutliche Fortschritte; Mitte 2020 war die Breitbandverfügbarkeit nach Angaben des BMVI (2020) auf 77 % gestiegen. Ein weiterer Schub in der Nach-Corona-Zeit ist zu erwarten und könnte die Versorgungslage auch in peripheren Regionen und somit auch für ältere Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer auf dem Lande verbessern.

## TEIL 3: PERSPEKTIVEN UND KONZEPTE

# Demografie, Wohnungsmärkte und die Zukunft älterer Einfamilienhäuser

Neben der Befindlichkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer von älteren Ein- und Zweifamilienhäusern und der für sie relevanten Kontextbedingungen wie Versorgung oder klimapolitische Regulierungen soll abschließend kurz auf die aktuellen **sozio-demografischen Entwicklungen** in den relevanten Siedlungsstrukturräumen sowie auf die Perspektiven dieses Wohnungsmarktsegmentes eingegangen werden.

Letzteres ist für die Zukunftsfähigkeit des Bestandes deshalb sehr wichtig, weil – wie erwähnt – ein erheblicher Teil der potenziellen Erben die Immobilie nach der Übernahme verkaufen will und dafür Käuferinnen bzw. Käufer vorhanden sein müssen, damit es nicht zu Leerständen kommt.

Nachdem **dünnbesiedelte ländliche Räume** für viele Jahre mit umfangreiche Bevölkerungsverlusten zu kämpfen hat-

**Kumulierte Wanderungsbilanzen, dt. StaatsbürgerInnen, nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, 2011 bis 2019**

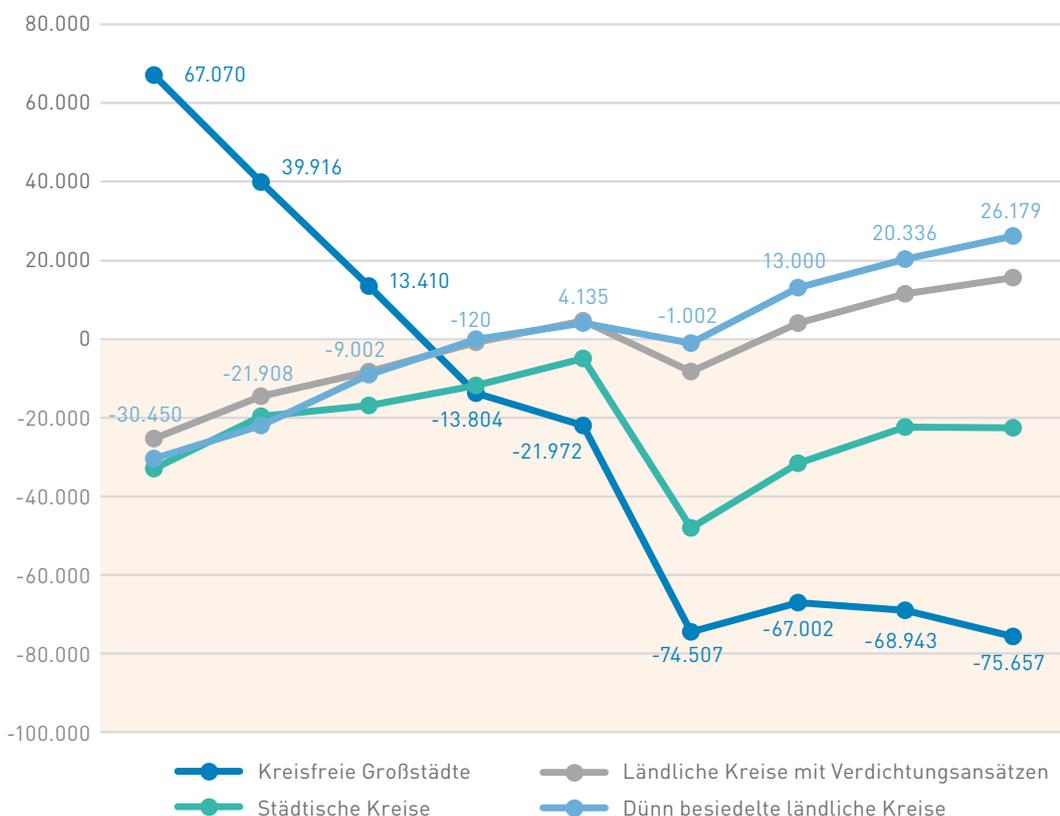


Abbildung 32: Zusammengefasste Wanderungsbilanzen, siedlungsstrukturelle Räume, deutsche Staatsbürgerinnen und Staatsbürger, 2011 bis 2019. Quellen: Destatis 2020a, Statistische Landesämter; vhw-Datenbank

**Wanderungsbilanzen ländliche Kreise, 2011-2019, nach Prognos-Chancen-/Risikoperspektiven 2019, deutsche StaatsbürgerInnen**

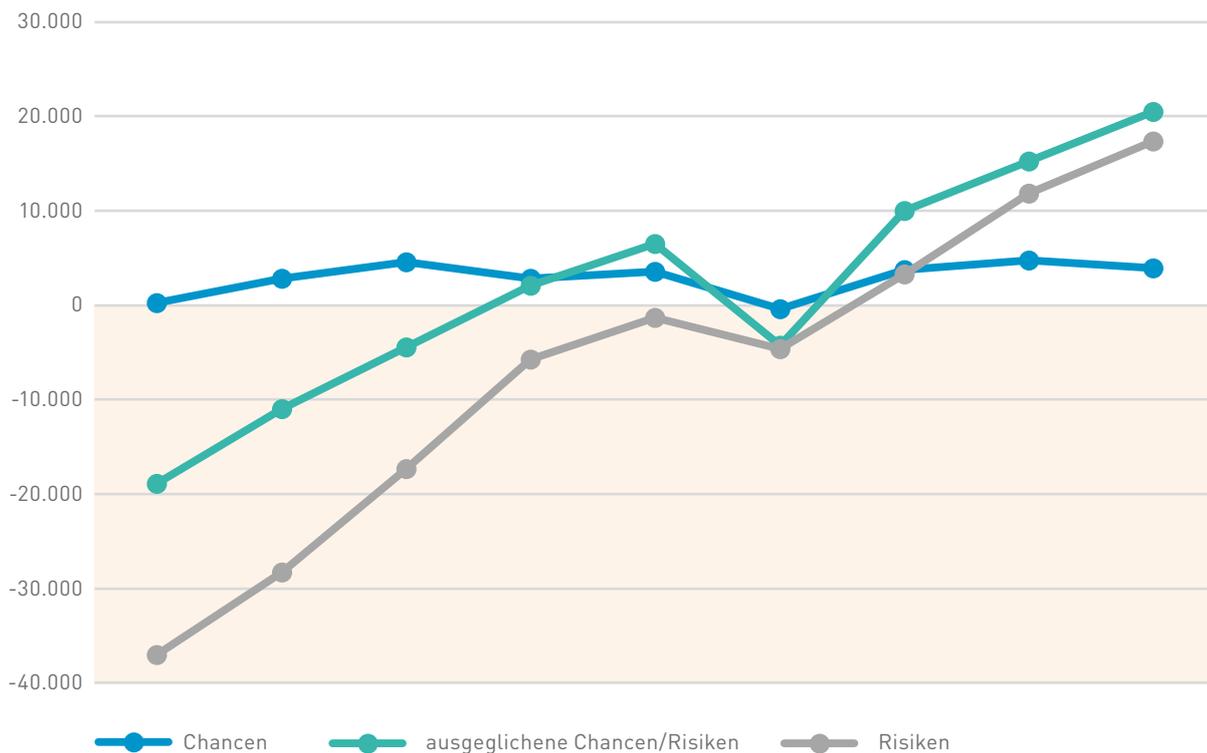


Abbildung 33: Wanderungsbilanzen, nach Zukunftsperspektiven, deutsche Staatsbürgerinnen und Staatsbürger, 2011 bis 2019. Quellen: Prognos (2019)

ten, zeichnet sich seit einigen Jahren in West-, inzwischen aber auch in Teilen Ost-Deutschlands ein **gewisser Trendumschwung** ab, dessen Nachhaltigkeit allerdings unsicher ist. So verzeichnet der Strukturtyp seit 2017 – also bereits vor der Corona-Pandemie – wachsende Wanderungsüberschüsse, allerdings mit deutlichen regionalen Unterschieden. Die Abweichungen korrelieren in der Regel mit den konkreten sozio-ökonomischen Entwicklungsaussichten der Regionen oder aber mit den (relativen) Preisen. Dies betrifft auch den erst 2020 im Kontext der Pandemie gestoppten Beschäftigungszuwachs, der nicht an den ländlichen Räumen vorbeigegangen ist, allerdings strukturbedingt weiterhin erhebliche regionale oder lokale Unterschiede aufweist. So hat die Beschäftigung zwischen Mitte 2018 und Mitte 2020 in 38 dünnbesiedelten Kreisen im Westen zugenommen, während sie in 24 weiteren Kreisen dieses Typs rückläufig war.

Ursächlich für die Wanderungsbewegungen war auch die verstärkte **Wohneigentumsbildung** im näheren, teilweise auch weiteren Umland in Verbindung mit den für

viele Nachfragenden zu hohen Wohn(-eigentums-)kosten in vielen Großstädten. Auch innerhalb des ländlichen Raums zeigen sich wachsende Unterschiede bei den Wanderungsbilanzen zugunsten der preiswerteren Regionen mit allerdings gemischten bis ungünstigen sozio-ökonomischen Gesamtperspektiven. Insgesamt entwickelt sich die **Preisdynamik** bei Ein- und Zweifamilienhäusern im ländlichen Raum seit 2015 allerdings parallel zu den übrigen Strukturräumen, teilweise sogar schneller. Der Anstieg in der Halbdekade 2016 bis 2020 liegt für ländliche Räume zwischen 35 % und 40 %.

Ob und inwieweit sich in zuvor schrumpfenden Regionen der bisherige Trend zu weiteren Einwohnerinnen- bzw. Einwohnerverlusten anhalten oder aber verringern wird, bleibt vorläufig ungewiss (vgl. Hofmann (2020)).

Ungeachtet dieser für das Segment in ländlichen Räumen bedingt positiv erscheinenden Perspektiven hängen die **Marktaussichten für ältere Eigenheime** an den unterschiedlichen strukturell-regionalen Wohnungsmärkten

**Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser nach siedlungsstrukturellen Kreistypen bis 1.Q.2021, IV. Q. 2015 = 100**

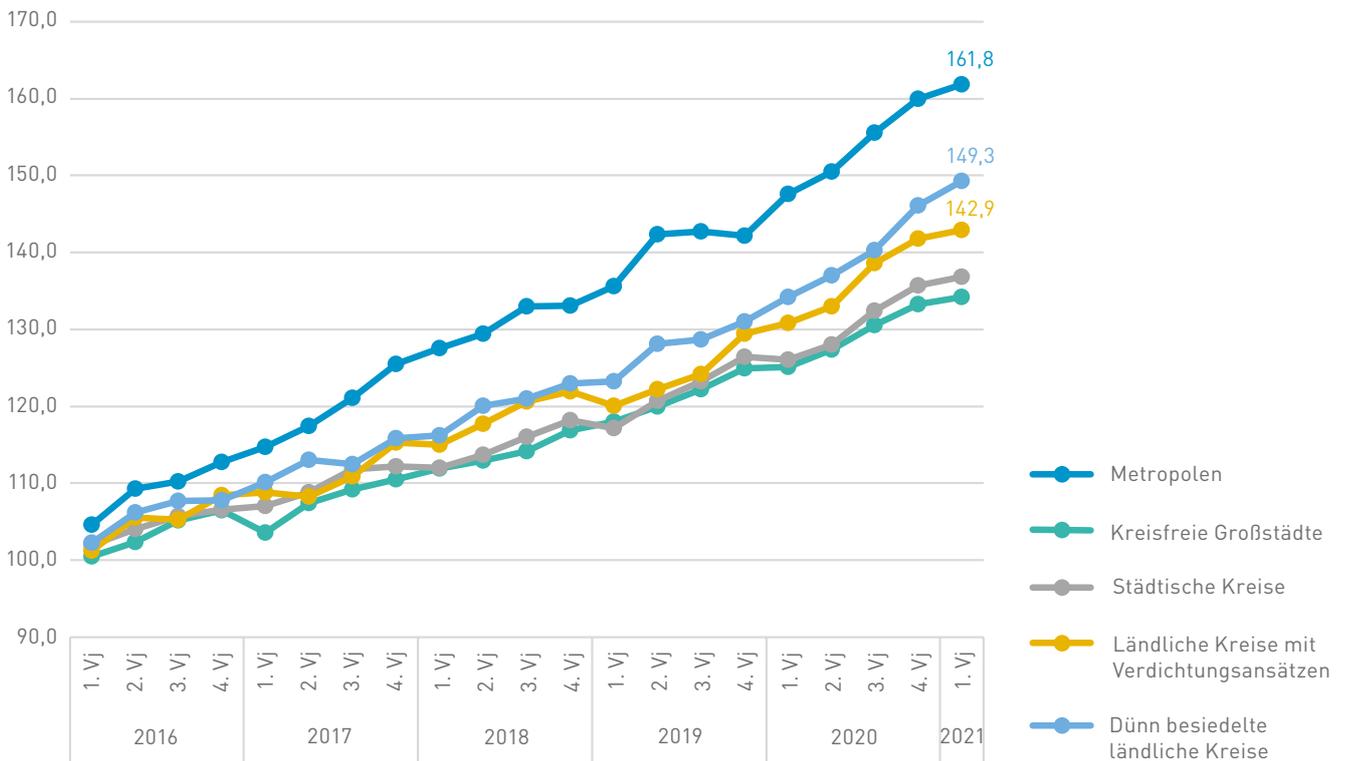


Abbildung 34: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser nach siedlungsstrukturellen Räumen, 2016 bis 2020. Quelle: Destatis, Dezember 2020

von einer ganzen Reihe von Faktoren ab, deren potenzielle Wirkungen uneinheitlich oder sogar gegenläufig einzuschätzen sind. Zudem kommt eine pauschale Bewertung des Segmentes weder für städtische noch für (eher) ländlich geprägte Regionen in Frage. Es lassen sich konkrete Treiber und Bremskräfte benennen, die sich auf die Marktfähigkeit auswirken können. Allgemeine **Szenarien** (siehe Krämer Wüstenrot (2018)) lassen sich daraus kaum bewerten.

So geht die **Wohneigentumsquote** in Deutschland trotz günstiger Zinsen sogar leicht zurück, wie aktuelle Studien auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018 dokumentieren (vgl. Empirica Institut (2020)). Zwar habe die Wertschätzung für Wohneigentum nicht grundsätzlich abgenommen, aber die Sparquote für die **Eigenkapitalbildung** ist aufgrund der Niedrigzinsen stark zurückgegangen; für viele Deutsche werde das Eigenheim zu einem „unbezahlbaren Lebenstraum“ (Fabricius (2021a)). Dabei setzen kinderlose Paare und Singles – anders als vor allem Paare mit Kindern – zudem häufig andere Prioritäten bei Spar- und Konsumentscheidungen.

Gerade bei ihnen – und den 30- bis 39-Jährigen – ist die Eigentumsquote deutlich gesunken, während der Anteil der 70- bis 79-Jährigen in Wohneigentum in West wie Ost im Laufe der vergangenen 20 Jahre aufgrund des Generationeneffekts kräftig angestiegen ist.

Die Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung werde aktuell zunehmend zu einer „Frage des elterlichen Vermögens“ (Lembke (2019)). Erbschaften, Schenkungen oder eine Beleihung des Elternhauses bilden immer häufiger die Finanzierungsbasis für den Hauskauf (vgl. ebd.). Und die weiter gestiegenen Preise, die längst auch die ländlichen Räume erreicht haben, erfordern immer mehr Eigenkapital. Umgekehrt lässt sich dies auch an der gestiegenen durchschnittlichen Darlehenshöhe ablesen, die von 201.000 € Mitte 2017 auf 291.000 € Mitte 2020 angestiegen ist (vgl. Dr. Klein (2020)).

Diese Entwicklungen können die **Marktchancen von älteren Eigenheimen**, die von den Erben nicht selbst genutzt werden, vor allem dort erhöhen, wo der Abstand zwischen Neubau und Bestandshäusern besonders groß ist. Hier

besteht auch für weniger leistungsfähige Nachfragerinnen und Nachfrager die Möglichkeit zur Umsetzung ihrer Eigentumswünsche. Dazu treten fehlende Anlagealternativen, eine gestiegene Attraktivität ländlichen Wohnens und der Effekt neuer Arbeitsformen. Dies gilt, wie die Karte aus dem Postbank Wohnatlas verdeutlicht, gerade auch für Gebiete mit einem hohen Anteil von Eigenheimen der 1950er bis 70er Jahre.

Doch sind weiterhin die fallweise hohen **Modernisierungskosten** zu berücksichtigen, die den Preisvorteil erheblich relativieren oder sogar überkompensieren können. Zudem bleibt unklar, ob und in welchem Ausmaß von veränderten Arbeitsumständen, wie sie durch die Corona-Pandemie ausgelöst wurden (Stichwort Homeoffice) auch (sehr) periphere Regionen durch den Zuzug von Eigentumsbildnern profitieren. Zu vermuten ist eher ein Schub in den näheren

## In Teilen Sachsens und Nordrhein-Westfalens sowie in der Region München sind ältere Immobilien deutlich günstiger.

Die 7 größten deutschen Städte nach Preisvorteil Bestand im Vergleich zu Neubau (in Euro):

Stuttgart	165.949
Düsseldorf	162.673
Frankfurt a. M.	133.141
Berlin	109.848
München	104.829
Köln	100.540
Hamburg	80.465

### Preisvorteil Bestand im Vergleich zu Neubau\*

Basis: Kaufpreise für 70 qm Wohnungen

<span style="background-color: white; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	keine Werte
<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	< 0 €
<span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	0 - 80.000 €
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	80.000 - 95.000 €
<span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	95.000 - 110.000 €
<span style="background-color: green; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	110.000 - 270.000 €

\* Als Neubau gelten in dieser Untersuchung alle ab 2017 errichteten Immobilien.

Basis der Untersuchung sind die Verkaufspreise von Wohnungen in 401 deutschen Kreisen und kreisfreien Städten.

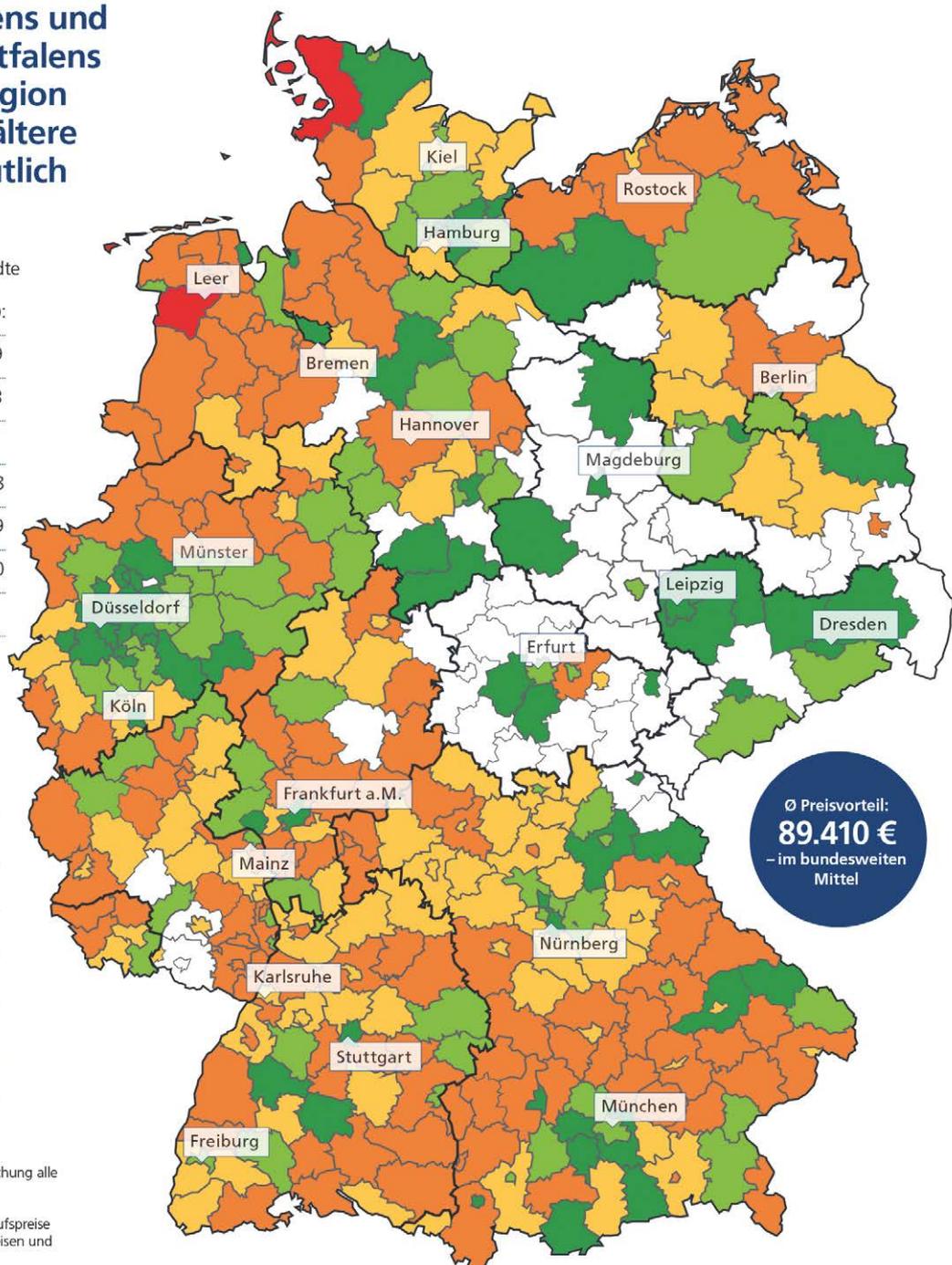


Abbildung 35: Preisgefälle zwischen Neubau und Bestandsimmobilien. Quelle: Postbank Wohnatlas 2020

**Wenn die Möglichkeiten zum Homeoffice weiter ausgebaut würden und man damit unabhängiger vom Arbeitsort wäre, könnten sich grundsätzlich vorstellen, weiter weg von ihrem Arbeitsort in den ländlichen Raum zu ziehen ?**

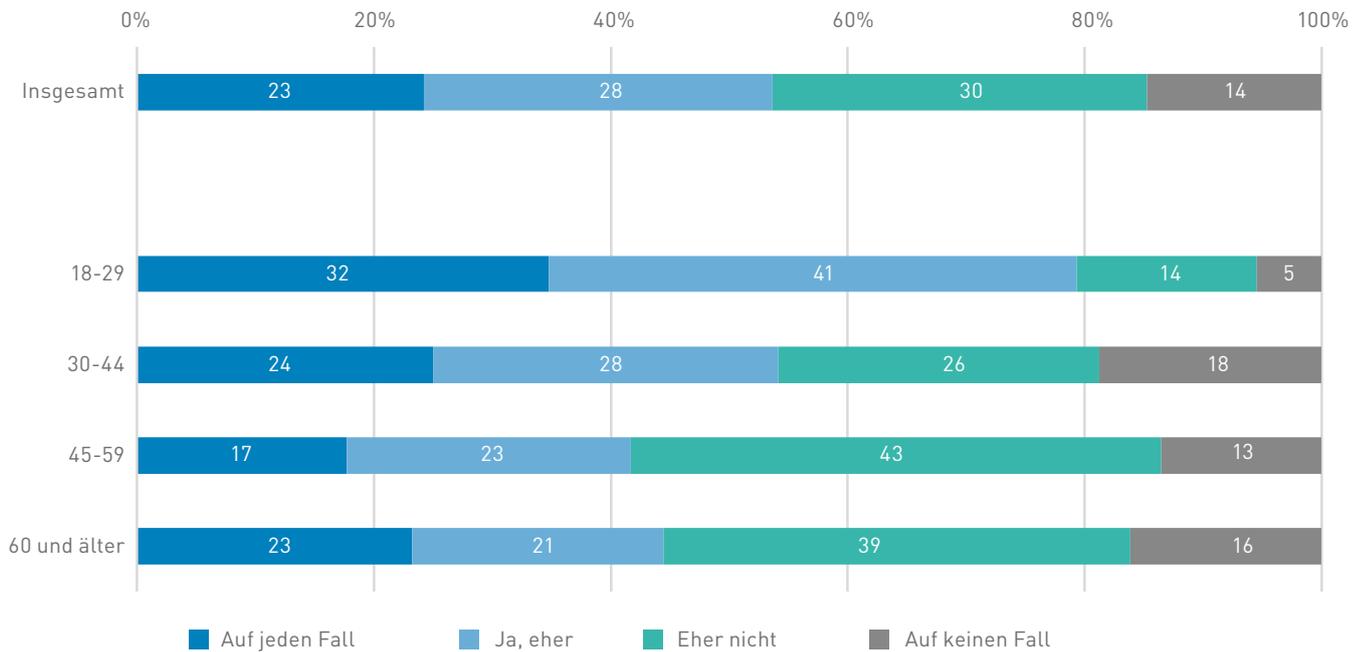


Abbildung 36: Externe Umfrage - Homeoffice und Umzug in den ländlichen Raum. Quelle: LBS Research 2020

und erweiterten Umlandbereich der Kernstädte – zumal beim Homeoffice eher mit hybriden Lösungen im Sinne einer Teilpräsenz am (Büro-)Arbeitsplatz zu rechnen ist.

Der Attraktivitätszuwachs ländlicher Räume wird dagegen durch aktuelle Umfragen bestätigt (vgl. LBS Research (2020)). Danach scheint das Leben auf dem Land bei entsprechenden Bedingungen auch für einen Teil der jüngeren Befragten vorstellbar zu sein. Nach anderen Untersuchungen gilt dies offenbar gerade für solche Käuferinnen und Käufer, die bereits in einem Ein- oder Zweifamilienhaus mit Garten aufgewachsen sind (vgl. Kley, Stenpaß 2020). Darüber hinaus kommen auch Menschen mit Zuwanderungshintergrund verstärkt als Nachfragerinnen bzw. Nachfrager für leistbare Häuser in Betracht, wie Umfragen zeigen (vgl. Hallenberg (2017b), Hallenberg (2018)). Vor allem Häuser mit einem ordentlichen Renovierungs-

zustand dürften profitieren, vornehmlich in weniger peripheren, erreichbaren Lagen und mit fortbestehendem Preisgefälle gegenüber den Kernstädten und ihrem unmittelbaren Umland.

Darüber hinaus könnte eine schrittweise Einschränkung des Neubaus von Einfamilienhäusern aus ökologischen und klimapolitischen Gründen (vgl. BSBK (2020), Fabricius (2021b)) das Interesse an älteren Einfamilienhäusern in gutem Zustand deutlich steigern und bei einer Ausweitung zu einem erheblichen Preisanstieg führen (vgl. SPIEGEL-Online (2021)).

Insgesamt bleiben die **Marktchancen** für ältere Eigenheime im Rahmen des Vererbungsgeschehens jedoch diffus; Chancen, Unwägbarkeiten und Risiken halten sich weitgehend die Waage.

# Schlussbemerkungen

Angesichts ihrer mengenmäßigen Bedeutung für die Wohnungsversorgung werden ältere Ein- und Zweifamilienhäuser auch in den kommenden Jahren eine stetige Herausforderung nicht nur für Bewohnerinnen bzw. Bewohner und potenzielle Erbinnen bzw. Erben sondern auch für Stadtentwicklung und Regionalplanung bleiben.

Eine Reihe von Faktoren, die für die Zukunftsfähigkeit dieses Segmentes relevant sind, haben sich in den letzten Jahren verschoben und wirken sich, wie zuvor beschrieben, auf die Gesamtperspektive aus. Besonders zu berücksichtigen sind dabei:

## **Perspektiven für ältere Ein- und Zweifamilienhäuser außerhalb der Zentren (?)**

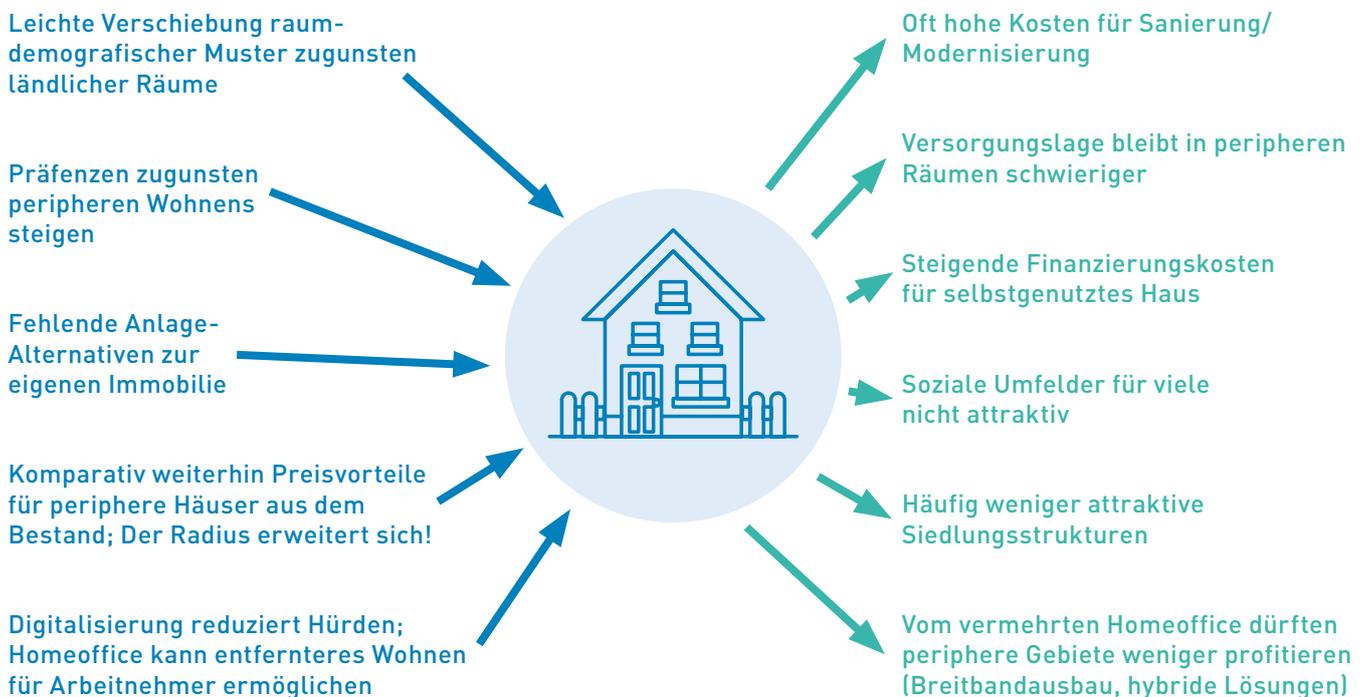


Abbildung 37: Einflussfaktoren auf die Zukunft älterer Ein- und Zweifamilienhäuser 2020, Quelle: eigene Darstellung

- **Demografische Veränderungen** innerhalb und zwischen siedlungsstrukturellen Räumen, wobei entsprechende nachhaltige Wirkungen der Corona-Pandemie noch nicht eingeschätzt werden können (2020 profitierte der ländliche Raum leicht zu Lasten der städtischen Gebiete);
- **Neue (Nah-)Versorgungskonzepte**, deren Reichweite und Wirksamkeit allerdings noch offenbleiben muss; ähnliches gilt für Mobilitätskonzepte im ländlichen Raum;
- Eine verbesserte **Digitalisierung** auch in ländlichen Räumen und eine vermehrte Nutzung durch Seniorinnen und Senioren mit potenziellen Wirkungen für eine bessere Versorgung, auch im medizinischen Bereich;
- Neue **Klimaschutzregeln**, die sich besonders auf ältere, nur teilweise modernisierte Eigenheime auswirken und für zusätzliche Belastungen und **soziale Problemlagen** bei Eigentümerinnen und Eigentümern mit kleinerer Rente sorgen;
- Für Käuferinnen bzw. Käufer und **potenzielle Erbinnen bzw. Erben**: Preisentwicklungen und Preisrelationen am Häusermarkt, schwierigere Finanzierungsbedingungen, aber auch wenig attraktive Anlagealternativen im fortbestehenden Niedrigzinsumfeld.

Die vorliegenden Befunde zu Situation, Befindlichkeit und Zukunftswünschen der älteren Eigentümerinnen und Eigentümer können in Verbindung mit präzisen und vorausschauenden Analysen der Entwicklung der Rahmenbedingungen einen wichtigen Beitrag beim künftigen Umgang mit dem Segment liefern. Sie zeigen eine insgesamt hohe Wohnzufriedenheit und ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis der Befragten, aber auch einen relativ konstanten

Modernisierungsstau sowie Sorgen vor einer Verschlechterung der Versorgungssituation.

Zu den relevanten Erkenntnissen zählt auch, die Bewohnerinnen und Bewohner über aktuelle Erfordernisse und Entwicklung besser zu informieren und ihnen verstärkt eine aktive **Teilnahme und Teilhabe** bei der Planung von infrastrukturellen Maßnahmen, etwa in Siedlungsverbänden, zu ermöglichen. Vorliegende Erkenntnisse aus derartigen **Beteiligungsverfahren** können von betroffenen Kommunen und Planungsbehörden aktiv genutzt werden. Wichtig ist das kooperative und koproduktive Zusammenwirken der Akteure.

Ungeachtet dieser übergreifenden Aspekte zeigt sich jedoch sowohl aus der Perspektive der Bewohnerinnen und Bewohner als auch aus der analytischen Vogelperspektive, dass **pauschale** Bewertungen und Handlungsempfehlungen der Vielfalt an relevanten Einzelfaktoren für die Zukunftsfähigkeit des Segmentes zu kurz greifen. Denn:

**„Eine verkürzte Vorstellung von ‚dem‘ ländlichen Raum, der ausschließlich strukturschwach, peripher und ‚abgehängt‘ sei und in dem die Daseinsvorsorge immer schlechter werde, geht an der Vielfalt ländlicher Räume und der Lebenswirklichkeit vieler Bewohner\*innen vorbei.“** (Weingarten, Steinführer 2020)

Deshalb bedarf es für eine erfolgversprechende Bewältigung der jeweiligen Herausforderungen und einer Einschätzung der Zukunftsperspektiven fortwährend einer regional-räumlichen und baulich-qualitativen Differenzierung des Bestandes und der einzelnen Objekte.

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<b>Abbildung 1:</b> Filialen im Lebensmittelhandel in Deutschland. Quelle: Nielsen - Handel Verbraucher Werbung Deutschland 2018, August 2019	7	<b>Abbildung 16:</b> vhw-Sinus-Befragung – Einschätzung der Entwicklung der Zusammensetzung der Nachbarschaft, nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	22
<b>Abbildung 2:</b> Luftbild einer Siedlung in einer Kleinstadt. Quelle und Copyright: Adobe Stock/Christian Schwier	8	<b>Abbildung 17:</b> vhw-Sinus-Befragung – Kontakthäufigkeit zu Menschen in der Nachbarschaft, skaliert (häufige bis kaum Kontakte), nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	23
<b>Abbildung 3:</b> Baualtersstruktur von Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland 2018	9	<b>Abbildung 18:</b> vhw-Sinus-Befragung – Zukunftssorge vor fehlendem Zusammenhalt in der Nachbarschaft nach Kontakthäufigkeit zu Menschen in der Nachbarschaft	23
<b>Abbildung 4:</b> Anteil von Haushalten mit Personen über 65 Jahre im Haushalt an allen Haushalten in Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1978	9	<b>Tabelle 1:</b> Wenig Zufriedene/Unzufriedene mit der Infrastruktur nach Bereichen und Kreistypen	25
<b>Abbildung 5:</b> Anteil von Einfamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1978 an allen Einfamilienhäusern auf Ebene der Gemeinden	10	<b>Abbildung 19:</b> vhw-Sinus-Befragung – Verbesserungsbedarf Infrastruktur nach Bereichen	26
<b>Abbildung 6:</b> vhw-Sinus-Befragung – Befragte nach Familienstand, Anteil an allen Befragten	11	<b>Tabelle 2:</b> vhw-Sinus-Befragung – Verbesserungsbedarf der Infrastruktur nach Bereichen und Strukturräumen der Befragten	26
<b>Abbildung 7:</b> vhw-Sinus-Befragung – Befragte nach Haushalts-Einkommensklassen und Geschlecht, Anteil an allen Befragten nach Geschlecht	12	<b>Tabelle 3:</b> vhw-Sinus-Befragung – Zukunftssorgen nach Infrastruktur-Bereichen und Strukturräumen	27
<b>Abbildung 8:</b> vhw-Sinus-Befragung – Art des Hauserwerbs der Befragten nach Baualtersklasse des Hauses	13	<b>Abbildung 20:</b> vhw-Sinus-Befragung – Belastung durch Umwelteinflüsse, nach Alter	28
<b>Abbildung 9:</b> vhw-Sinus-Befragung – Unterstützungsbedarf nach Bereichen und Altersgruppen, in % der Befragten nach Altersgruppen	14	<b>Abbildung 21:</b> Verbleibeabsicht im eigenen Haus, nach Altersgruppen	30
<b>Abbildung 10:</b> vhw-Sinus-Befragung – Einschätzung der Bedürfnis- und Anforderungsqualität des bewohnten Hauses, nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	15	<b>Abbildung 22:</b> Gründe und Motive für die Verbleibeabsicht im eigenen Haus, nach Altersgruppen	31
<b>Abbildung 11:</b> vhw-Sinus-Befragung – Modernisierungsabsicht für nicht bedürfnisgerechtes Haus, nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	17	<b>Abbildung 23:</b> Bekanntheit und Nutzungsvorstellung der Immobilienverrentung, nach Altersgruppen	31
<b>Abbildung 12:</b> vhw-Sinus-Befragung – Nicht vorgesehene Modernisierung bei nicht bedürfnisgerechtem Haus, nach Familienstand und Haushaltseinkommen	17	<b>Abbildung 24:</b> Verteilung der Wertvorstellungen der Befragten in ländlichen Räumen, €/m <sup>2</sup>	32
<b>Abbildung 13:</b> vhw-Sinus-Befragung – Umgesetzte und nicht durchgeführte Maßnahmen am Haus in den letzten 20 Jahren, nach Bereichen	20	<b>Abbildung 25:</b> Aktuelle Verteilung der Immobilienwerte auf Gemeindebasis nach Verkäufen, €/m <sup>2</sup>	33
<b>Abbildung 14:</b> vhw-Sinus-Befragung – Nicht durchgeführte und nicht vorgesehene Modernisierungen nach Bereichen und Haushaltseinkommen	21	<b>Abbildung 26:</b> Absicht zum vererben/vermachen/verschenken der Immobilie an Kinder und andere Verwandte nach Alter, Einkünften und Familienstand	35
<b>Abbildung 15:</b> vhw-Sinus-Befragung – Einschätzung der Leistbarkeit von Modernisierungsmaßnahmen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen	21	<b>Abbildung 27:</b> Externe Befragung Civey (2020) nach dem geplanten Umgang mit der Immobilie unter potenziellen Erbinnen und Erben zwischen 18 und 49 Jahren	36
		<b>Abbildung 28:</b> Allensbach Befragung unter Immobilienerbinnen und -erben 2013 nach dem Umgang mit dem Erbe	36
		<b>Abbildung 29:</b> vhw-Sinus-Befragung – Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation der Befragten nach Altersgruppen und Strukturräumen	37

<b>Abbildung 30:</b> Externe Befragung – Entwicklung der Internetnutzung bei Senioren/Innen, 2006-2020	41	<b>Abbildung 34:</b> Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser nach siedlungsstrukturellen Räumen, 2016 bis 2020	44
<b>Abbildung 31:</b> Entwicklung der Breitbandverfügbarkeit im ländlichen Raum bis Mitte 2020	41	<b>Abbildung 35:</b> Preisgefälle zwischen Neubau und Bestandsimmobilien. Quelle: Postbank Wohnatlas	45
<b>Abbildung 32:</b> Zusammengefasste Wanderungsbilanzen, siedlungsstrukturelle Räume, deutsche Staatsbürgerinnen und Staatsbürger, 2011 bis 2019	42	<b>Abbildung 36:</b> Externe Umfrage - Homeoffice und Umzug in den ländlichen Raum. Quelle: LBS Research	46
<b>Abbildung 33:</b> Wanderungsbilanzen, nach Zukunftsperspektiven, deutsche Staatsbürgerinnen und Staatsbürger, 2011 bis 2019	43	<b>Abbildung 37:</b> Einflussfaktoren auf die Zukunft älterer Ein- und Zweifamilienhäuser 2020	47

# LITERATURVERZEICHNIS

- Aring, J.** (2012): Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre in Westdeutschland: Eine neue Herausforderung für die Stadtentwicklung. In: Eichenlaub, A., Pristl, T. (Hrsg.): Umbau mit Bestand. Berlin, S.68-85.
- Aring, J.** (2015): Zwischen Traum und Albtraum? Perspektiven älterer Einfamilienhäuser im Umland von Kassel. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung. Heft 4, Berlin, S.191-194.
- Beisch, N., Schäfer, C.** (2020): Internetnutzung mit großer Dynamik: Medien, Kommunikation, Social Media. ARD/ZDF-Onlinestudie 2020. In: Media Perspektiven, 9/2020, Frankfurt/Main, S.462-481.
- Berlin-Institut und Wüstenrot-Stiftung** (Hrsg.) (2019): Teilhabeatlas Deutschland. Ungleichwertige Lebensverhältnisse und wie die Menschen sie wahrnehmen. Berlin Ludwigsburg.
- Bertelsmann-Stiftung** (Hrsg.) (2015): Faktencheck Gesundheit. Regionale Verteilung von Arztsitzen (Ärztedichte). Gütersloh.
- Bertelsmann-Stiftung** (Hrsg.) (2018): Gesundheitssystem-Vergleich Fokus Digitalisierung #SmartHealthSystems. Digitalisierungsstrategien im internationalen Vergleich. Gütersloh.
- Beul-Ramacher, M.** (2016): Senioren verlangen häufig Mondpreise für ihr Haus. Welt-Online, 5.3.2016. Berlin. URL: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article152969933/Senioren-verlangen-haeufig-Mondpreise-fuer-ihr-Haus.html> [letzter Zugriff: 28.08.2021]
- Brand, A.** (2018): „Schaut's eina!“ Der Dorfladen als Problemlöser für die Nahversorgung im ländlichen Raum? Blog-Beitrag.
- Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE)** (2019): Bekanntmachung Nr. 01/2019/42 über die Durchführung von Modell- und Demonstrationsvorhaben (MuD-Vorhaben) „LandVersorgt – Neue Wege zur Nahversorgung in ländlichen Räumen“ im Rahmen des Bundesprogramms Ländliche Entwicklung (BULE) vom 02. Dezember 2019. Berlin.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumentwicklung (BBR)** (Hrsg.) (2016): Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen. Ex-WoSt-Informationen 50/1. Bonn, 09/2016.
- Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL)** (2019): Ländliche Regionen verstehen. Fakten und Hintergründe zum Leben und Arbeiten in ländlichen Regionen. Berlin.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)** (Hrsg.) (2014): Sicherung der Nahversorgung in ländlichen Räumen. Impulse für die Praxis. Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI)** (Hrsg.) (2020): Aktuelle Breitbandverfügbarkeit in Deutschland (Stand Mitte 2020). Erhebung der atene KOM im Auftrag des BMVI. Berlin.
- Bundesstiftung Baukultur (BSBK)** (2020): Baukulturbericht 2020/2021. Berlin.
- Civey** (2020): Immobilien-Erbe aus der Sicht der 18- bis 49-Jährigen. Umfrage unter Befragten, deren Eltern eine Immobilie besitzen. Berlin.
- Deschermeier, P., Hartung, A., Vaché, M., Weber, I.** (2020): Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“. Endbericht. Eine Untersuchung im Auftrag der KfW. Darmstadt.
- Deutsche Bank** (Hrsg.) (2018): Erben und Vererben. Erfahrungen, Erwartungen und Pläne - eine repräsentative Studie des Instituts für Demoskopie Allensbach im Auftrag der Deutschen Bank. Frankfurt/Main.
- Deutsches Institut für Altersvorsorge (DIA)** (Hrsg.) (2015): Erben in Deutschland 2015 - 24: Volumen, Verteilung und Verwendung. Berlin.
- Dorfladen-Netzwerk** (2020): Dialogpapier zur Sicherung und Förderung der Nahversorgung auf dem Lande. Kirchlinteln-Otersen.
- Dr. Klein** (2020): Wie entwickeln sich die Immobilienpreise 2021 in Deutschland? Lübeck. URL: <https://www.drklein.de/immobilienpreise.html> [letzter Zugriff: 27.08.2021]
- Empirica Institut** (2020): Wohneigentum in Deutschland. Studie für die LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin. Berlin.
- Erbrecht-heute.de** (2020): Erbschaftssteuer für ein Haus. Ilmenau. URL: <https://www.erbrecht-heute.de/erbschaftssteuer/erbschaftssteuer-fuer-ein-haus/> [letzter Zugriff: 27.08.2021]
- Fabricius, M.** (2021a): Unbezahlbarer Lebenstraum – darum scheitern Millionen Deutsche am Eigenheim. Welt-Online, 7.1.2021. Berlin. URL: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/plus223791902/Wohnungskauf-Immer-weniger-schaffen-den-Sprung-ins-Eigentum.html> [letzter Zugriff: 27.08.2021]
- Fabricius, M.** (2021b): Beliebt, aber bald verboten? Das Ende des Einfamilienhauses. Welt-Online, 26.01.2021. Berlin. URL: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/plus225010571/Einfamilienhaeuser-Bliebt-aber-bald-in-Deutschland-verboten.html> [letzter Zugriff: 27.08.2021]
- Fachverband Mobile Verkaufsstellen im Bundesverband des Deutschen Lebensmittelhandels e. V. (BVLH)** (2015): Der Mobile Lebensmittelhandel in Deutschland. Eine Mitgliederbefra-

gung des Fachverbandes „Mobile Verkaufsstellen“. Berlin.

**Faller, B., Beyer, C., Wilmsmeier, N.** (2012): Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten - Untersuchung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen. Kölner Statistische Nachrichten 2/2012. Köln.

**Hallenberg, B.** (2017b): Unser Leben in Deutschland. Die neuen Migrantenmilieus. Erkenntnis-  
se aus dem qualitativen Teil der vhw-Migrantenmilieustudie 2017/2018. vhw-werkSTADT Nr. 14. Berlin.

**Hallenberg, B.** (2018): Identität, Teilhabe und das Leben vor Ort. Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in Deutschland – vhw-Migrantenmilieu-Survey 2018. vhw-Schriftenreihe Nr. 10. Berlin.

**Hoffmann, W. et al.** (2020): Medizinische Versorgung in ländlichen Räumen. Herausforderungen und Lösungsansätze. In: Kröhnert, S., Ningel, R., Thomé, P. (Hrsg.): Ortsentwicklung in ländlichen Räumen. UTB 2020.

**Hofmann, D.** (2020): GEWOS Einwohnerprognose vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie. Hamburg. URL: <https://gewos.de/2020/11/20/gewos-einwohnerprognose-vor-dem-hintergrund-der-corona-pandemie/> [letzter Zugriff: 27.08.2021]

**IFH Institut für Handelsforschung GmbH** (Hrsg.) (2015): Konzepte der Nahversorgung. Zusammenfassung des 1. Workshops der Reihe „ländlicher Raum“ im Rahmen der Dialogplattform Einzelhandel am 15. Dezember 2015 im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Berlin. Köln. IFH Institut für Handelsforschung GmbH und Handelsverband

**Deutschland – HDE e. V.** (Hrsg.) (2019): Handelsreport Lebensmittel 2018. Fakten zum Lebensmitteleinzelhandel. Köln Berlin.

**Innofact** (2019): Unsere Nachbarn – lieben oder hassen wir sie? Düsseldorf.

**Institut für Demoskopie Allensbach (IFD)** (2020): Allensbacher Markt- und Werbeträgeranalyse 2020. Allensbach am Bodensee.

**Jacobs, K., Kuhlmeier, A., Greß, S., Klauber, J., Schwinger A.** (Hrsg.) (2019): Pflege-Report 2019. Mehr Personal in der Langzeitpflege - aber woher? Berlin Heidelberg.

**Kley S., Stenpaß A.** (2020) Intergenerational transmission of housing choice: The relevance of green spaces for moving into a family house across social class. Population, Space and Place. URL: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1002/psp.2299> [letzter Zugriff: 17.08.2021]

**Kokorsch, M., Küpper, P.** (2019): Trends der Nahversorgung in ländlichen Räumen. Thünen Working Paper No. 126. Braunschweig.

**Krämer, S.** (2018): Zukunft von Einfamilienhausgebieten der 1950-1970er Jahre. Präsentation, Gießen 24.8.2018.

**Krämer, S., Simon-Philipp, C.** (2015): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung. Heft 4, Berlin, S. 205-210.

**Kreinberger, M.** (2020): Gemeinschaftsverkehre als Teil der Mobilitätsversorgung? In: Abt, J., Blecken, L., Bock, S., Di-

ringer, J., Fahrenkrug, K. (Hrsg.): Kommunen innovativ – Lösungen für Städte und Regionen im demografischen Wandel. Ergebnisse der BMBF-Fördermaßnahme. Berlin.

**LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover (LBS)** (2014): GfK-Umfrage: Jedes dritte Haus renovierungsbedürftig. Pressemitteilung, 3.7.2014. Berlin.

**LBS Research** (2020): Corona: Neue Wohnwünsche nach Pandemie-Erfahrung. Berlin.

**Lembke, J.** (2019): Fürs Eigenheim braucht es reiche Eltern. FAZ.net, 04.11.2019. Frankfurt/Main. URL: <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/teure-immobilien-fuers-eigenheim-braucht-es-reiche-eltern-16463395.html> [letzter Zugriff: 27.08.2021]

**Löhr, J.** (2020): Wohnungsmarkt in Deutschland. Nichts geht mehr: Die Städte sind voll. FAZ.net, 21.12.2020. Frankfurt/Main. URL: <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wie-es-um-den-wohnungsmarkt-in-deutschland-steht-17111641.html> [letzter Zugriff: 27.08.2021]

**Lübking, U.** (2020): Sicherstellung der Gesundheitsversorgung auf dem Lande. In: Gesundheits- und Sozialpolitik (G&S), Jahrgang 74 (2020), Heft 2, Baden-Baden, S. 8-15.

Müller, H.; Schumacher, C. (2017): Alternde Einfamilienhausgebiete. Unveröffentlichter Arbeitsbericht des Instituts Architektur der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW. Muttenz.

**Neumeier, S.** (2017): Regionale Erreichbarkeit von ausgewählten Fachärzten, Apotheken, ambulanten Pflegediensten und weiteren ausgewählten Medizindienstleistungen in Deutschland – Abschätzung auf Basis des Thünen-Erreichbarkeitsmodells. Thünen Working Paper No. 77. Braunschweig.

**Ochs, B.** (2018): Haben Einfamilienhäuser eine Zukunft? FAZ, 13.05.2018. Frankfurt/Main.

**On Geo** (Hrsg.) (2020): STmate Marktübersicht. Wohnimmobilien in Deutschland. Erfurt.

**Prognos** (2019): Zukunftsatlas 2019. Berlin.

**Rienhoff, O.** (2015): Gesundheitliche und pflegerische Versorgung im ländlichen Raum. In: Fachinger, U., Künemund, H. (Hrsg.): Gerontologie und ländlicher Raum. Lebensbedingungen, Veränderungsprozesse und Gestaltungsmöglichkeiten. Veichtaer Beiträge zur Gerontologie. Wiesbaden: Springer VS, S. 99-112.

**Römhild, C.** (2013): Und was passiert mit Omas Haus? Partizipative Planungsansätze im Umgang mit den aktuellen Herausforderungen in Einfamilienhausgebieten der 1950er - 70er Jahre. Bachelorthesis, HafenCity Universität Hamburg.

**Seibel, K.** (2019): Dieser Bericht enttarnt die Mär vom gerechten Klimapakete. Welt-Online, 23.10.2019. Berlin. URL: <https://www.welt.de/wirtschaft/article202395774/Bundesrechnungshof-kritisiert-Klimapakete-als-sozial-ungerecht.html> [letzter Zugriff: 28.08.2021]

**Sozialverband VdK Deutschland (VdK)** (2019): VdK zum Klimapakete: „Klimaschutz und Soziales gehören zusammen“. Pressemitteilung, 17.12.2019. Berlin.

**SPIEGEL-Online** (2021): „Die Preise bestehender Häuser dürften

extrem steigen“. Interview mit Lars Feld, 15.2.2021. Hamburg.

**Stadt Dorsten**, Regionale 2016 Agentur GmbH und Stadt-BauKultur NRW (Hrsg.) (2015): HausAufgaben in Barkenberg. Dokumentation der Auftaktwerkstatt zur Zukunft von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre. 10. bis 20. Juni 2015. Dorsten Velen Gelsenkirchen.

**Statistisches Bundesamt (Destatis)** (Hrsg.)

(2016): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2014. Wiesbaden.

**Statistisches Bundesamt (Destatis)** (Hrsg.)

(2019): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018. Wiesbaden.

**Statistisches Bundesamt (Destatis)** (2020a): Sonderauswertung BewohnerInnen älterer Einfamilienhäuser für den vhw. Basis: Mikrozensus-Zusatzerhebung. Wiesbaden.

**Statistisches Bundesamt (Destatis)** (2020b): Pflegestatistik 2019. Wiesbaden.

**The Nielsen Company (Germany)** (Hrsg.) (2016): Deutschland 2016. Handel, Verbraucher, Werbung. Frankfurt/Main.

**The Nielsen Company (Germany)** (Hrsg.) (2018):

Nielsen Consumers Deutschland. Verbraucher – Handel – Werbung. Frankfurt/Main.

**Vartmann, A.** (2020): Klimapaket 2020 mit neuer Förderung von KfW und BAFA: Das ändert sich. Erneuerbare Heizungen deutlich günstiger und fossile teurer. Wohnungswirtschaft-heute, 21.1.2020. Bosau.

**VdK Pressemitteilung** (2019): VdK zum Klimapaket: „Klimaschutz und Soziales gehören zusammen“, 17.12.2019

**Verband Wohneigentum** (o. J.): Zukunft der „alternden“ Einfamilienhausgebiete. Planer und Politiker auf Ideensuche. Bonn.

**Versicherungsmagazin.de** (2013): Wenn das Herz am Elternhaus hängt. Wiesbaden. URL: <https://www.versicherungsmagazin.de/rubriken/branche/wenn-das-herz-am-elternhaus-haengt-1887722.html> [letzter Zugriff: 27.08.2021]

**vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.** (vhw) (2015): Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre. Themenausgabe der vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 4-2015. Berlin.

**Weingarten, P., Steinführer, A.** (2020): Daseinsvorsorge, gleichwertige Lebensverhältnisse und ländliche Räume im 21. Jahrhundert. Zeitschrift für Politikwissenschaft, Dezember 2020, 653–665 (2020). <https://doi.org/10.1007/s41358-020-00246-z>

**Wüstenrot-Stiftung** (Hrsg.) (2013): Das Wohnungsbauerbe der 1950er bis 1970er Jahre, Teile 1 und 2. Simon-Philipp, C, Karin Hopfner, K. Ludwigsburg 2013.

**W&W-Gruppe** (2020): Wohneigentümer in der Corona-Krise. Bundesweite, repräsentative Panelbefragung durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Zeitraum 16. bis 30. Juli 2020. Stuttgart.

**Zakrzewski, P., Berndgen-Kaiser, A., Fox-Kämper, R., Sieidentop, S.** (2014): Herausforderungen westdeutscher Einfamilienhausgebiete der Nachkriegszeit. Bestandsentwicklung als neues Handlungsfeld für Kommunen. Comparative Population Studies Jg. 39, 2 (2014): S. 247-284.

## IN DIESER REIHE SIND BEREITS ERSCHIENEN:

**vhw-Schriftenreihe Nr. 28:**

Lokale Politik und Beteiligung

**vhw-Schriftenreihe Nr. 27:**

Monitor der Qualität lokaler Öffentlichkeit

**vhw-Schriftenreihe Nr. 26:**

Das kommunalpolitische Planetensystem?

**vhw-Schriftenreihe Nr. 25:**

Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene

**vhw-Schriftenreihe Nr. 24:**

Praxisleitfaden Milieuwissen für die Stadtentwicklung und Stadtplanung

**vhw-Schriftenreihe Nr. 23:**

Neue Partnerschaften in der nachhaltigen Stadtentwicklung? Potenziale von Transition-Town-Initiativen

**vhw-Schriftenreihe Nr. 22:**

Politische Partizipation marginalisierter Menschen

**vhw-Schriftenreihe Nr. 21:**

Potenziale der Gemeinwesenarbeit für lokale Demokratie

**vhw-Schriftenreihe Nr. 20:**

Gemeinwesenarbeit und lokale Demokratie – Zusammenhänge und Perspektiven aus der Sicht Sozialer Arbeit

**vhw-Schriftenreihe Nr. 19:**

Jenseits der Metropolen. Wandel lokalpolitischer Kulturen in einer polarisierten Gesellschaft

**vhw-Schriftenreihe Nr. 18:**

Lokale Demokratie in Klein- und Mittelstädten unter den Bedingungen von Peripherisierung

**vhw-Schriftenreihe Nr. 17:**

Herausforderungen der Digitalisierung für benachteiligte Stadtquartiere

**vhw-Schriftenreihe Nr. 16:**

Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration von Migrantinnen und Migranten

**vhw-Schriftenreihe Nr. 15:**

Öffentlichkeitsbeteiligung in der Stadtentwicklung

**vhw-Schriftenreihe Nr. 14:**

Öffentliche Räume im Zentrum der Städte

**vhw-Schriftenreihe Nr. 13:**

Entwicklung und Nachhaltigkeit von Willkommensinitiativen

**vhw-Schriftenreihe Nr. 12:**

Stadtteilütterprojekte – Integration mit besonderer Wirkkraft?

**vhw-Schriftenreihe Nr. 11:**

Evaluationsleitfaden für Beteiligungsverfahren

**vhw-Schriftenreihe Nr. 10:**

Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in Deutschland – vhw-Migrantenmilieu-Survey 2018

**vhw-Schriftenreihe Nr. 9:**

Wandel der Nachbarschaft in Zeiten digitaler Vernetzung

**vhw-Schriftenreihe Nr. 8:**

Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau

**vhw-Schriftenreihe Nr. 7:**

Öffentliche Räume in stadtgemeinschaftlich vielfältigen Quartieren

**vhw-Schriftenreihe Nr. 6:**

Geflüchtete in der Sozialen Stadt

**vhw-Schriftenreihe Nr. 5:**

10 Jahre Nachhaltige Stadtentwicklung in Ludwigsburg

**vhw-Schriftenreihe Nr. 4:**

vhw-Kommunikationshandbuch – Praxisbezogene Kommunikation mit den Milieus der Stadtgesellschaft

**vhw-Schriftenreihe 3:**

Dialog: Zur Stärkung Lokaler Demokratie

**vhw-Schriftenreihe 2:**

Engagement im Quartier und kommunale Bürgerorientierung

**vhw-Schriftenreihe 1:**

Migranten-Milieus

---

Ab Schriftenreihe 6 sind die Publikationen auch online verfügbar unter <https://www.vhw.de/publikationen/vhw-schriftenreihe/>



[www.vhw.de](http://www.vhw.de)

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.  
Fritschestraße 27/28 · 10585 Berlin

vhw Forschung