

Steigende Wohnkosten im Alter – (k)ein Problem?

Laura Romeu Gordo, DZA

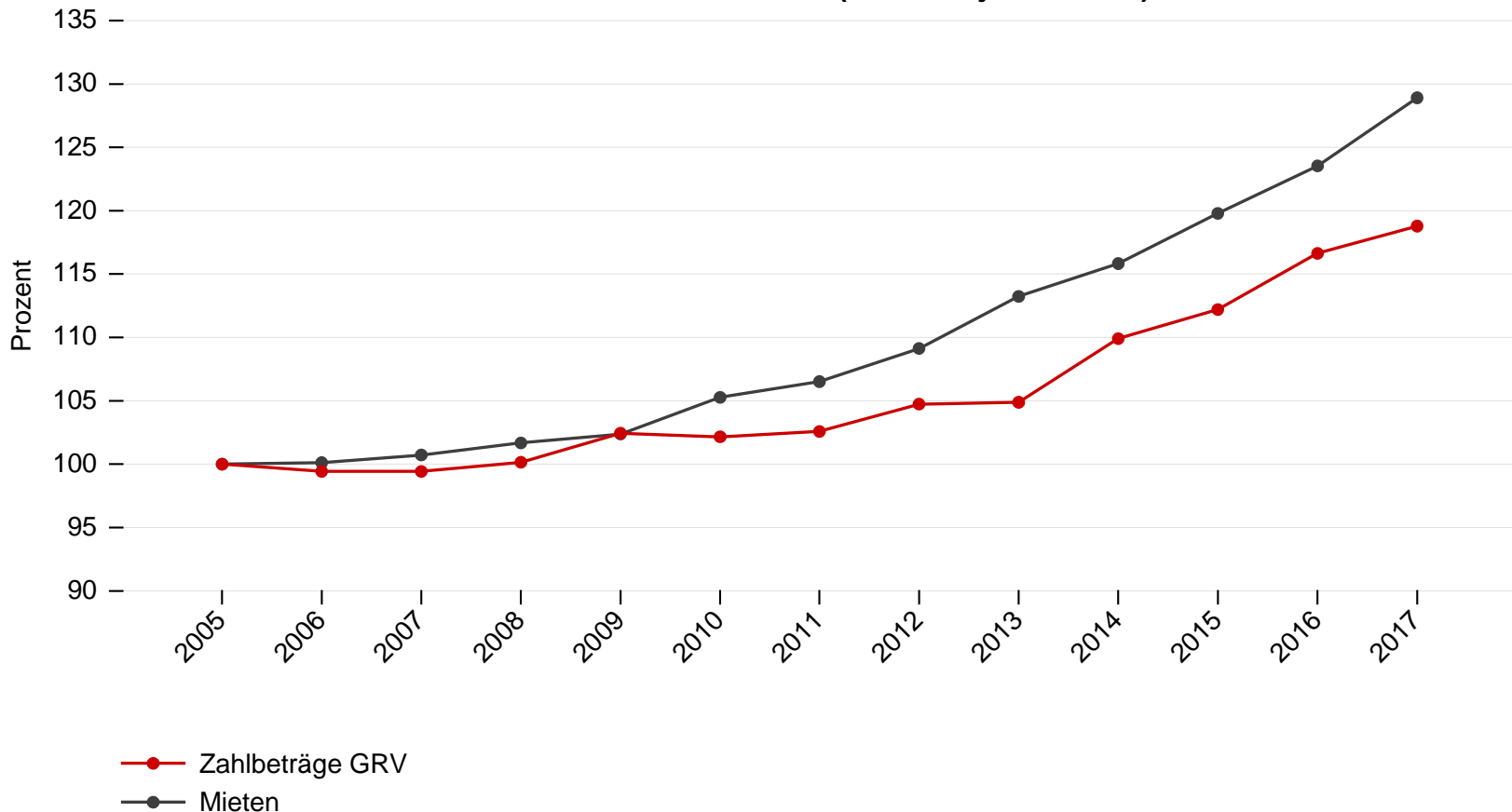
Alberto Lozano Alcántara, DZA

FNA-Jahrestagung 2020 – Alterssicherung und Wohnen

Berlin, 30.01.2020

Reicht das Einkommen im Alter um das Wohnen zu finanzieren?

Entwicklung der Rentenzahlbeträge und der Angebots-Mietpreise
in Deutschland (Referenzjahr = 2005)



Heterogenität in der Entwicklung der Wohnkostenbelastung

- durchschnittlich steigende Immobilienpreise bedeuten nicht steigende **Wohnkosten** für alle:
 - Regionale Unterschiede in der Entwicklung der Immobilienpreise
 - Mieter vs. Eigentümer
- durchschnittlich steigende Immobilienpreise bedeuten nicht hohe **Wohnkostenbelastung** für alle:
 - Unterschiede im Niveau und der Entwicklung der Einkommen
 - Unterschiede in der Haushaltstruktur
- **Heterogenität in der Entwicklung der Wohnkosten und der Wohnkostenbelastung**

Ziel der Analyse

- Fokus: **Wohnkostenbelastung** der Haushalte älterer Menschen
 - Wie hat sie sich verändert?
 - Für welche Gruppen hat sie sich besonders verändert?
 - Für welche Gruppen ist die Entwicklung der Wohnkosten ein Problem (finanzielle Überbelastung)?
- *Romeu Gordo, L., Grabka, M. M., Lozano Alcántara, A., Engstler, H., & Vogel, C. (2019). Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet. DIW Wochenbericht, 86(27), 468-476.*

Fokus: Ältere Haushalte

- Wohnen hat eine spezielle Relevanz für ältere Menschen (Kühnert und Ignatzi 2019)
 - Mit zunehmendem Alter wird die Wohnung zum zentralen Lebensmittelpunkt
 - Wohnsituation bestimmt Lebensqualität
 - „Aging in Place“ – Wohnen in den eigenen vier Wänden ist die beliebteste Wohnform
 - Geringe Wohnmobilität älterer Menschen (Heinze 2013)

Datengrundlage und Operationalisierung der Wohnkosten

- Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Zeitraum 1997 bis 2017
- Fragen zu Wohnsituation im Haushaltsfragebogen
- Selektion: Privathaushalte mit einer Referenzperson 65+:
 - (1997-2017): N = 55.433 Haushalte 65+
 - (1997): N = 1.187 Haushalte 65+
 - (2007): N = 3.196 Haushalte 65+
 - (2017): N = 3.678 Haushalte 65+
- 18% alleinstehende Männer, 38% alleinstehende Frauen, 43% Paarhaushalte, 1% sonstige Haushalte (im Jahr 2017)

Datengrundlage und Operationalisierung der Wohnkosten

- Monatliche Wohnkosten der Mieterhaushalte:
 - Kaltmiete
 - Heiz- und Warmwasserkosten
 - Umlagen
 - *wie hoch sind die Nebenkosten für Wasser, Müllabfuhr usw., also alle anderen noch nicht genannten Umlagen durchschnittlich pro Monat? (SOEP 2016)*
 - Bei Mieterhaushalten, die keine Miete zahlen (11% in 2017), werden die Nebenkosten als Wohnkosten berücksichtigt
 - *(Nicht berücksichtigt: Stromkosten (ab 2010 erhoben))*

Datengrundlage und Operationalisierung der Wohnkosten

- Monatliche Wohnkosten der **Eigentümerhaushalte** (selbstgenutztes Eigentum):
 - Heiz- und Warmwasserkosten
 - Umlagen
 - *wie hoch waren im letzten Kalenderjahr die Kosten für Wasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung und andere noch nicht genannte Umlagen?*
 - Zins- und Tilgungszahlungen für die bewohnte Immobilie – (15% der Eigentümer in 2017)
 - Kosten für Instandhaltung (Frage in 2015 verändert – Instandhaltung und Modernisierung)
 - *(Nicht berücksichtigt: Stromkosten (ab 2010 erhoben))*

Datengrundlage und Operationalisierung der Haushaltseinkommen

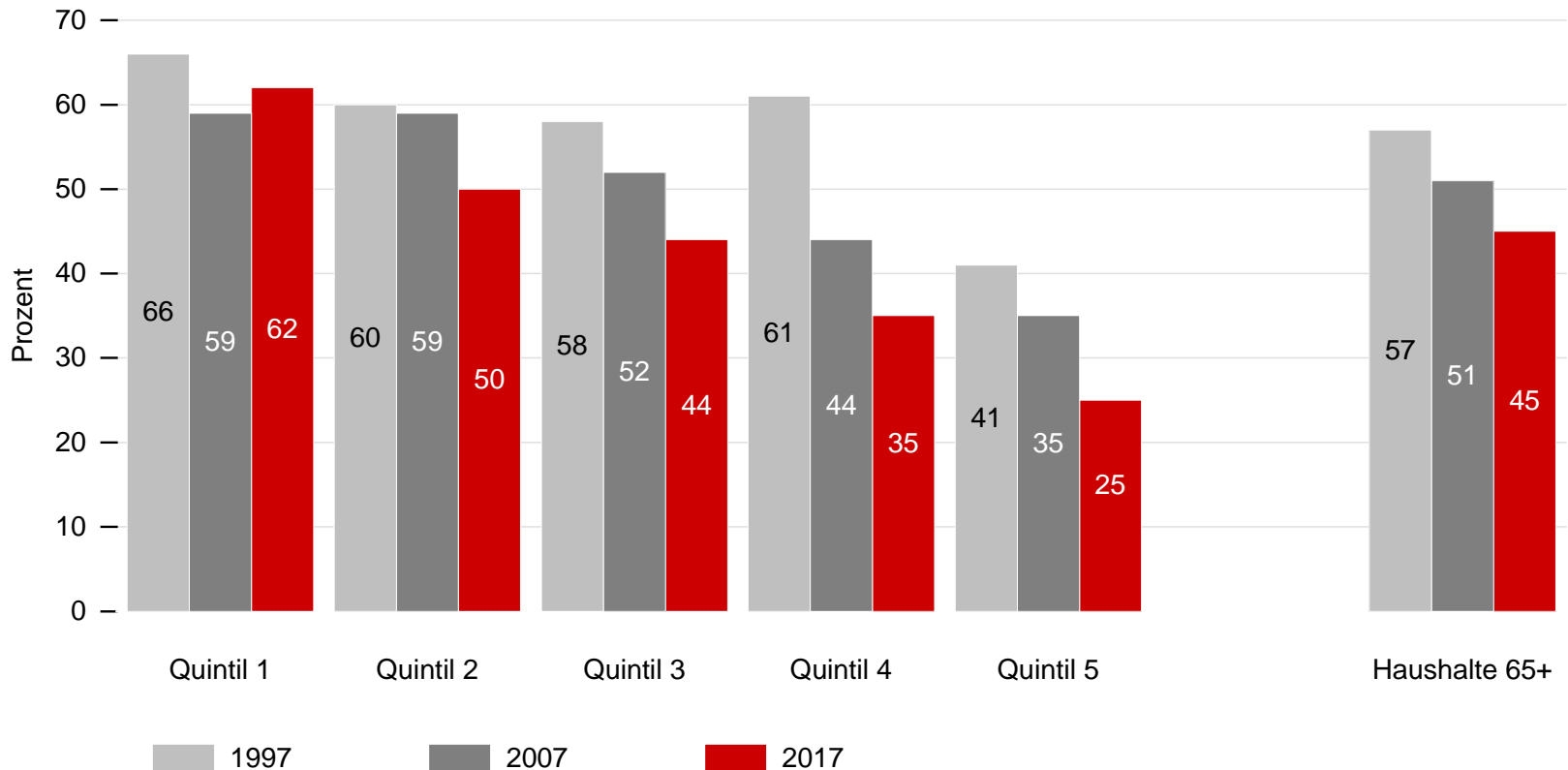
- Operationalisierung der Haushaltseinkommen:
 - *Wie hoch ist das monatliche Haushaltseinkommen aller Haushaltsmitglieder heute? (nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben) (Regelmäßige Zahlungen wie Renten, Wohngeld, Kindergeld, BAföG, Unterhaltszahlungen usw. rechnen Sie bitte dazu!)*
 - Einkommensverteilung: Quintil 1 bis 5, wobei das erste Quintil der niedrigsten Einkommensgruppe entspricht

Datengrundlage und Operationalisierung der Wohnkostenbelastung

– Monatliche Wohnkostenbelastung:

- Welcher Anteil der Haushaltseinkommen wird für das Wohnen monatlich ausgegeben
 $(\text{Wohnkosten} / \text{Haushaltsnettoeinkommen}) * 100$
- Separat für Eigentümer- / Mieterhaushalte
- Finanzielle Überbelastung: Wohnkostenbelastung \geq 40 Prozent des Haushaltseinkommens (Eurostat 2018)

Entwicklung der Mieterquoten (Haushalte 65+)

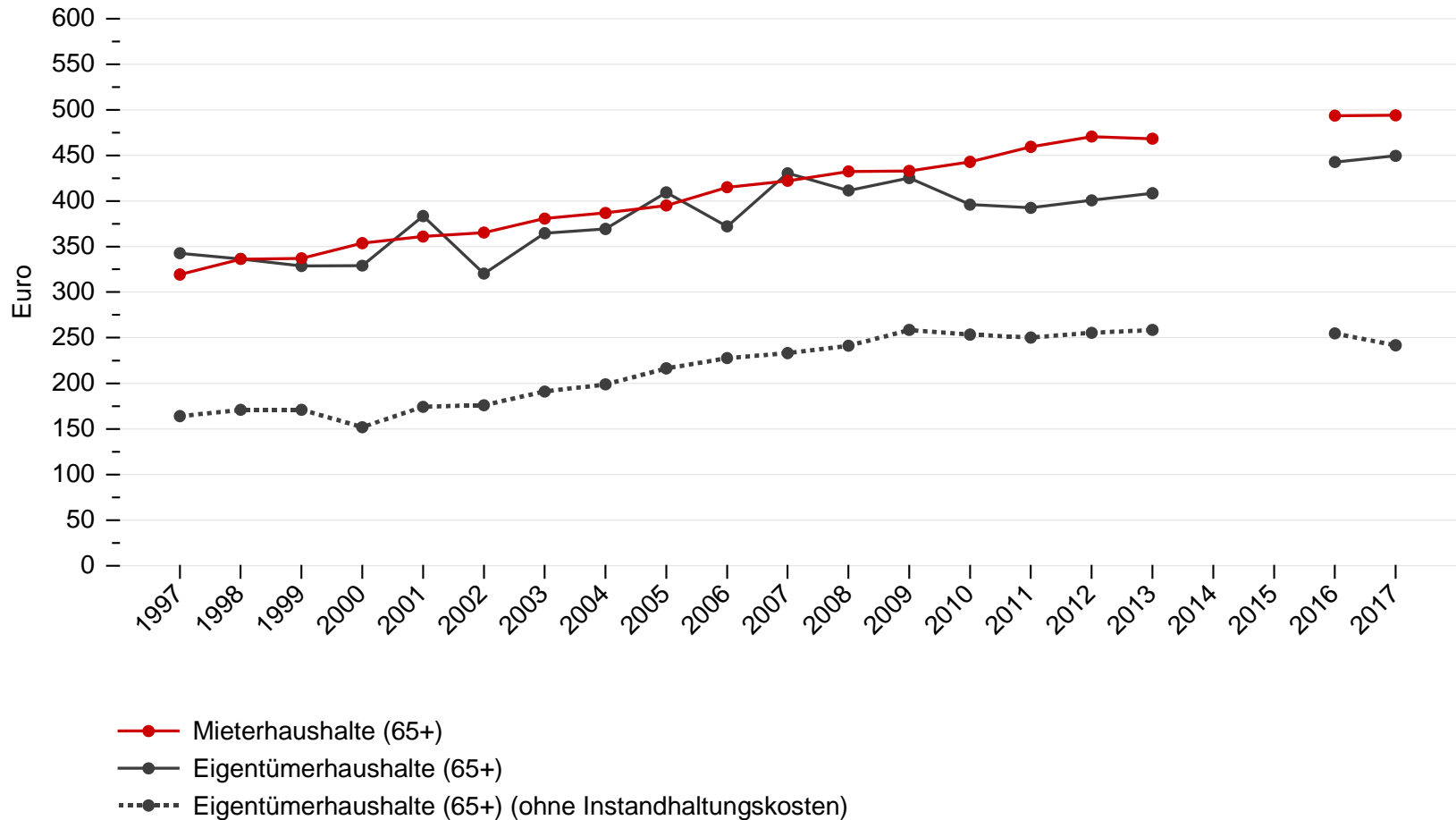


Quelle: SOEP v34, eigene Berechnungen, gewichtet. Anteil der Privathaushalte mit einer Referenzperson 65+, die zur Miete wohnt.

Entwicklung der Mieterquoten (Haushalte 65+)

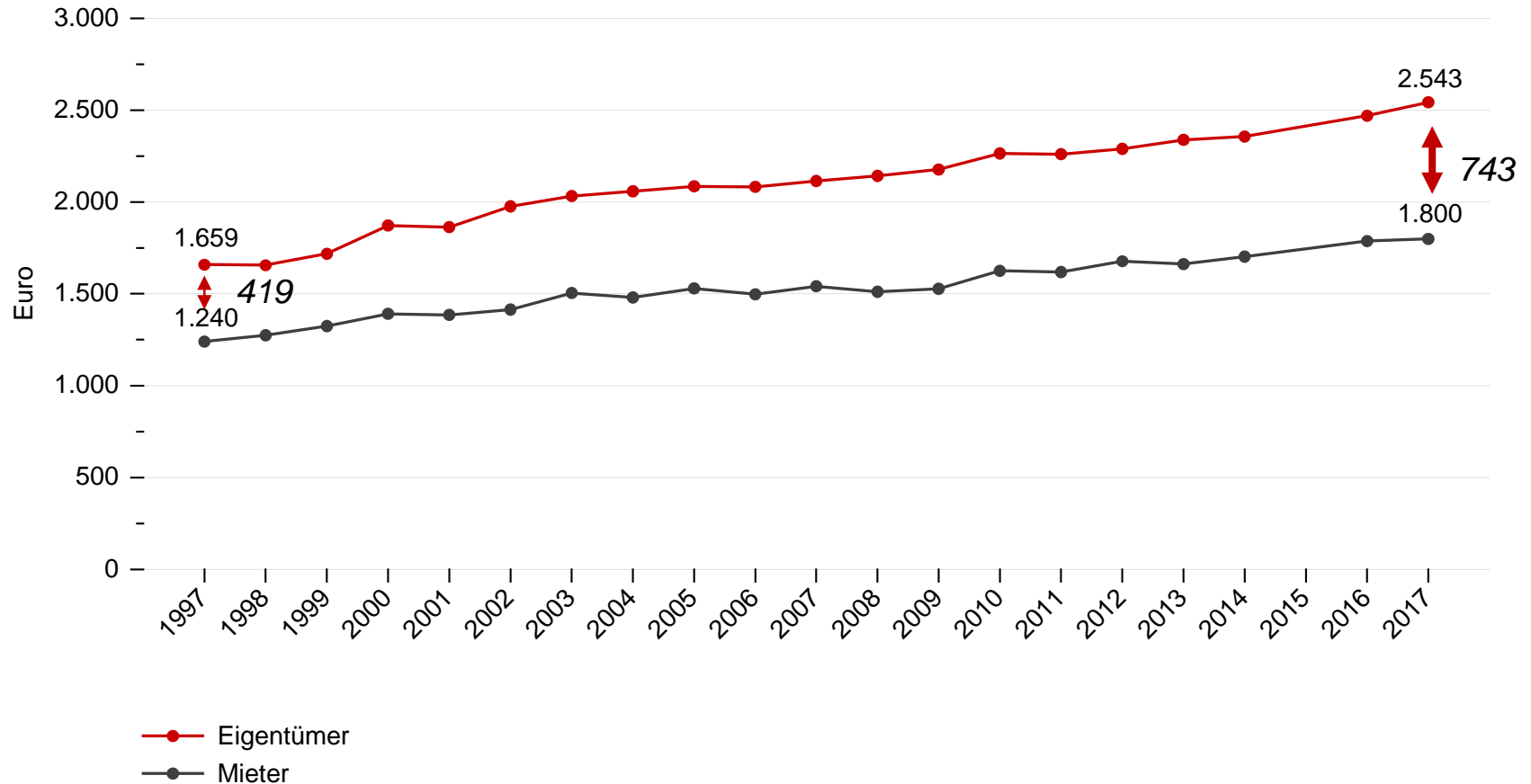
- Die Mieterquote nimmt mit der Zeit ab, aber nicht für alle Einkommensgruppen
- Je geringer die Einkommensposition, desto höher der Mieteranteil

Entwicklung der Wohnkosten (Haushalte 65+)



Quelle: SOEP v34, eigene Berechnungen, gewichtet. Durchschnittliche Wohnkosten für Mieter und Eigentümer. Jahre 2014 und 2015 nicht berücksichtigt, da die Fragebögen in diesen Jahren geändert wurden. Modernisierungskosten für Eigentümer ab 2015 erhoben.

Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen (Haushalte 65+)

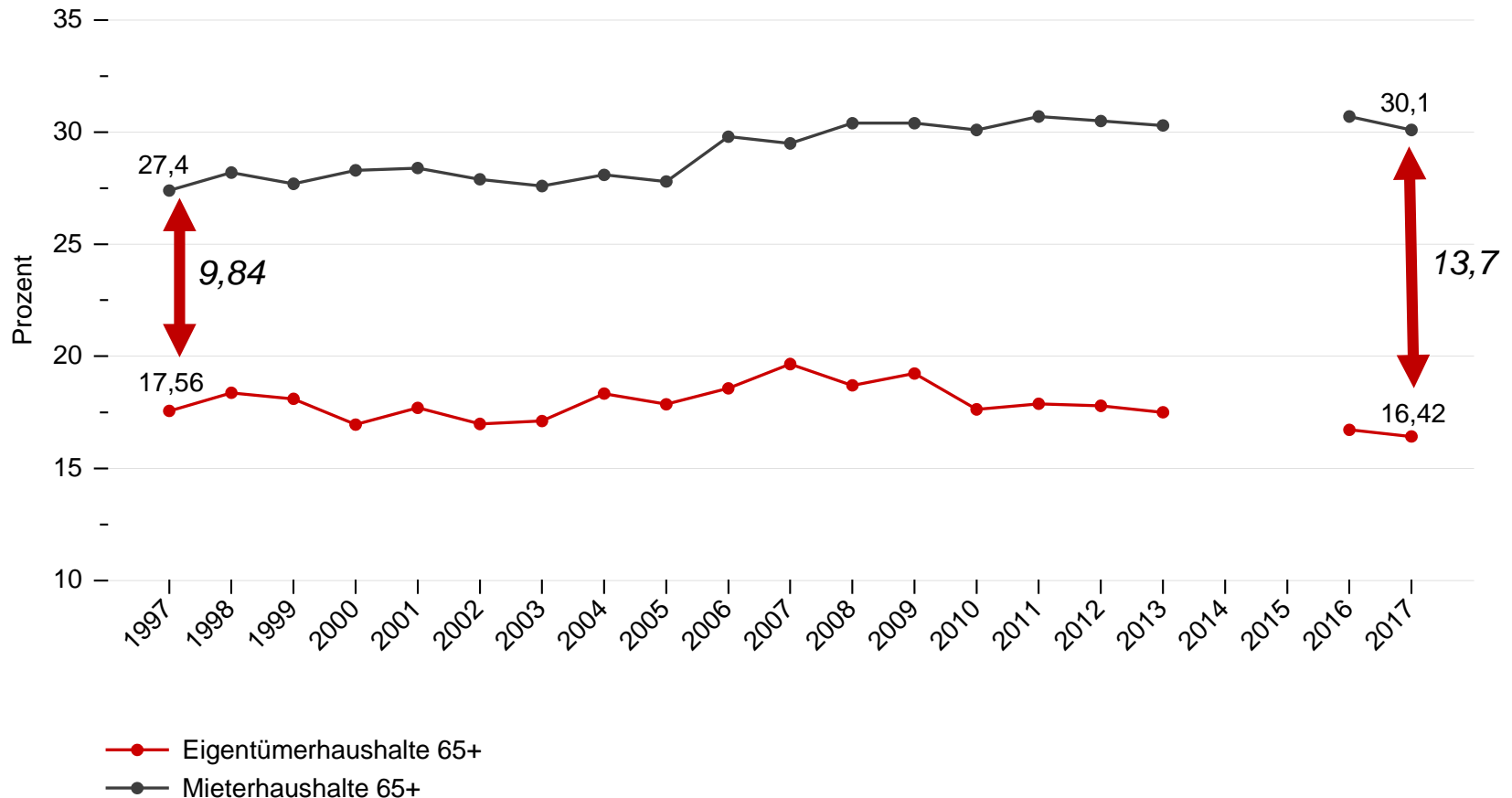


Quelle: SOEP v34, eigene Berechnungen, gewichtet. Selbstberichtete Haushaltsnettoeinkommen.

Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen (Haushalte 65+)

- Die Einkommen der Mieterhaushalte haben sich weitaus schwächer entwickelt als die der Eigentümerhaushalte.

Entwicklung der Wohnkostenbelastung (Haushalte 65+)

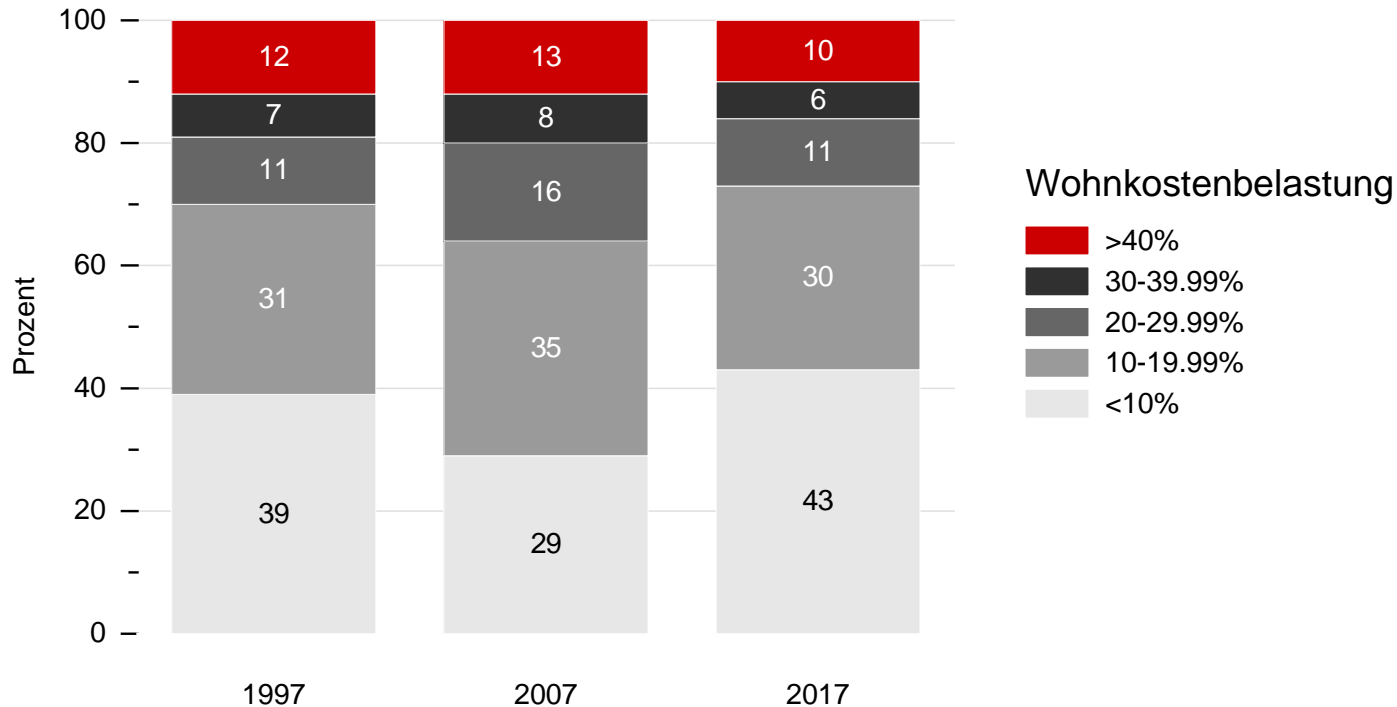


Quelle: SOEP v34, eigene Berechnungen, gewichtet. Durchschnittliche Wohnkostenbelastung: Wohnkosten/Haushaltsnettoeinkommen. Jahre 2014 und 2015 nicht berücksichtigt, da die Fragebögen in diesen Jahren geändert wurden. Modernisierungskosten für Eigentümer ab 2015 erhoben. Stromkosten nicht berücksichtigt.

Entwicklung der Wohnkostenbelastung (Haushalte 65+)

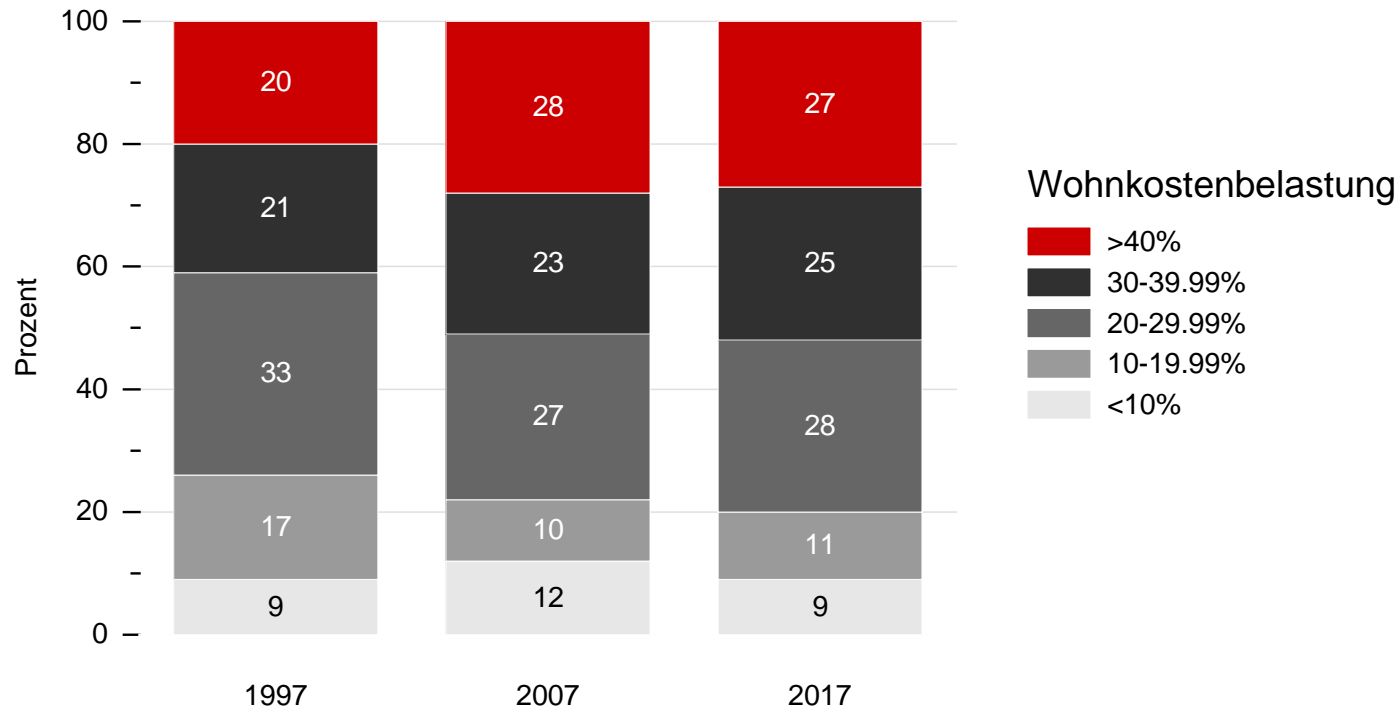
- Die Wohnkostenbelastungsquote ist bei älteren Mietern höher und zudem stärker gestiegen als bei Eigentümern (kein Anstieg bei Eigentümern).

Wohnkostenbelastung (Eigentümer 65+)



Quelle: SOEP v34, eigene Berechnungen, gewichtet. Durchschnittliche Wohnkostenbelastung: Wohnkosten/Haushaltsnettoeinkommen. Modernisierungskosten für Eigentümer nur in 2017 berücksichtigt.

Wohnkostenbelastung (Mieter 65+)



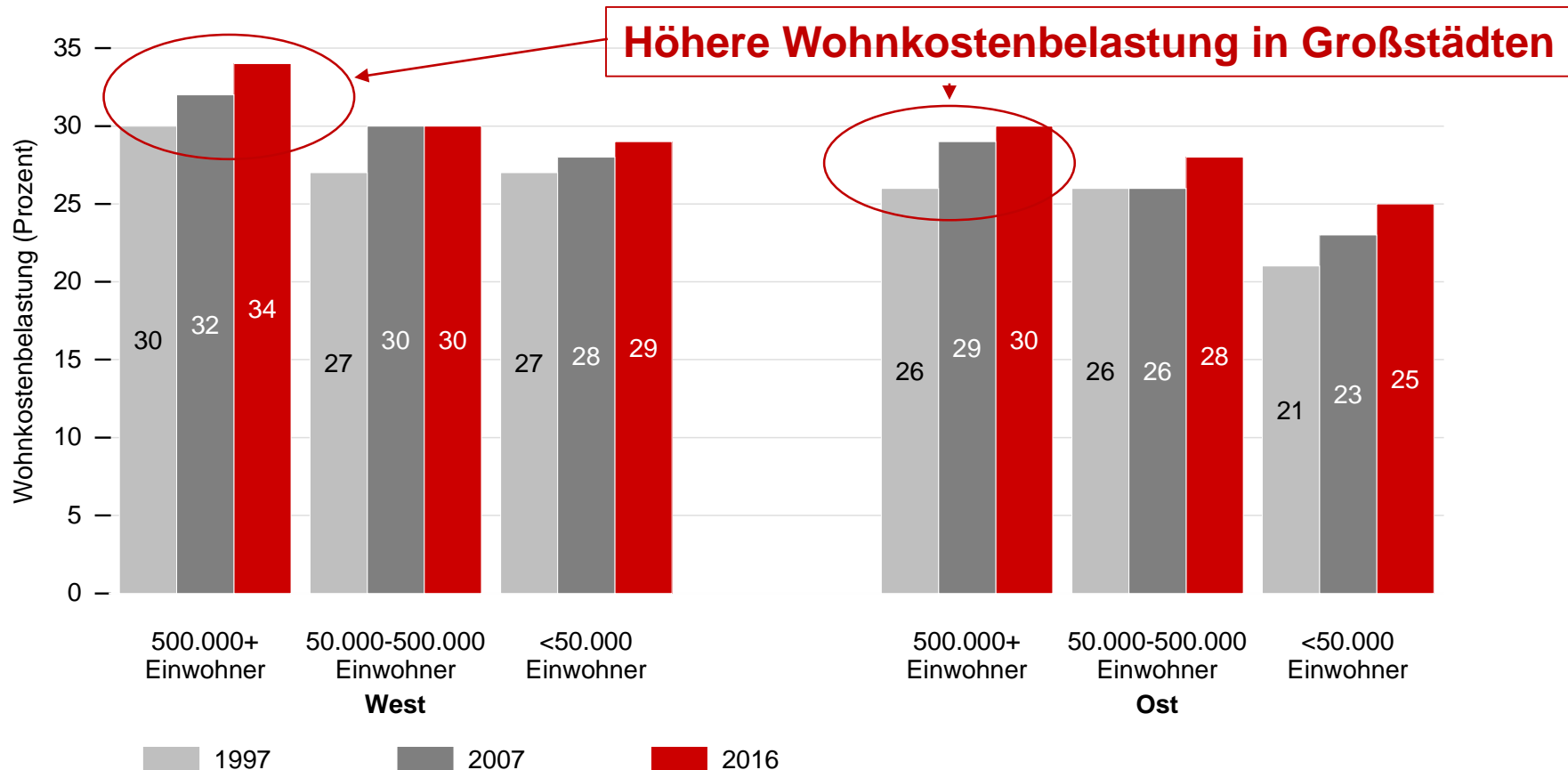
Quelle: SOEP v34, eigene Berechnungen, gewichtet. Durchschnittliche Wohnkostenbelastung: Wohnkosten/Haushaltsnettoeinkommen.

Wohnkostenüberbelastung (Haushalte 65+)

- Immer mehr Haushalte sind durch Mietkosten finanziell überbelastet.
- Der Anteil der überbelasteten Eigentümer ist stabil geblieben.
- Im Jahr 2017 gaben mehr als die Hälfte der Mieterhaushalte über 30 Prozent ihres Einkommens für Wohnen aus.

- Welche Mieterhaushalte sind besonders von Überbelastung betroffen?

Wohnkostenbelastung (65+) nach Einwohnerzahl und Region

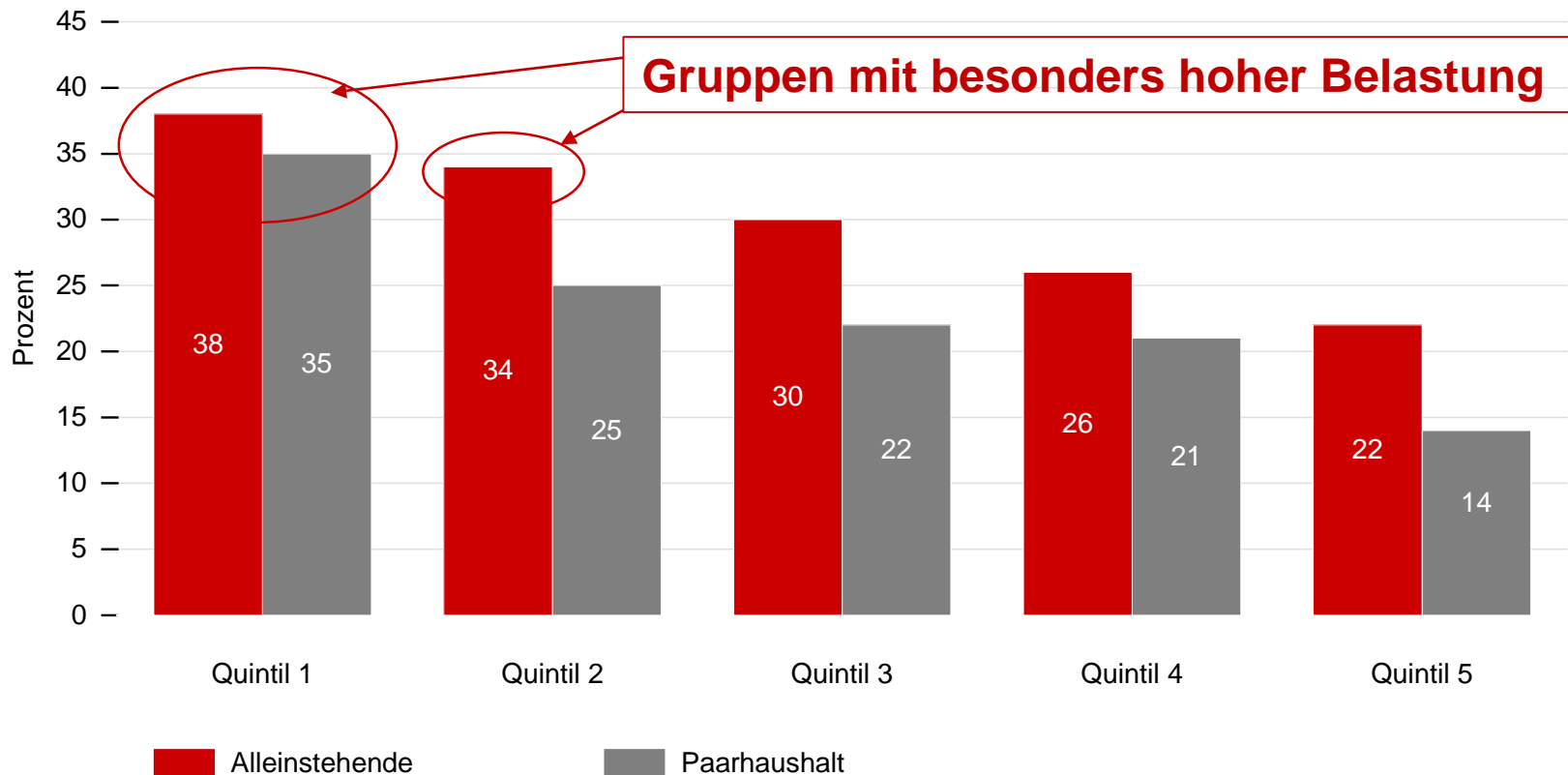


Quelle: SOEP v34, eigene Berechnungen, gewichtet. Durchschnittliche Wohnkostenbelastung: Wohnkosten/Haushaltsnettoeinkommen. Modernisierungskosten für Eigentümer nur in 2016 berücksichtigt.

Wohnkostenbelastung (65+) nach Einwohnerzahl und Region

- Wohnkostenbelastung besonders hoch in größeren Städten
- In Westdeutschland höhere Wohnkostenbelastung als in Ostdeutschland
- In größeren Städten wächst die Wohnkostenbelastung am stärksten

Wohnkostenbelastung nach Haushaltstyp und Quintil – Mieter 65+ (2017)

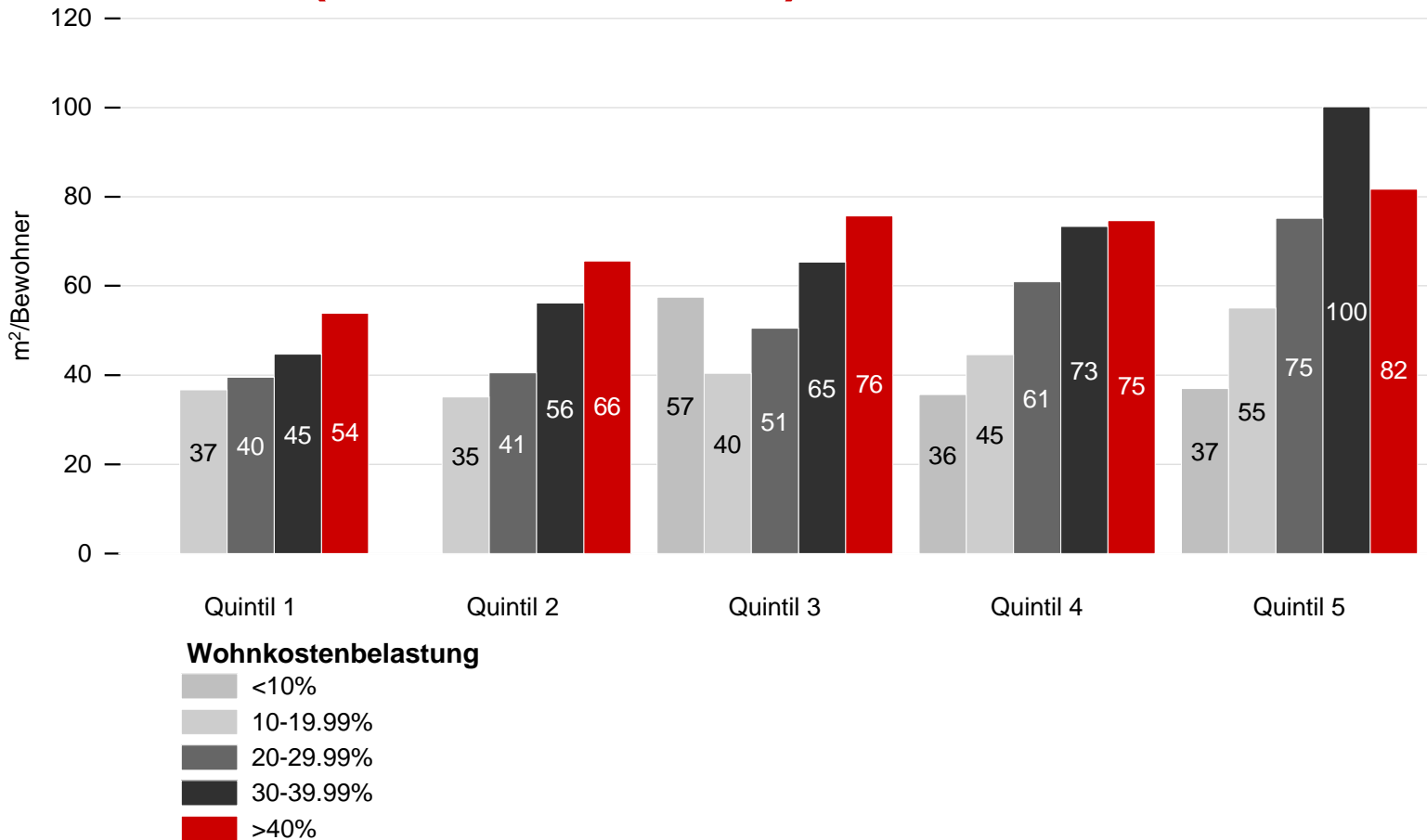


Quelle: SOEP v34, eigene Berechnungen, gewichtet. Durchschnittliche Wohnkostenbelastung: Wohnkosten/Haushaltsnettoeinkommen.

Wohnausstattung (Haushalte 65+)

- Haben die Bevölkerungsgruppen mit besonders hoher Belastung auch eine ungünstigere Wohnausstattung?
 - Größe der Wohnung – nach Quintilen
 - Barrierearmut

Wohnkostenbelastung – Wohnungsgröße pro Bewohner (Mieter 65+, 2017)



Quelle: SOEP v34, eigene Berechnungen, gewichtet. Durchschnittliche Wohnkostenbelastung: Wohnkosten/Haushaltsnettoeinkommen.

In den unteren beiden Quintilen ist die Kategorie WKB>10% nicht besetzt.

Wohnkostenbelastung – Wohngröße pro Bewohner (Mieter 65+, 2017)

- Hohe Wohnkostenbelastung in den unteren Quintilen auch für kleinere Wohnungen
- Höhere Quintile mit hoher Wohnkostenbelastung für größere Wohnungen

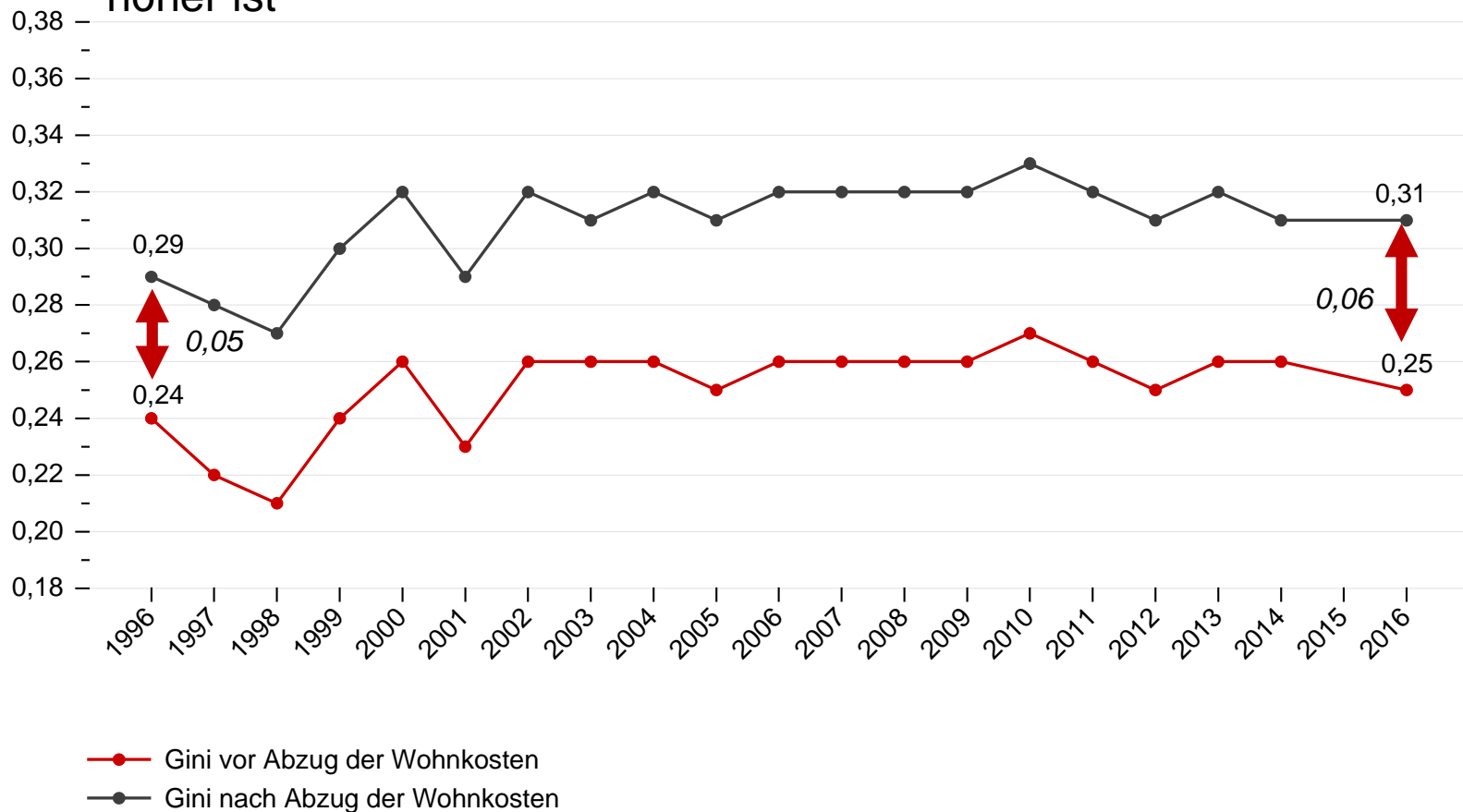
Wohnausstattung – Barrierearmes Wohnen (Haushalte 65+)

- Die meisten älteren Haushalte leben in Wohnungen, die nicht barrierearm sind.
- Haushalte in höheren Quintilen leben häufiger in barrierearmen Wohnungen als jene in den niedrigen Quintilen.

Zusammenfassung

- Immobilienpreise steigen
- Aber: nicht alle älteren Haushalte sind von dieser Entwicklung betroffen
- Wohnkostenbelastung für ältere Haushalte mit niedrigen Einkommen steigt am stärksten:
 - wohnen häufiger zur Miete (höherer Anstieg der Wohnkosten)
 - Haushaltseinkommensentwicklung
- Finanzielle Überbelastung ist besonders hoch für alleinstehende Mieter mit niedrigem Einkommen.
- Darüber hinaus wohnen diese Personen häufiger in:
 - kleineren Wohnungen
 - nicht altersgerechten Wohnungen

- Entwicklung der Immobilienpreise trägt zu zunehmender Ungleichheit bei, da die Belastung für ältere Haushalte mit niedrigen Einkommen höher ist



Diskussion

- Sozialpolitische Relevanz: Gruppen identifizieren, die das ‚passende‘ Wohnen im Alter nicht finanzieren können. Monitoring!
- Anpassung/Verbesserung der Instrumente – Dynamisierung:
 - Grundsicherung im Alter
 - Wohngeld
- Verstärkung der Beratungsangebote hinsichtlich Transferleistungen auf kommunaler Ebene (Buslei, Geyer, Haan und Harnisch 2019: *Bis zu 60 Prozent aller Berechtigten nehmen Grundsicherung nicht in Anspruch*)

Steigende Wohnkosten im Alter – (k)ein Problem?

- Nicht für alle
- Monitoring und Dynamisierung der Maßnahmen notwendig!

Vielen Dank!

- Buslei, H., Geyer, J., Haan, P., & Harnisch, M. (2019). Starke Nichtinanspruchnahme von Grundsicherung deutet auf hohe verdeckte Altersarmut. *DIW Wochenbericht*, 86(49), 909-917.
- Eurostat. (2018). *Quote der Überbelastung durch Wohnkosten*. Online: <https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/product?code=tespm140>
- Heinze, R. G. (2013). Altengerechtes Wohnen: aktuelle Situation, Rahmenbedingungen und neue Strukturen. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) *Wohnen im Alter* (S. 133-146). Bonn: Selbstverlag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).
- Kühnert, S., & Ignatzi, H. (2019). *Soziale Gerontologie: Grundlagen und Anwendungsfelder* (Grundwissen Soziale Arbeit, Bd. 31). Stuttgart: W. Kohlhammer.
- Lozano Alcántara, A. (2019). *Rising Housing Costs and the Development of Social Inequalities Among the Elderly in Germany* (Master Thesis). Berlin: Freie Universität Berlin.
- Romeu Gordo, L., Grabka, M. M., Lozano Alcántara, A., Engstler, H., & Vogel, C. (2019). Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet. *DIW Wochenbericht*, 86(27), 468-476.