



**467 Bericht** von Laura Romeu Gordo, Markus M. Grabka, Alberto Lozano Alcántara, Heribert Engstler und Claudia Vogel

## Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet

- Unter älteren Menschen steigt der Anteil der Wohneigentümerinnen und -eigentümer
- Insbesondere bei denjenigen, die zur Miete wohnen, erhöht sich die Wohnkostenbelastung
- Zwei Drittel der älteren Mieterhaushalte geben über 30 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen aus

**477 Interview** mit Laura Romeu Gordo und Markus M. Grabka

**480 Kommentar** von Dorothea Schäfer

## Libra: Geld für die Welt?

### Die Märkte

Diskontsätze an wichtigen Bankplätzen.

Bankplatz	Diskont % p. a.	Bankplatz	Diskont % p. a.
Berlin .....	7½ seit 25. 4. 29	Paris.....	3½ seit 19. 1. 29
New York.....	6 » 8. 8. 29	Brüssel .....	5 » 31. 7. 29
London .....	6½ » 26. 9. 29	Wien .....	8½ » 28. 9. 29
Amsterdam ...	5½ » 23. 3. 29	Rom .....	7 » 14. 3. 29
Zürich .....	3½ » 22. 10. 25	Stockholm ....	5½ » 26. 9. 29

© DIW Berlin 1929

#### Die Londoner Diskonterhöhung

Die Bank von England hat am 26. September ihren Diskontsatz von 5 ½ auf 6 ½ % p.a. erhöht. Diese Maßnahme hat für den deutschen Geldmarkt zweifellos eine Verteuerung der ausländischen Leihgelder zur Folge. Sie war – angesichts der englischen Deckungsbestimmungen – durch die seit längerer Zeit andauernden Goldverluste und die saisonmäßige Zunahme des Devisenbedarfs in England (Finanzierung der Herbstimporte) bedingt.

Als Anfang August der New-Yorker Diskontsatz von 5 auf 6 ½ % p.a. erhöht wurde, konnte die dadurch ausgelöste Tendenz zur Verteuerung der Auslandsgelder z. T. dadurch ausgeglichen werden, daß die Kreditnahme sich stärker auf London (Diskont 5 ½ %) konzentrierte. Nun, da der Londoner Diskont wieder höher als der New-Yorker liegt, ist diese Ausgleichsmöglichkeit weggefallen. Die deutschen Zinssätze sind zwar immer noch so hoch, daß ein plötzlicher Abzug von Auslandsgeldern in bedrohlichem Umfang kaum zu befürchten ist. Die Erhöhung der Zinssätze im Ausland wird aber – da der deutsche Geldmarkt nach wie vor auf Auslandsgelder angewiesen ist – einer Senkung der deutschen Zinssätze entgegenwirken.

Aus dem Wochenbericht Nr. 27 vom 2. Oktober 1929

#### IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.

Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

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

Telefon: +49 30 897 89-0 Fax: -200

86. Jahrgang 3. Juli 2019

#### Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake; Prof. Dr. Tomaso Duso; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Dr. Stefan Liebig; Prof. Dr. Lukas Menkhoff; Dr. Claus Michelsen; Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Jürgen Schupp; Prof. Dr. C. Katharina Spieß; Dr. Katharina Wrohlich

#### Chefredaktion

Dr. Gritje Hartmann; Mathilde Richter; Dr. Wolf-Peter Schill

#### Lektorat

Dr. Konstantin A. Kholodilin

#### Redaktion

Dr. Franziska Bremus; Rebecca Buhner; Claudia Cohnen-Beck;  
Dr. Daniel Kemptner; Sebastian Kollmann; Bastian Tittor;  
Dr. Alexander Zerrahn

#### Vertrieb

DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg

[leserservice@diw.de](mailto:leserservice@diw.de)

Telefon: +49 1806 14 00 50 25 (20 Cent pro Anruf)

#### Gestaltung

Roman Wilhelm, DIW Berlin

#### Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

#### Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

#### Druck

USE gGmbH, Berlin

ISSN 0012-1304; ISSN 1860-8787 (online)

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den Kundenservice des DIW Berlin zulässig ([kundenservice@diw.de](mailto:kundenservice@diw.de)).

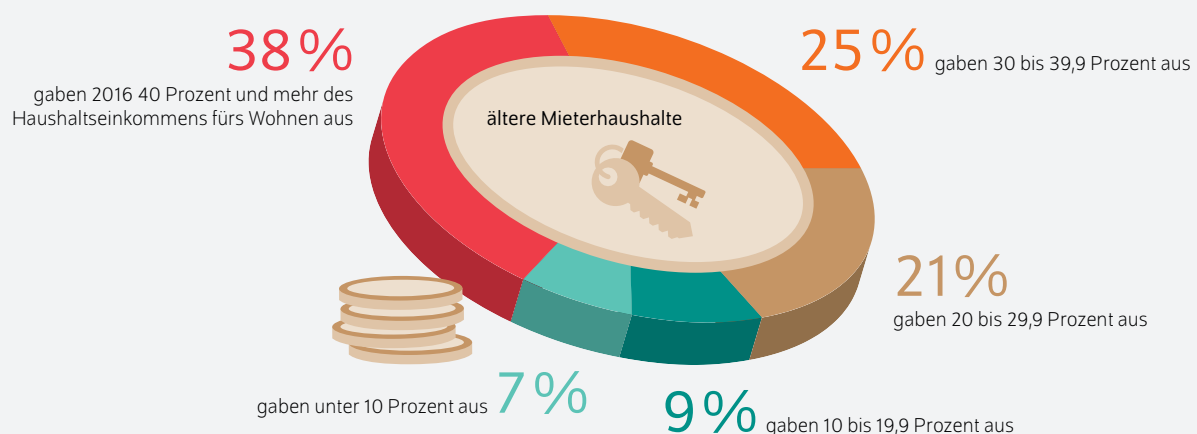
Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter unter [www.diw.de/newsletter](http://www.diw.de/newsletter)

## Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet

Von Laura Romeu Gordo, Markus M. Grabka, Alberto Lozano Alcántara, Heribert Engstler und Claudia Vogel

- Immer mehr Ältere leben in Wohneigentum
- Die Wohnkosten haben bei MieterInnen einen weitaus größeren Anteil am Einkommen als bei EigentümerInnen
- Die Wohnbelastung ist in den vergangenen 20 Jahren bei allen deutlich angestiegen, bei Mieterhaushalten aber erheblich stärker
- Bei zwei Drittel aller älteren Mieterhaushalte liegt die Wohnkostenbelastung über 30 Prozent
- Notwendig ist eine Ausweitung des Sozialwohnungsbaus orientiert an den Bedürfnissen älterer Menschen

**Zwei Drittel aller älteren Mieterhaushalte in Deutschland geben mindestens 30 Prozent ihres Einkommens für Wohnen aus**



Quelle: SOEPv33.1, DOI: 10.5684/soep.v33.1. Privathaushalte mit Referenzperson im Alter ab 65 Jahren.

© DIW Berlin 2019

### ZITAT

„Immer mehr Ältere leben in der eigenen Immobilie, gerade bei den Haushalten mit hohen Einkommen. Im unteren Einkommenssegment überwiegen weiterhin die Mieterinnen und Mieter, und sie sehen sich mit steigenden Wohnkosten konfrontiert – viel mehr, als das bei Eigentümerhaushalten der Fall ist.“

— Laura Romeu Gordo, Studienautorin —

### MEDIATHEK



Audio-Interview mit Laura Romeu Gordo und Markus M. Grabka  
[www.diw.de/mediathek](http://www.diw.de/mediathek)

# Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet

Von Laura Romeu Gordo, Markus M. Grabka, Alberto Lozano Alcántara, Heribert Engstler und Claudia Vogel

## ABSTRACT

In diesem Wochenbericht wird die Entwicklung der Wohnkostenbelastung von Haushalten mit einer Referenzperson ab 65 Jahren in Deutschland seit 1996 untersucht. Vor allem Mieterhaushalte sind von der starken Zunahme dieser Kosten betroffen. Im Ergebnis hat sich in dieser Altersgruppe der Anteil der Mieterhaushalte, die eine Mietbelastungsquote (einschließlich aller Nebenkosten) von mehr als 30 Prozent aufweisen, von 38 Prozent auf 63 Prozent im Jahr 2016 stark erhöht. Je niedriger das Haushaltsnettoeinkommen ist, desto höher ist die Mietbelastungsquote. Auch Alleinlebende weisen eine überdurchschnittliche Mietbelastung auf. Gleichzeitig ist die Zahl der Eigentümerhaushalte unter den älteren Personen mit höheren Einkommen gestiegen, wobei deren Wohnkosten relativ gering im Vergleich zu denen von MieterInnen ausfallen. In Deutschland ist es damit zu einer doppelten Polarisierung bei älteren Menschen gekommen: Einerseits findet eine Ausdifferenzierung nach Eigentumsform (Miete vs. Eigentum) statt und gleichzeitig ist die Wohnkostenbelastung gerade bei Mieterhaushalten stark gestiegen. Die Politik ist daher gefordert, neben Verbesserungen beim Wohngeld auch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Hinblick auf die Bedürfnisse insbesondere einkommensschwacher älterer MieterInnen anzupassen.

Längst sind von einem Anstieg der Wohnkosten potenziell nicht mehr nur Mieterhaushalte<sup>1</sup> betroffen, die eine neue Wohnung beziehen, sondern auch BestandsmieterInnen, deren Wohnkosten etwa aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder von regelmäßigen Mieterhöhungen (zum Beispiel Staffelmieten) steigen. Ältere wechseln zwar seltener die Wohnung als jüngere Mieterhaushalte; sie sind aber vermutlich nicht seltener von einem Anstieg der Wohnkosten betroffen, denn sie leben überdurchschnittlich häufig in Objekten, bei denen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Zudem sind ältere Mieterhaushalte ebenso wie jüngere von den überdurchschnittlichen Anstiegen der Nebenkosten, die zum Beispiel für Heizung anfallen, der letzten 15 Jahre betroffen. In diesem Wochenbericht wird die Wohnkostenbelastung bei Älteren und ihre Entwicklung seit Mitte der Neunziger Jahre untersucht. Empirische Grundlage sind die vom DIW Berlin in Zusammenarbeit mit Kantar Public erhobenen Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)<sup>2</sup> sowie die Daten des Deutschen Alterssurveys (DEAS), einer Langzeitstudie des Deutschen Zentrums für Altersfragen (DZA) (Kasten).<sup>3</sup> Betrachtet werden im Folgenden Privathaushalte mit einer Referenzperson im Alter ab 65 Jahren.<sup>4</sup>

## Wohnkosten sind um einiges schneller gestiegen als Renteneinkommen

Sowohl die Immobilienpreise als auch die Mieten in Deutschland sind in den letzten Jahren stark gestiegen. So haben sich

<sup>1</sup> Die Bezeichnung Mieterhaushalte und Eigentümerhaushalte wird aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung unabhängig von der Anzahl und dem Geschlecht der Haushaltsmitglieder verwendet.

<sup>2</sup> Das SOEP ist eine repräsentative jährliche Wiederholungsbefragung privater Haushalte, die seit 1984 in Westdeutschland und seit 1990 auch in Ostdeutschland durchgeführt wird; vgl. Jan Goebel et al. (2019): The German Socio-Economic Panel (SOEP). *Journal of Economics and Statistics*, 239(2), 345–360, DOI: <https://doi.org/10.1515/jbnst-2018-0022>.

<sup>3</sup> Der Deutsche Alterssurvey (DEAS) ist eine repräsentative Quer- und Längsschnittbefragung von Personen ab 40 Jahren, die seit 1996 im dreijährigen (vor 2008 im sechsjährigen) Abstand durchgeführt wird. Vgl. Daniela Klaus et al. (2017): Cohort Profile: The German Ageing Survey (DEAS). *International Journal of Epidemiology*, 46(4), 1105–1105, DOI: 10.1093/ije/dyw326. Die Studie wird gefördert vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ). Die Datenerhebung erfolgt durch das ifas Institut für angewandte Sozialwissenschaft, Bonn.

<sup>4</sup> Die Referenzperson ist die Person, die Antworten zum Haushaltsfragebogen gemacht hat. Analog dazu werden aus dem Deutschen Alterssurvey (DEAS) nur Personen im Alter ab 65 Jahren einbezogen.



von 2005 bis 2017 die Angebotsmieten<sup>5</sup> im Durchschnitt um knapp 29 Prozent erhöht.<sup>6</sup> Die Alterseinkommen entwickelten sich wesentlich schwächer (Abbildung 1). Der durchschnittliche Zahlbetrag der Gesetzlichen Rentenversicherung (GRV), die quantitativ wichtigste Einkommensquelle im Alter, betrug im Jahr 2005 im Rentenbestand 666 Euro und im Jahr 2017 802 Euro.<sup>7</sup> Das bedeutet einen Anstieg von nur 20 Prozent, der erheblich unter der Entwicklung der Immobilien- und Mietpreise liegt. Parallel dazu wächst die Armutsrisikoquote<sup>8</sup> von Personen ab 65. In der Altersgruppe der 65- bis 74-Jährigen lag die Quote im Jahr 2006 noch bei elf Prozent, im Jahr 2016 betrug sie 13,4 Prozent.<sup>9</sup>

Die unterschiedliche Entwicklung der Renten und der Angebotspreise von Immobilien führt dazu, dass es für einen wachsenden Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahren schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Allerdings sind nicht alle Personengruppen in gleicher Weise von dieser Entwicklung betroffen. Erstens ist die Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten nicht in allen Regionen gleich. Die Preise steigen in Großstädten im Vergleich zu ländlichen Regionen besonders stark.<sup>10</sup> Zweitens wirkt sich die Wohnkostenentwicklung unterschiedlich nach Eigentümerstatus aus. Während EigentümerInnen von steigenden Immobilienpreisen profitieren können, müssen MieterInnen entsprechend mehr für das Wohnen zahlen. Zwar sind diejenigen mit älteren Mietverträgen, die nicht umziehen müssen, von dieser Entwicklung nicht zwingend betroffen. Hauptsächlich MieterInnen, die durch einen Umzug oder eine Anpassung ihrer Mietverträge mit höheren Kosten konfrontiert sind, werden höhere Wohnkostenbelastungen haben.<sup>11</sup>

## Zunehmend viele ältere Haushalte mit höheren Einkommen sind Eigentümer

In den letzten 20 Jahren ist der Anteil von Mieterhaushalten unter den untersuchten Haushalten stark zurückgegangen: von 56 Prozent (1996) auf 45 Prozent (2016) (Abbildung 2).<sup>12</sup> Sortiert man alle Haushalte nach der Höhe des aktuellen

<sup>5</sup> Die Angebotsmieten sind vor allem für ältere MieterInnen relevant, denn sie ziehen deutlich häufiger um als ältere EigentümerInnen. Darüber hinaus ist die Wohnmobilität bei den unter 70-Jährigen höher als bei Personen im Alter von 70 und mehr Jahren (Vgl. Martin Kohli, Harald Künemund und Claudia Vogel (2008): Staying or moving? Housing and residential mobility. In Axel Börsch-Supan et al. (Hrsg.): Health, ageing and retirement in Europe (2004-2007). Starting the longitudinal dimension. Mannheim Research Institute for the Economics of Aging (MEA), Mannheim, 108-113).

<sup>6</sup> Vgl. Empirica Preisdatenbank (2019) (online verfügbar, abgerufen am 13. Juni 2019). Dies gilt soweit nicht anders vermerkt auch für alle anderen Onlinequellen in diesem Bericht.

<sup>7</sup> Deutsche Rentenversicherung Bund (2018): Rentenversicherung in Zeitreihen. DRV-Schriften, Band 22, Oktober 2018 (online verfügbar).

<sup>8</sup> Vgl. Definition von Armut im DIW Glossar (online verfügbar).

<sup>9</sup> Vgl. Markus M. Grabka, Jan Goebel und Stefan Liebig (2019): Wiederanstieg der Einkommensungleichheit – aber auch deutlich steigende Realeinkommen. DIW Wochenbericht Nr. 19, 343-353 (online verfügbar).

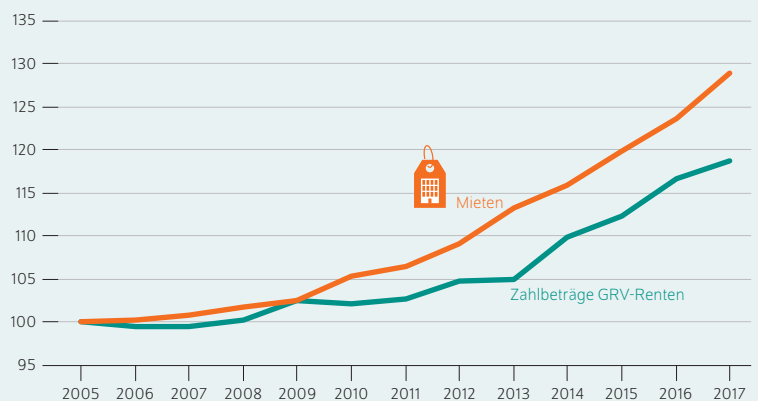
<sup>10</sup> Vgl. Christian Westermeier und Markus M. Grabka (2017): Zunehmende Polarisierung der Immobilienpreise in Deutschland bis 2030. DIW Wochenbericht Nr. 23, 451-459 (online verfügbar).

<sup>11</sup> Laut eigenen Berechnungen mit dem SOEP (v33.1) leben 33 Prozent der Mieterhaushalte mit einer Referenzperson ab 65 Jahren im Jahr 2016 seit maximal zehn Jahren in der aktuellen Wohnung.

<sup>12</sup> Entsprechend hat der Anteil der EigentümerInnen einer selbst genutzten Immobilie zugenommen. Befunde des Deutschen Alterssurveys (DEAS) belegen zudem, dass der Anstieg der Wohneigentumsquote in Ostdeutschland deutlich stärker ausgefallen ist (zwischen 1996 und 2014) als in Westdeutschland; vgl. Sonja Nowossadeck und Heribert Engstler (2017): Wohnung und Wohnkosten im Alter. In: Katharina Mahne et al. (Hrsg.): Altern im Wandel. Zwei Jahrzehnte Deutscher Alterssurvey. Wiesbaden: Springer VS, 287-300.

Abbildung 1

## Entwicklung der Rentenzahlungsbeträge und der Angebotsmietpreise in Deutschland 2005 bis 2017 (2005=100)



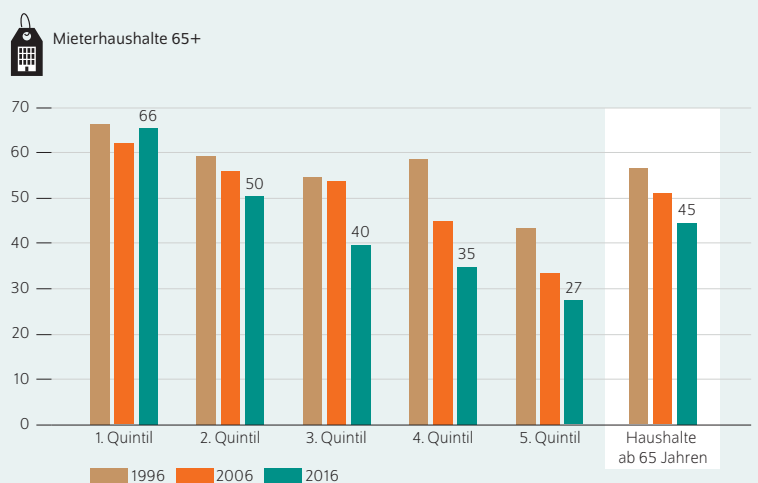
Quelle: Empirica-Preisdatenbank 2019, Deutsche Rentenversicherung Bund 2018, alle Rentenarten.

© DIW Berlin 2019

Die Angebotsmieten sind deutlich stärker gestiegen als die gesetzlichen Renten.

Abbildung 2

## Anteil von Mieterhaushalten mit einer Referenzperson ab 65 Jahren nach Einkommensquintilen In Prozent



Quelle: SOEPv33.1, DOI: 10.5684/soep.v33.1. Privathaushalte mit Referenzperson im Alter ab 65 Jahren. Einkommensquintile gebildet auf Basis aktueller Haushaltsnettoeinkommen, bedarfsgewichtet mit der modifizierten OECD-Skala.

Haushalte mit Miete=0 eingeschlossen (elf Prozent aller Mieterhaushalte).

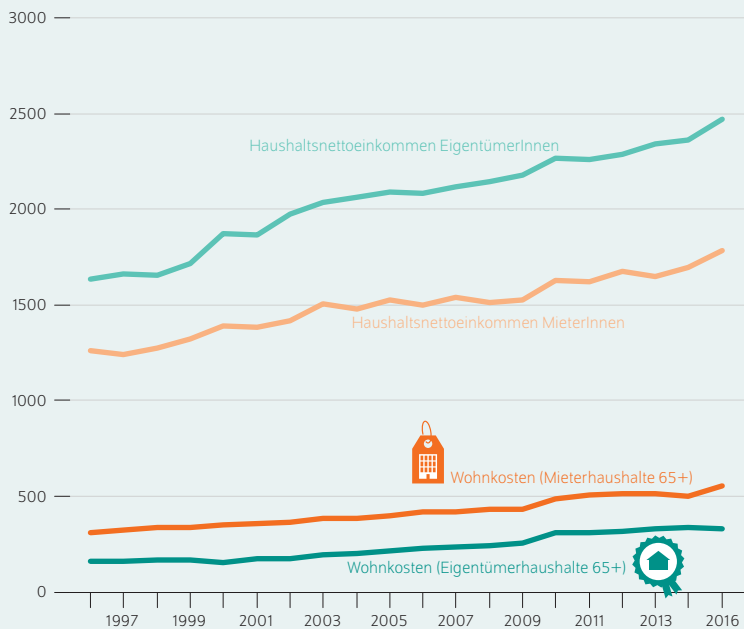
© DIW Berlin 2019

Je geringer die Einkommensposition, desto höher der Mieteranteil.

Abbildung 3

### Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens und der Wohnkosten von Älteren nach Wohnstatus

Nominalwerte in Euro



Quelle: SOEPv33.1, DOI: 10.5684/soep.v33.1. Privathaushalte mit Referenzperson im Alter ab 65 Jahren. Aktuelle Haushaltsnettoeinkommen. Haushalte mit Miete=0 eingeschlossen (elf Prozent aller Mieterhaushalte). Stromkosten ab 2010 berücksichtigt.

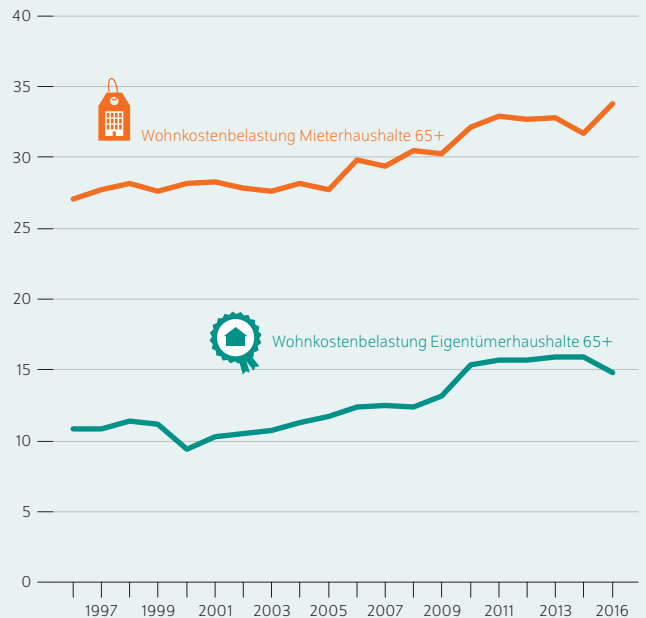
© DIW Berlin 2019

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

Abbildung 4

### Entwicklung der Wohnkostenbelastung von Älteren nach Wohnstatus

Wohnkosten in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens



Quelle: SOEPv33.1, DOI: 10.5684/soep.v33.1. Privathaushalte mit Referenzperson im Alter ab 65 Jahren. Aktuelle Haushaltsnettoeinkommen. Haushalte mit Miete=0 eingeschlossen (elf Prozent aller Mieterhaushalte). Stromkosten ab 2010 berücksichtigt.

© DIW Berlin 2019

Die Wohnkostenbelastungsquote ist bei älteren MieterInnen höher und zudem stärker gestiegen als bei EigentümerInnen.

bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommens und teilt diese in fünf gleich große Gruppen ein (Quintile), zeigt sich folgendes: Während 1996 der Anteil der Mieterhaushalte in den ersten vier Quintilen zwischen 55 und 66 Prozent variierte, lag die entsprechende Quote im obersten Quintil – mit dem höchsten Einkommen – damals bei 43 Prozent.

20 Jahre später sticht der Zusammenhang klarer heraus: Je höher das Einkommen, desto geringer der Mieteranteil. Bei den 20 Prozent der Haushalte mit dem höchsten Einkommen hat sich der Mieteranteil auf rund ein Viertel (27 Prozent) verringert.<sup>13</sup> Das bedeutet, dass heute fast drei Viertel der Haushalte mit den höchsten Einkommen im Alter in selbstgenutztem Wohneigentum leben. Unverändert leben etwa zwei Drittel der älteren Haushalte des niedrigsten Einkommensquintils zur Miete.

Der weitaus größte Anteil (85 Prozent) der älteren Eigentümerhaushalte ist frei von Hypothekenschulden. Solch voll entschuldetes selbstgenutztes Wohneigentum hat einen entscheidenden Vorteil: Die Wohnkostenbelastung ist besonders

gering, denn einmal abgesehen von turnusmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen fallen lediglich Nebenkosten etwa für Strom, Heizung und Wasser etc. an. Im Vergleich zu Mieterhaushalten haben die meisten Eigentümerhaushalte somit einen erheblichen finanziellen Vorteil.

Somit ist es zu einer Polarisierung von Haushalten mit Personen ab 65 Jahren beim Wohnstatus gekommen. Je höher das Einkommen der älteren Haushalte, desto häufiger leben diese heute im selbst genutzten, oft entschuldeten Wohneigentum und haben dadurch relativ niedrige Wohnkosten. Niedrigeinkommenshaushalte leben dagegen häufiger zur Miete und sind mit steigenden Mieten konfrontiert.

Die Polarisierung ist auch eine regionale. So ist die Eigentümerquote in Westdeutschland deutlich höher als in Ostdeutschland. Im Jahr 2016 besaßen im Westteil des Landes 59 Prozent der älteren Haushalte ihre Wohnung oder ihr Haus, während der Anteil im Ostteil des Landes nur bei 37 Prozent lag.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Bei dem steigenden Eigentümeranteil ist zu bedenken, dass diejenigen, die im Jahre 2016 älter als 65 Jahre alt waren, in ihrem Erwerbsleben im früheren Bundesgebiet von dem Wirtschaftsaufschwung nach dem Zweiten Weltkrieg profitiert haben und dadurch Vermögen in Form von Immobilienbesitz akkumulieren konnten.

<sup>14</sup> Differenziert nach Einkommensquintilen verlief die Entwicklung nach Regionen anders. Während die Eigentümerquote in Westdeutschland im ersten Quintil nahezu unverändert blieb, stieg sie in Ostdeutschland von einem niedrigen Niveau von zehn Prozent in 1996 auf 31 Prozent in 2016. Auch im obersten Quintil hat die Eigentümerquote in Ostdeutschland stark zugenommen, von zwölf auf 59 Prozent. Sie liegt aber auch bei dieser Einkommensgruppe unter dem entsprechenden Wert in Westdeutschland (73 Prozent).

Tabelle 1

### Anteil von Mieterhaushalten mit einer Referenzperson ab 65 Jahren nach Haushaltstyp In Prozent

	Alleinlebender Mann	Alleinlebende Frau	Paar	Alle Haushalte
1996	59	69	40	56
2006	58	63	39	51
2016	51	57	32	45

Quelle: SOEPv33.1, DOI: 10.5684/soep.v33.1. Privathaushalte mit Referenzperson im Alter ab 65 Jahren.

© DIW Berlin 2019

### Alleinlebende wohnen im Alter öfter zur Miete als Paarhaushalte

Alleinlebende wohnen öfter zur Miete als Paare (Tabelle 1).<sup>15</sup> Am höchsten ist der Anteil der Mieterhaushalte bei alleinwohnenden Frauen im Alter ab 65 Jahren. Im Jahr 2016 wohnen 57 Prozent von ihnen zur Miete, und 51 Prozent der alleinwohnenden Männer. Von allen Paarhaushalten sind nur ein knappes Drittel Mieter. Auch vor 20 Jahren lebten Paare seltener zur Miete als alleinwohnende Personen.

### Die Wohnkostenbelastung steigt im Alter stärker für Mieterhaushalte als für Eigentümerhaushalte

Das monatliche Nettohaushaltseinkommen der Eigentümerhaushalte stieg im Durchschnitt zwischen 1996 und 2016 um ca. 836 Euro nominal (51 Prozent) (Abbildung 3). Das Einkommen der Mieterhaushalte stieg ebenfalls, aber nur um ca. 518 Euro (41 Prozent). Sowohl für Eigentümer- als auch für Mieterhaushalte stiegen in dieser Periode die Wohnkosten relativ stark: um 165 Euro (101 Prozent) für Erstere und 241 Euro (77 Prozent) für Letztere. Gleichzeitig sind die Wohnkosten der Mieterhaushalte im Durchschnitt deutlich höher als die Wohnkosten der Eigentümerhaushalte.<sup>16</sup>

Die Wohnkostenbelastung<sup>17</sup> stieg also für beide Gruppen (Abbildung 4), bei Mieter- allerdings deutlich stärker als bei Eigentümerhaushalten. So ist die Wohnkostenbelastung für die älteren Mieterhaushalte seit 1996 um ca. sieben Prozentpunkte auf rund 34 Prozent gestiegen und für die älteren Eigentümerhaushalte lediglich um vier Prozentpunkte auf rund 15 Prozent. Damit öffnet sich die Schere: Der Unterschied zwischen beiden Wohnformen betrug im Jahr 1996 16 Prozentpunkte und im Jahr 2016 19 Prozentpunkte.

<sup>15</sup> Andere Konstellationen, zum Beispiel Mehrgenerationenhaushalte, sind statistisch vernachlässigbar.

<sup>16</sup> Drei Viertel des Anstiegs der Wohnkosten von Mieterhaushalten sind auf den Anstieg der Mieten zurückzuführen. Verantwortlich sind auch höhere Heizkosten (13 Prozent) und andere Nebenkosten (zwölf Prozent). Bei EigentümerInnen ist der Anstieg zum überwiegenden Teil auf höhere Heizkosten zurückzuführen (68 Prozent). In diesen Berechnungen wurden nicht die Stromkosten berücksichtigt, da diese Informationen erst ab 2010 vorliegen.

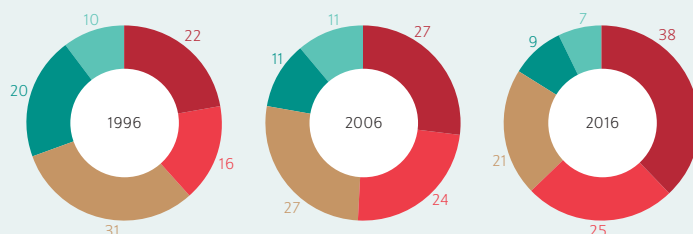
<sup>17</sup> Quotient aus Wohnkosten und Haushaltsnettoeinkommen.

Abbildung 5

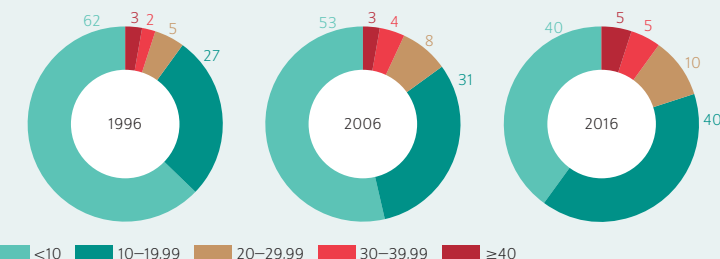
### Wohnkostenbelastung von Älteren nach Wohnstatus Wohnkosten in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens



Mieterhaushalte 65+



Eigentümerhaushalte 65+



Quelle: SOEPv33.1, DOI: 10.5684/soep.v33.1. Privathaushalte mit Referenzperson im Alter ab 65 Jahren. Aktuelle Haushaltsnettoeinkommen. Haushalte mit Miete=0 eingeschlossen (elf Prozent aller Mieterhaushalte). Stromkosten ab 2010 berücksichtigt.

© DIW Berlin 2019

Im Jahr 2016 gaben beinahe zwei Drittel der Mieterhaushalte mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für Wohnen aus.

### Immer mehr Haushalte sind von Mietkosten überbelastet

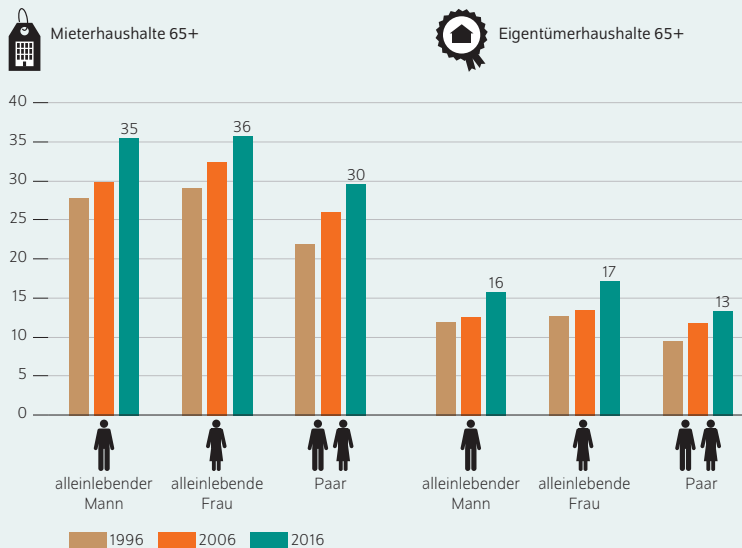
Werden mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnkosten ausgegeben, liegt eine Überbelastung durch Wohnkosten vor.<sup>18</sup> Der Anteil der älteren Mieterhaushalte mit einer Wohnkostenüberbelastung ist seit 1996 stark gestiegen und lag im Jahr 2016 bei 38 Prozent (Abbildung 5). In anderen Worten: Beinahe zwei Fünftel aller älteren Mieterhaushalte leben in nicht angemessen bezahlbarem Wohnraum und müssen – wenn nicht ausreichend Vermögen vorhanden ist – ihren privaten Konsum einschränken, um für Miete und Nebenkosten aufzukommen. Vor zwanzig Jahren lag der Anteil mit rund einem Fünftel noch deutlich niedriger. Berücksichtigt man zusätzlich diejenigen Haushalte, deren Wohnkostenbelastung zwischen 30 und 40 Prozent liegt, was schon als hoch bezeichnet werden kann, sind es im Jahr 2016 fast zwei Drittel der Mieterhaushalte, die 30 Prozent und mehr ihres Einkommens allein für Wohnkosten aufwenden. Im Jahr 1996 traf dies nur auf etwas mehr als ein Drittel zu. Hier kommt es also zu einer doppelten

<sup>18</sup> Eurostat (2018): Quote der Überbelastung durch Wohnkosten nach Verstärkungsgrad (EU-SILC) (online verfügbar).

Abbildung 6

## Wohnkostenbelastung von Älteren nach Wohnstatus und Haushaltstyp

Wohnkosten in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens



Quelle: SOEPv33.1, DOI: 10.5684/soep.v33.1. Privathaushalte mit Referenzperson im Alter ab 65 Jahren. Aktuelle Haushaltsnettoeinkommen. Personen mit Miete=0 eingeschlossen (elf Prozent aller Mieterhaushalte). Stromkosten ab 2010 berücksichtigt.

© DIW Berlin 2019

Die Wohnkostenbelastung ist bei alleinlebenden MieterInnen besonders hoch.

Polarisierung: Unter den Älteren mit niedrigen Einkommen leben einerseits deutlich mehr zur Miete als bei den höheren Einkommen, andererseits nimmt die Wohnkostenbelastung für sie spürbar zu.

Der Anteil der Eigentümerhaushalte im Alter, deren Wohnkosten 40 Prozent des Haushaltseinkommens übersteigen, hat seit 1996 auch zugenommen, liegt aber lediglich bei fünf Prozent im Jahr 2016.

### Für alleinlebende MieterInnen ist die Wohnkostenbelastung besonders hoch ...

Egal, ob sie zur Miete oder in der eigenen Immobilie wohnen, die Wohnkostenbelastung ist im Durchschnitt höher für Einpersonenhaushalte als für Paarhaushalte (Abbildung 6). Besonders stark belastet sind alleinlebende MieterInnen: Ihre durchschnittliche Wohnkostenbelastung beträgt im Jahr 2016 rund 35 Prozent (unabhängig vom Geschlecht), das ist deutlich über dem Wert für Paarhaushalte (30 Prozent).<sup>19</sup>

Die Situation von Personen ab 65 Jahren, die alleine leben und mehr als ein Drittel ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden müssen, ist sozialpolitisch problematisch.

<sup>19</sup> Im gleichen Zeitraum hat sich die Struktur der untersuchten Haushalte verändert. So ist der Anteil von Männern in Einpersonenhaushalten um zehn Prozentpunkte gestiegen (von acht auf 18 Prozent), während der Anteil der Einpersonenhaushalte von Frauen um 15 Prozentpunkte (von 53 Prozent auf 38 Prozent) gesunken ist.

Diesen Menschen bleiben kaum Möglichkeiten, ihr Alterseinkommen zu verbessern, so dass auch geringe Miet- und Nebenkostenerhöhungen zu einer finanziellen Überforderung und im schlimmsten Fall zum Verlust der Wohnung führen können.

### ... und für Mieterhaushalte mit niedrigen Einkommen ebenso

Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto höher die Wohnkostenbelastung (Abbildung 7). Diese lag beim niedrigsten Einkommensquintil unter den Mieterhaushalten im Jahr 2016 bei über 40 Prozent, im fünften Quintil war sie dagegen nur halb so hoch. Das gleiche Muster ist auch bei Eigentümerhaushalten zu beobachten, wenngleich auf einem deutlich niedrigeren Niveau.

### In eine kleinere Wohnung ziehen hilft nicht

Es stellt sich die Frage, ob ein Umzug in eine kleinere Wohnung die Wohnkosten reduzieren kann. Im Jahr 2016 lag die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten mit einer Wohnfläche von weniger als 40 Quadratmetern pro Person bei ca. 33 Prozent; bei einer Wohnfläche von 60 und mehr Quadratmetern pro Person betrug sie etwa 39 Prozent (Abbildung 8). Allerdings hat sich die Wohnkostenbelastung seit 1996 für MieterInnen in kleineren Wohnungen stärker erhöht als in größeren Wohnungen. Anzunehmen ist somit, dass es deutlich schwieriger geworden ist, durch einen Umzug in eine kleinere Wohnung auch die Wohnkostenbelastung deutlich zu reduzieren, zumal sie bei einem Umzug den im Vergleich zu Bestandsmieten höheren Angebotsmieten ausgesetzt sind.

### Höhere Wohnkostenbelastung für MieterInnen in Mehrparteienwohn- und Hochhäusern in Großstädten

Im Folgenden werden Ergebnisse einer Regressionsanalyse für Mieterhaushalte präsentiert, in der für verschiedene Faktoren der Wohnkostenbelastung gleichzeitig kontrolliert wird (Tabelle 2). Alleinwohnende und Haushalte mit niedrigem Einkommen haben eine höhere Wohnkostenbelastung. Eine größere Wohnfläche führt zu einer höheren Kostenbelastung. Haushalte, die in Mehrparteienwohn- oder Hochhäusern wohnen, haben eine höhere Belastung als Haushalte, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern wohnen. Das liegt vermutlich auch an der Konzentration von Hochhäusern in Großstädten, wo die Mieten höher sind. Die Gemeindegröße ist ebenfalls signifikant: Die Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte ist in Städten mit mindestens 500 000 EinwohnerInnen höher als in kleineren Gemeinden (<20 000). Je länger die Wohndauer, desto niedriger die Wohnkostenbelastung, da bei lang laufenden Mietverträgen die Mietsteigerungen im Regelfall niedriger ausfallen als bei einer Neuvermietung.<sup>20</sup>

<sup>20</sup> 67 Prozent der älteren Mieterhaushalte wohnten im Jahr 2016 seit mindestens elf Jahren in der aktuellen Wohnung.



Ähnliche Ergebnisse zeigen sich bezüglich der Wohnkostenüberlastung (über 40 Prozent). Mieterhaushalte, die in Wohnhäusern mit neuen Mietverträgen und in Großstädten wohnen, haben eine deutlich höhere Wahrscheinlichkeit, durch ihre Miete finanziell überlastet zu werden. Darüber hinaus gilt, wie oben beschrieben, sowohl Einpersonenhaushalte als auch insbesondere die Haushalte mit geringen Einkommen sind eher durch Wohnkosten überbelastet.

### Höhere Wohnkostenbelastung kaum mit Vorteilen in der Wohnungsausstattung und dem Wohnumfeld verbunden

Je älter Menschen werden, desto mehr Zeit verbringen sie in ihrer eigenen Wohnung und ihrem unmittelbaren Wohnumfeld. Wenn im Alter die körperlichen Einschränkungen zunehmen, werden Faktoren wie die Barrierefreiheit, die Beziehungen zu den Nachbarn, die Versorgungsmöglichkeiten und die Verkehrsanbindung wichtiger. Es könnte also sein, dass ältere Menschen freiwillig eine höhere Wohnkostenbelastung in Kauf nehmen, um in einer Wohnung zu leben, die dem gerecht wird. Problematisch ist, wenn die hohe Wohnkostenbelastung gepaart ist mit einer eher schlechten, nicht-seniorengerechten Ausstattung der Wohnung und des Wohnumfelds und wenig nachbarschaftlichem Austausch.

Grundlage für die folgende Analyse sind die für Deutschland repräsentativen Daten des Deutschen Alterssurveys aus dem Jahr 2017. Die Mieterhaushalte werden entsprechend ihrer Wohnkostenbelastung in drei Gruppen eingeteilt (Tabelle 3).

MieterInnen mit einer hohen Wohnkostenbelastung leben häufiger in einer barrierereduzierten Wohnung. 21 Prozent der Mieterhaushalte, deren Wohnkosten 40 und mehr Prozent ihres Einkommens ausmachen, leben in Wohnungen, die über alle vier barrierereduzierende Ausstattungsmerkmale verfügen. Bei einer Wohnkostenbelastung von unter 30 Prozent trifft dies nur auf rund 13 Prozent der Wohnungen zu. Damit haben ältere MieterInnen mit hoher Mietkostenbelastung tatsächlich etwas bessere Chancen, in einer für sie bei zunehmend eingeschränkter körperlicher Mobilität passenden Wohnung zu leben. Der Zusammenhang zwischen Wohnkostenbelastung und barrierereduzierter Ausstattung ergibt sich vor allem aus der Wohndauer: Langjährige MieterInnen zahlen einerseits weniger Miete, haben andererseits aber seltener eine barrierereduzierte Wohnung.

Die Wohnumfeldmerkmale variieren weniger mit der Wohnkostenbelastung. Aber es gibt einzelne Besonderheiten. Wohnungen mit hoher Mietkostenbelastung sind besser an den ÖPNV angebunden und haben tendenziell mehr Arztpraxen im Umfeld. Eine niedrige Mietkostenbelastung geht mit engeren Nachbarschaftskontakten und einem als sicherer empfundenen Umfeld einher. Auch unter Kontrolle des Regionalfaktors (eine hohe Wohnkostenbelastung findet sich eher in mittleren und großen Städten, die grundsätzlich ein dichteres ÖPNV-Netz haben) liegt bei höherer Wohnkostenbelastung eine signifikant bessere ÖPNV-Anbindung vor.

Tabelle 2

### Determinanten der Wohnkostenbelastung und der Überbelastung bei älteren Mieterhaushalten im Jahr 2016

	Wohnkostenbelastung	Wohnkostenüberbelastung
Altersgruppe 1 (65–70 Jahre)	2,524***	0,0416
Altersgruppe 2 (71–80 Jahre)	1,819**	0,00989
Altersgruppe 3 (80 u. m. Jahre)	0	0
Kein Migrationshintergrund	0	0
Indirekter und direkter Migrationshintergrund	2,860***	0,135***
1-Personen-Haushalt (Mann)	5,714***	0,265***
1-Personen-Haushalt (Frau)	6,446***	0,279***
Paarhaushalt	0	0
Sonstige Kombination	–0,390	–0,0319
Niedriges Bildungsniveau	0	0
Mittleres Bildungsniveau	1,042	0,0582+
Hohes Bildungsniveau	0,608	0,00900
Erwerbstätige Person im Haushalt (0)	0	0
Erwerbstätige Person im Haushalt (1)	–2,100*	–0,0676
Haushaltsnettoeinkommen		
1. Quintil	21,24***	0,659***
2. Quintil	15,43***	0,279***
3. Quintil	11,37***	0,106***
4. Quintil	8,496***	0,0577***
5. Quintil	0	0
Gemeindegröße nach Einwohnerzahl		
>500 000	4,613+	0,201*
100 000–500 000	1,233	0,0639
50 000–100 000	1,931	0,0295
20 000–50 000	0,772	0,0698
5 000–20 000	1,141	0,159+
2 000–5 000	0,625	0,0298
<2 000	0	0
Wohnfläche in Quadratmeter	0,104***	0,00507***
Landwirtschaftliche Wohngebäude & sonstige Gebäude	–8,213***	–0,0310
Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus	0,342	0,0728+
Ein- oder Zweifamilien-Reihenhaus	0	0
Mehrparteien-Wohnhaus 3 bis 4 Wohnungen	8,704***	0,184***
Mehrparteien-Wohnhaus 5 bis 8 Wohnungen	8,296***	0,171***
Mehrparteien-Wohnhaus 9 u. m. Wohnungen	7,724***	0,133**
Hochhaus	6,882***	0,0645
Baujahr	0,0326**	0,000657
Wohndauer (<=15 Jahre)	5,486***	0,151***
Wohndauer (16–35 Jahre)	3,286***	0,0772*
Wohndauer (>35 Jahre)	0	0
Beobachtungen	1405	1405
	R <sup>2</sup> 0,472	Pseudo R <sup>2</sup> 0,350

Quelle: SOEPv33.1, DOI: 10.5684/soep.v33.1.

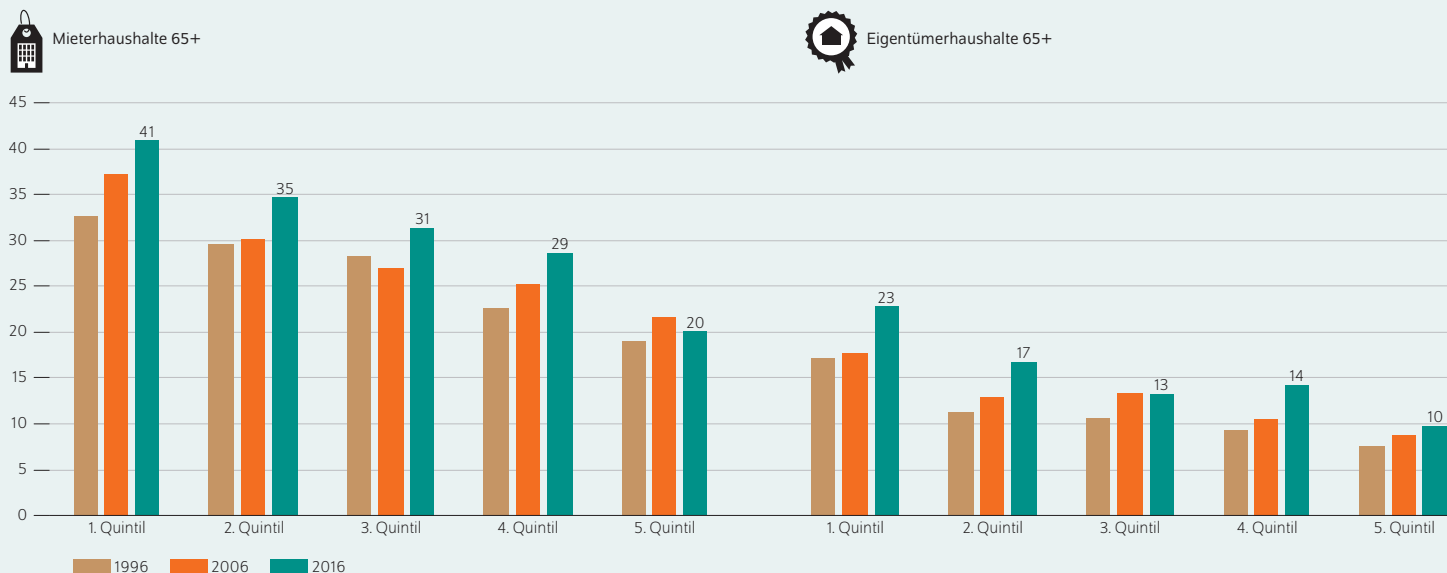
Anmerkung: erstes Modell: OLS-Schätzung, zweites Modell: Probit-Schätzung. Kontrolliert für Ausstattungsmerkmale. Signifikanzniveaus: + p < 0.10, \* p < 0.05, \*\* p < 0.01, \*\*\* p < 0.001.

Lesebeispiel: Die erste Zahl in der ersten Spalte gibt an, dass Haushalte mit einer Referenzperson im Alter von 65 bis 70 Jahren – unter Kontrolle aller anderen im Modell enthaltenen Einflussfaktoren – eine um 2,524 Prozentpunkte höhere Wohnkostenbelastung haben als Haushalte mit einer Referenzperson der Altersgruppe ab 80 Jahren.

Abbildung 7

## Wohnkostenbelastung von Älteren nach Wohnstatus und Einkommensquintilen

Wohnkosten in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens



Quelle: SOEPv33.1, DOI: 10.5684/soep.v33.1. Privathaushalte mit Referenzperson im Alter ab 65 Jahren. Einkommensquintile gebildet auf Basis aktueller Haushaltsnettoeinkommen, bedarfsgewichtet mit der modifizierten OECD-Skala.

Haushalte mit Miete=0 eingeschlossen (elf Prozent aller Mieterhaushalte). Stromkosten ab 2010 berücksichtigt.

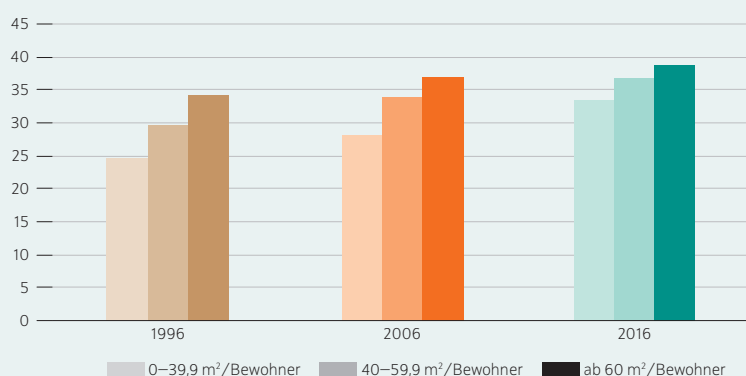
© DIW Berlin 2019

Für Mieterhaushalte mit niedrigen Einkommen ist die Wohnkostenbelastung besonders hoch.

Abbildung 8

## Wohnkostenbelastung von älteren MieterInnen nach Wohnungsgröße

Wohnkosten in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens



Quelle: SOEPv33.1, DOI: 10.5684/soep.v33.1. Mieterhaushalte mit Referenzperson im Alter ab 65 Jahren. Personen mit Miete=0 ausgeschlossen (elf Prozent aller Mieterhaushalte). Stromkosten ab 2010 berücksichtigt.

© DIW Berlin 2019

Die Differenz der Wohnkostenbelastung zwischen großen und kleinen Wohnungen hat sich reduziert.

Der starke Zusammenhang zwischen der Höhe der Wohnkostenbelastung und der Enge der Nachbarschaftsbeziehungen beruht teilweise auf der unterschiedlich langen Wohndauer. Je niedriger die Wohnkostenbelastung, desto länger wohnen die Menschen bereits in ihrer Wohnung und desto enger sind ihre nachbarschaftlichen Kontakte. Allerdings korrespondiert eine hohe Wohnkostenbelastung auch unter Kontrolle der Wohndauer mit weniger engen Nachbarschaftsbeziehungen. Das Einkommen spielt auch eine Rolle. Aus Untersuchungen ist bekannt,<sup>21</sup> dass geringe finanzielle Ressourcen zu reduzierten sozialen Kontakte führen. Wenn hohe Wohnkosten den finanziellen Spielraum zusätzlich einengen, verstärkt dies das Risiko des sozialen Rückzugs und der Isolation. Schwache oder fehlende nachbarschaftliche Beziehungen treffen ältere Menschen besonders hart, da die nachbarschaftlichen Hilfen und Konversationen für die Bewältigung des Alltags im Alter eine große Bedeutung haben.<sup>22</sup>

## Fazit: Wohnraum für Ältere immer häufiger unbezahlbar – Gegenmaßnahmen notwendig

Die Zahl der älteren Menschen nimmt in Deutschland zu. Dabei steigen die Wohnkosten seit einigen Jahren schneller als die Alterseinkommen. Damit nimmt auch die

<sup>21</sup> Petra Böhnke und Sebastian Link (2017): Poverty and the Dynamics of Social Networks: An Analysis of German Panel Data. In: European Sociological Review, 33(4), 615–632.

<sup>22</sup> Frank Oswald et al. (2011): Is Aging in Place a Resource for or Risk to Life Satisfaction? The Gerontologist, 51(2), 238–250, DOI:10.1093/geront/gnq096.

## Kasten

## Datengrundlage

Die Analysen basieren sowohl auf Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) als auch auf Daten des Deutschen Alterssurveys (DEAS). Die Daten des SOEP beziehen sich auf den Zeitraum 1996 bis 2016<sup>1</sup>, die des DEAS auf das Jahr 2017.

Aus dem SOEP werden nur die Privathaushalte berücksichtigt, deren Referenzperson 65 Jahre oder älter ist. Die Referenzperson ist die Person, die Antworten zum Haushaltsfragebogen gemacht hat. Analog dazu werden aus dem Deutschen Alterssurvey nur Personen ab 65 Jahren einbezogen.

Die monatliche Wohnkostenbelastung wird berechnet, indem die monatlichen Wohnkosten durch das monatliche Haushaltsnettoeinkommen geteilt werden. Daraus ergibt sich der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, der für die Wohnkosten aufgebracht wird. Um potentielle Messfehler zu reduzieren, wird der maximale Wert der Wohnkostenbelastung auf 50 Prozent gedeckelt.

Die Wohnkosten werden für Mieterhaushalte und Eigentümerhaushalte unterschiedlich berechnet: Für die Wohnkosten der

<sup>1</sup> Die Informationen zum Jahr 2015 wurden aufgrund eines abweichenden Erhebungskonzeptes ausgeschlossen.

Mieterhaushalte werden die Angaben zur monatlichen Kaltmiete, Heiz- und Warmwasserkosten, Umlagen und Stromkosten (ab 2010) aufsummiert. Bei Mieterhaushalten, die keine Miete zahlen (ca. elf Prozent der Mieterhaushalte), werden nur die Nebenkosten als Wohnkosten berücksichtigt.

Die Wohnkosten der Eigentümerhaushalte umfassen die Summe der monatlichen Heizungs-, Umlagen- und Stromkosten (ab 2010) und gegebenenfalls noch offene Zins- und Tilgungszahlungen. Da Informationen über die Höhe der Hypothek, der Zinsbindung, der Restlaufzeit oder ähnlichem in den Datengrundlagen nicht erhoben werden, kann keine Trennung von Zins und Tilgung vorgenommen werden.

Im SOEP werden auch Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen erfragt. Es kann aber nicht nach der Art der Instandhaltung und auch nicht nach Instandhaltung und Modernisierung unterschieden werden. Zudem fallen Instandhaltungsmaßnahmen erratisch an, so dass eine einfache Umrechnung in einen monatlichen Betrag mit Annahmen verbunden ist. Aus diesen Gründen wurde hier auf eine Instandhaltungspauschale bei EigentümerInnen verzichtet.

Wohnkostenbelastung im Alter zu, allerdings nicht für alle Gruppen gleichförmig. Eine doppelte Polarisierung nach Wohnform und Einkommenshöhe setzt ein. Zunächst ist der Anteil der Mieterhaushalte unter den Älteren gesunken. Aber die Schere der Kostenbelastung zwischen MieterInnen und EigentümerInnen einerseits und über die Einkommensverteilung andererseits geht auseinander. Diese Effekte verstärken sich gegenseitig, da in den höheren Einkommensquintilen der Anteil der (vollentschuldeten) EigentümerInnen zugenommen hat. Sozialpolitisch brisant ist die Situation von immer mehr älteren Mieterhaushalten, von denen fast zwei Drittel mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden müssen.

Die Wohnkostenbelastung wird nicht nur durch die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt (Mieterhöhungen, steigende Kaufpreise, steigende Nebenkosten), sondern auch durch die Entwicklung der Alterseinkommen bestimmt. Mehr und mehr Personen verfügen über geringe Alterseinkommen. Das macht es noch schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden.<sup>23</sup>

Aus gesellschaftlicher Sicht sollte sichergestellt werden, dass die Wohnkosten im Alter für den Einzelnen tragbar sind. Es muss verhindert werden, dass steigende Mietkosten und sich schwach entwickelnde Alterseinkommen bei Teilen der

Tabelle 3

## Ausgewählte Merkmale der Wohnung und des Wohnumfelds von 65- bis 90-jährigen MieterInnen nach Höhe der Wohnkostenbelastung, 2017 (in Prozent)

	Wohnkostenbelastung <sup>1</sup>			Chi²-Test
	< 30 Prozent	30–39 Prozent	ab 40 Prozent	
Wohnungsmerkmale:				
Wohnung/Haus stufenlos erreichbar	25,4	18,6	26,8	p<.05
Alle Zimmer in Wohnung stufenlos erreichbar	71,9	79,3	83,8	p<.05
Keine oder nur niedrige Türschwellen in Wohnung	82,1	78,8	85,4	n.s.
Zugang zu Bad/WC mind. 80 cm breit	60,8	69,7	67,5	n.s.
Barrierereduzierte Wohnung (alle vier Kriterien erfüllt)	12,6	14,5	21,4	p<.001
Wohnumfeldmerkmale:				
Genug Einkaufsmöglichkeiten <sup>2</sup>	84,4	86,6	86,4	n.s.
Gute ÖPNV-Anbindung <sup>2</sup>	80,1	90,3	90,2	p<.001
Genug Ärzte und Apotheken vorhanden <sup>2</sup>	82,1	81,6	88,6	n.s.
Geringe Lärmbelastung <sup>2</sup>	74,1	73,1	72,3	n.s.
Sich im Dunkeln auf Straße sicher fühlend <sup>2</sup>	68,5	59,0	63,4	n.s.
Enge oder sehr enge Nachbarschaftskontakte	53,5	43,3	33,2	p<.001
Nachrichtlich:				
Großstadtbewohner	30,2	44,3	47,3	p<.001
Wohnen im dünn besiedelten ländlichen Raum	18,1	15,9	9,7	p<.05
Wohndauer in dieser Wohnung (in Jahren)	29,6	19,5	16,3	p<.001

Quelle: DEAS 2017, n = 1084 – 1124, gewichtete Ergebnisse (Signifikanzprüfung mit ungewichteten Daten).

<sup>1</sup> Monatliche Wohnkosten (Miete plus Nebenkosten) in Prozent des Nettoeinkommens des Haushalts.

<sup>2</sup> Anteil der Personen, die „trifft genau zu“ oder „trifft eher zu“ angeben.

<sup>23</sup> Auch bei den nachfolgenden Rentnerjährgängen dürften sich die Alterseinkommen relativ schwach entwickeln, bzw. relativ gering ausfallen vgl. Markus M. Grabka et al. (2018): Rentennahe Jahrgänge haben große Lücke in der Sicherung des Lebensstandards. DIW Wochenbericht Nr. 37, 809–818 (online verfügbar).

älteren Bevölkerung zu einer weiteren Zunahme der sozialen Ungleichheit der Wohnbedingungen und der finanziellen Lage im Alter führen.

Maßnahmen in drei Richtungen können hier helfen. Zunächst kann die Förderung des Wohneigentums langfristig auch die Wohnkostenbelastung bei Älteren insgesamt reduzieren, da diese bei EigentümerInnen niedriger ist als bei MieterInnen.

Es sollte auch, zweitens, für ausreichende Alterseinkommen (auch aus der gesetzlichen Rente) gesorgt sein. Wenn das Einkommen nicht reicht, ist es Aufgabe der Politik u. a. durch das Wohngeld, die Haushalte zu unterstützen, die durch ihre Wohnkosten überbelastet sind. Das Wohngeld steht häufig in der Kritik, weil es nicht oft genug an die Entwicklung der Einkommen und der Warmmieten angepasst wird. Eine dynamisierte Anpassung des Wohngeldes, wie sie die Bundesregierung beabsichtigt,<sup>24</sup> würde die finanzielle Unterstützung mit der Entwicklung der Mieten besser verbinden. Eine vereinfachte Antragstellung des Wohngeldes würde vermutlich auch die Zahl der geförderten Personen erhöhen. Um Mitnahmeeffekte bei einer Anhebung des Wohngelds zu vermeiden, sollte diese Reform durch

weitere Maßnahmen flankiert werden, die den Anstieg der Mieten begrenzen.

Drittens sollte mittelfristig der soziale Wohnungsbau stärker gefördert werden, da BezieherInnen niedriger Erwerbseinkommen in der Regel auch im Alter nur über geringe Einkommen verfügen. Die Ausweitung des Angebots sollte dabei den besonderen Bedarf von älteren MieterInnen (kleine, barrierefreie Wohnungen) berücksichtigen.

Die Politik sollte die speziellen Anforderungen der Älteren verstärkt berücksichtigen. Ältere Menschen verbringen viel Zeit in ihrer Wohnung und sind in stärkerem Maße auf nachbarschaftliche Kontakte und Unterstützung angewiesen. Aus dem gewohnten Umfeld wegzuziehen, zum Beispiel weil man sich die Wohnung nicht mehr leisten kann, kann für sie besonders negative Folgen mit sich bringen, wie den Verlust der Selbstständigkeit, von Unterstützungsnetzwerken und sozialen Kontakten. Deswegen ist der Verbleib in der Umgebung für viele ältere Menschen eine Priorität. Um dies zu ermöglichen, sollte der Bestand an Sozialwohnungen substantiell ausgeweitet werden – entgegen dem langjährigen Trend. Diese Ausweitung sollte innerhalb von Städten gut verteilt sein. Da mit dem Auszug aus der bisherigen Wohnung oft Wohnraum für jüngere Familien freigemacht wird, wäre die Schaffung von altersgerechten, bezahlbaren kleineren Mietwohnungen zugleich eine Maßnahme zur Förderung des Wohnens für alle Generationen.

<sup>24</sup> Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019): Wohngeldreform beschlossen. Pressemitteilung vom 8. Mai 2019 (online verfügbar).

**Laura Romeu Gordo** ist Stellvertretende Forschungsleiterin am Deutschen Zentrum für Altersfragen (DZA), Berlin | [laura.romeu-gordo@dza.de](mailto:laura.romeu-gordo@dza.de)

**Markus M. Grabka** ist Senior Researcher der Infrastruktureinrichtung Sozio-oekonomisches Panel (SOEP) am DIW Berlin | [mgrabka@diw.de](mailto:mgrabka@diw.de)

**Alberto Lozano Alcántara** ist studentischer Mitarbeiter am Deutschen Zentrum für Altersfragen (DZA), Berlin | [alberto.lozano@dza.de](mailto:alberto.lozano@dza.de)

**Heribert Engstler** ist Leiter des Forschungsdatenzentrums am Deutschen Zentrum für Altersfragen (DZA), Berlin | [heribert.engstler@dza.de](mailto:heribert.engstler@dza.de)

**Claudia Vogel** ist Leiterin des Deutschen Alterssurveys (DEAS) am Deutschen Zentrum für Altersfragen (DZA), Berlin | [claudia.vogel@dza.de](mailto:claudia.vogel@dza.de)

**JEL:** R21, I31, D31

**Keywords:** housing costs, elderly, SOEP, DEAS



## INTERVIEW

# „Die Schere zwischen Alterseinkommen und Mieten geht immer weiter auseinander“



Dr. Markus M. Grabka, Senior Researcher der Infrastruktureinrichtung Sozio-ökonomisches Panel am DIW Berlin



Dr. Laura Romeu Gordo, Stellvertretende Forschungsleiterin am Deutschen Zentrum für Altersfragen (DZA)

- 1. Frau Romeu Gordo, Herr Grabka, Sie haben die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit Personen im Alter ab 65 Jahren untersucht. Wie hat sich die Wohnkostenbelastung bei den Mieterhaushalten dieser Altersgruppe entwickelt?**

**Romeu Gordo:** Die Wohnkostenbelastung ist einschließlich der Nebenkosten seit 1996 deutlich gestiegen, allerdings nicht für alle Gruppen gleich. Mieter und vor allem alleinlebende Personen oder Menschen mit niedrigem Einkommen sind besonders belastet.

- 2. Betrifft das nur die Personen, die eine neue teure Wohnung beziehen müssen, oder auch die Mieterinnen und Mieter von Bestandswohnungen?**
- Grabka:** Überraschenderweise sehen wir diese stark steigenden Wohnkostenbelastungen nicht nur bei denjenigen, die jüngst umgezogen sind. Auch Bestandsmieter sind davon betroffen, weil sie häufig in älteren Immobilien leben, die saniert werden müssen, und diese Sanierungsmaßnahmen führen auch zu starken Steigerungen der Mietkosten.

- 3. Wie ist die Situation bei den Wohnungseigentümern?**
- Romeu Gordo:** Die Eigentümer sind nicht so stark von dieser Entwicklung betroffen, weil sie in dieser Altersgruppe normalerweise schon die Wohnung abbezahlt haben und nur die Nebenkosten zu bezahlen haben.

- 4. Wie viele Haushalte wohnen zur Miete und wie viele Haushalte wohnen in einer eigenen Immobilie?**
- Romeu Gordo:** Der Anteil von Mieterhaushalten in dieser Altersgruppe ist seit 1996 stark zurückgegangen und betrug 2016 45 Prozent. Allerdings ist diese Entwicklung nicht für alle Einkommensgruppen gleich. Heute leben fast drei Viertel der Haushalte mit den höchsten Einkommen im Alter in selbstgenutztem Wohneigentum. Die Niedrigeinkommenshaushalte hingegen sind häufiger Mieter und sind von der Mietpreisentwicklung schwer betroffen.

- 5. Was kommt auf die ältere Bevölkerung zu, wenn man die Entwicklung der Renten mit der Preisentwicklung auf dem Miet- und Immobilienmarkt vergleicht?**

**Grabka:** Wenn man sich die Entwicklung der Alterseinkommen und die Entwicklung der Mietpreise in den letzten etwa 15 Jahren vor Augen führt, so geht dort eine Schere auseinander, da sich die Alterseinkommen wesentlich schwächer entwickeln als die Mietkosten und auch die Immobilienpreise. Mittelfristig wird also das Wohnen für die ältere Bevölkerung immer teurer und vielfach zu einer finanziellen Überbelastung führen.

- 6. Wie groß ist die Zahl dieser Personen, die finanziell überbelastet sind?**
- Grabka:** Eine Überbelastung liegt dann vor, wenn mehr als 40 Prozent des Einkommens für Wohnkosten ausgegeben werden. Der Anteil dieser Mieterhaushalte lag 1996 bei etwa 22 Prozent und ist heute auf über 38 Prozent angestiegen. Zudem sind derzeit zwei Drittel aller Mieterhaushalte mit Mietkosten von mehr als 30 Prozent belastet.

- 7. Welche Gegenmaßnahmen müssten ergriffen werden, damit Wohnraum auch für Ältere bezahlbar ist?**

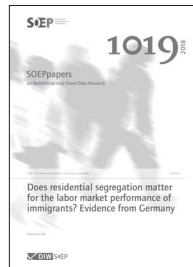
**Grabka:** Wir sehen hier drei Lösungsstrategien: Die erste wäre die langfristige Förderung des Immobilienbesitzes, weil die Wohnbelastungsquote unter Eigentümerhaushalten deutlich niedriger ist. Eine zweite Strategie wäre, die Alterseinkommen zu stärken, die sich in den letzten 20 Jahren schwächer entwickelt haben als die Einkommen der restlichen Bevölkerung. Drittens sollte man mittelfristig den sozialen Wohnungsbau ausbauen. Die Zahl der sozialen Wohnungsbauten ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Hier sollte die Politik gegensteuern und zielgenauer auf die Population der Älteren fokussieren. Diese brauchen kleinere Wohnungen und vor allen Dingen auch barriere-reduzierte Wohnungen, möglichst in ihrem alten Wohnumfeld.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf [www.diw.de/interview](http://www.diw.de/interview)

SOEP Papers Nr. 1019  
2018 | Sebastian Reil



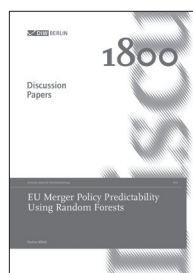
## Does Residential Segregation Matter for the Labor Market Performance of Immigrants? Evidence from Germany

With the arrival of over one million asylum seekers in Germany in 2015, policy discussions opened whether refugees should be spread across the country or spatially concentrated in order to facilitate their integration in society. When an immigrant locates in a residential area with many natives or many foreigners he has access to different respective social networks which are important for the labor market performance. This paper uses the SOEP dataset to estimate which residential location decision via the networks leads to a better labor market performance. Findings show that residential concentration of immigration increases wages of new immigrants, but also raises their unemployment. Native wages are suppressed in an area with many foreigners.

[www.diw.de/publikationen/soeppapers](http://www.diw.de/publikationen/soeppapers)



Discussion Papers Nr. 1800  
2019 | Pauline Affeldt



## EU Merger Policy Predictability Using Random Forest

I study the predictability of the EC's merger decision procedure before and after the 2004 merger policy reform based on a dataset covering all affected markets of mergers with an official decision documented by DG Comp between 1990 and 2014. Using the highly flexible, non-parametric random forest algorithm to predict DG Comp's assessment of competitive concerns in markets affected by a merger, I find that the predictive performance of the random forests is much better than the performance of simple linear models. In particular, the random forests do much better in predicting the rare event of competitive concerns.

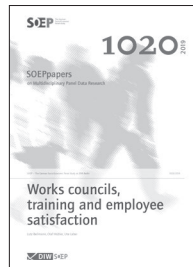
Secondly, postreform, DG Comp seems to base its assessment on a more complex interaction of merger and market characteristics than pre-reform. The highly flexible random forest algorithm is able to detect these potentially complex interactions and, therefore, still allows for high prediction precision.

[www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere](http://www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere)



SOEP Papers Nr. 1020

2019 | Lutz Bellmann, Olaf Hübler, Ute Leber



## Works Councils, Training and Employee Satisfaction

This paper investigates the role of works councils in job satisfaction. Using the recently developed Linked Personnel Panel, we consider both the direct and indirect impact via further training. Basic estimates on an individual level do not reveal clearly direct effects, but on an establishment level, the existence of a works council increases the average job satisfaction in a company. In more extended approaches, we also find a positive, weakly significant link on an individual level accompanied by positive training with regard to job satisfaction if we control for personal characteristics, working conditions, firm size, collegiality variables and industry dummies. Firms with industry-wide bargaining agree-

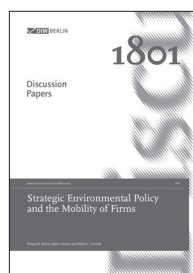
ments drive this result. The effects are stronger if the firm carries the training costs and if the share of trained workers within the firm measures training. The direct impact of works councils remains positive but becomes insignificant if Lewbel's instrumental variables estimator is applied

[www.diw.de/publikationen/soeppapers](http://www.diw.de/publikationen/soeppapers)



Discussion Papers Nr. 1801

2019 | Philipp M. Richter, Marco Runkel, Robert C. Schmidt



## Strategic Environmental Policy and the Mobility of Firms

The loss of international competitiveness of domestic industries remains a key obstacle to the implementation of effective carbon prices in a world without harmonized climate policies. We analyze countries' non-cooperative choices of emissions taxes under imperfect competition and mobile polluting firms. In our general equilibrium setup with trade, wage effects prevent all firms from locating in the same country. While under local or no pollution countries achieve the first-best, under transboundary pollution taxes are inefficiently low and lower than under autarky where only the 'standard' free-riding incentive distorts emissions taxes. This effect is more pronounced when polluting firms are mobile.

[www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere](http://www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere)



DOROTHEA SCHÄFER

# Libra: Geld für die Welt?



Prof. Dr. Dorothea Schäfer ist Forschungsdirektorin  
Finanzmärkte am DIW Berlin.  
Der Kommentar gibt die Meinung der Autorin wieder.

Facebook will im nächsten Jahr eine Kryptowährung namens Libra einführen. Libra soll auch Menschen ohne Bankkonto Überweisungen ermöglichen. Das soll die finanzielle Inklusion auf der ganzen Welt fördern und den Zahlungsverkehr erleichtern und billiger machen. Obendrein soll der Wert des Libra frei von Turbulenzen sein – im Gegensatz zur bekanntesten Kryptowährung Bitcoin, bei der sich extreme Kurseinbrüche und verblüffende Aufschwünge abwechseln.

Neue Libras werden geschöpft durch Einzahlungen in die Libra Reserve. Im Gegensatz zum Bitcoin sind also keine stromfressenden und klimakillenden Rechenoperationen notwendig. Trotz gewisser Vorteile gegenüber Bitcoins sei aber dahingestellt, ob die Facebook-Fans Gefallen an der neuen Währung finden. Theoretisch ist der Markt riesig. Allein hierzulande sind 32 Millionen Nutzerinnen und Nutzer bei Facebook registriert und knapp 30 Prozent der Bevölkerung tummeln sich täglich auf der Plattform.

Für die meisten sind Facebook und Co. bislang vor allem Instrumente der Freizeitgestaltung und weniger Orte, in denen sie sich mit ernstesten Dingen befassen wie Geld, Wertschwankungen und Tauschkurse. Auch das technologische Risiko könnte womöglich so manchen Facebook-Fan abschrecken. Von den deutschen Internutzern greifen etwa ein Drittel auf Fintechs zurück. Legt man diese Rate zugrunde, dann schrumpft die potentielle Nutzergemeinde von Libra schon erheblich zusammen. Anders liegen die Verhältnisse in den Schwellenländern: In China nutzen gut zwei Drittel der digital aktiven Bevölkerung auch die Dienste von Fintech-Anbietern. Fintech-Nutzer dürften zwar in hohem Maße Facebook-affin sein. Ob das umgekehrt aber auch stimmt?

Facebook argumentiert, Nutzerinnen und Nutzer des Libra benötigten dann kein Bankkonto mehr. Das käme insbesondere Menschen in den Entwicklungs- und Schwellenländern zugute. Wirklich? Zumindest für den ersten Schritt, den Erwerb von

Libras, stimmt es schon mal nicht. Wie sollen denn die Euros, Dollars, Yens etc, die gegen Libras eingetauscht werden, bei Facebook eingezahlt werden, wenn nicht über herkömmliche Überweisungen von einem Bankkonto aus? Sicherlich werden auch Bitcoins in Libra umtauschbar sein. Aber auch um Bitcoins zu kaufen, braucht man erstmal ein Bankkonto, von dem Geld auf sogenannte Wallets transferiert werden kann. Werden Kunden in bestimmten Ländern womöglich einfach Bargeld bei Facebook einzahlen können? Das ist schwer vorstellbar.

Wirklich ohne Bankkonto wird nur derjenige leben könne, der sein Leben vollständig auf Libra umgestellt hat. Das würde aber heißen, dass Löhne und Gehälter in Libra ausgezahlt werden. Wer wird akzeptieren, dass sein Arbeitslohn in einer Kunstwährung ausbezahlt wird, deren Wert nicht durch eine Zentralbank (und damit letztlich durch die Gemeinschaft des Währungsgebietes) garantiert wird? Und wie würden Menschen, die in Libra ihren Lohn erhalten und ihren gesamten Lebensunterhalt bestreiten, ihre Steuern zahlen – auch in Libra? Auch das ist schwer vorstellbar.

Besitzen die Menschen einmal Libra, werden sie diese wieder in normales Geld umtauschen können. Die Umtauschkurse dafür müssen festgelegt werden. Wird Facebook das alleine tun (wollen)? Wir hätten es mit einem typischen unregulierten Monopol zu tun – immer ein Anlass zur Sorge. Facebook wird nicht garantieren können, dass die Nutzerinnen und Nutzer für die angekauften Libras den ursprünglichen Ankaufbetrag in Euros oder Dollars zurückerhalten. Wer Libra besitzt, wird also nicht nur der Inflation ausgesetzt, sondern auch dem Risiko eines unvorteilhaften Wechselkurses. Alles in allem: Sollte Libra das versprochene „Geld für die Welt“ werden, dürfte die ökonomische und technologische Unsicherheit nicht weniger werden, eher im Gegenteil. Vielleicht aber wollen Facebook-, Instagram- und WhatsApp-User ohnehin lieber weiter chatten und sich Bilder schicken, ohne allzu viel über Geld nachdenken zu müssen, und die angekündigte Revolution bleibt aus.