

# Mietkostenbelastung der Senioren in deutschen Städten (Alte BL)

## » Auftrag

Auftraggeber: CERES Real Estate Advisors GmbH  
Bethmannstraße 8, 60311 Frankfurt

Im Rahmen einer Kurzstudie hat die CERES Real Estate Advisors GmbH die bulwiengesa AG damit beauftragt, die Mietkostenbelastung von Senioren im „klassischen“ Mietwohnungssegment und im Servicewohnen für Senioren gegenüber zu stellen. Hierfür soll eine Auswertung von Angebotsmieten im kleinteiligen Wohnen und den Kaltmieten im Servicewohnen der deutschen RIWIS-Städte in den alten Bundesländern in Relation zum verfügbaren Einkommen der Seniorenhaushalte gestellt werden.

Folgende Quellen wurden verwendet:

- Angebotsauswertung für kleinteiliges Wohnen 2021/22 (ImmobilienScout-Datenbank)

- Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem (RIWIS)
- Amtliche Statistiken, MB Research
- Einkommens- und Verbraucherstichprobe, 2018
- Alterssicherungsbericht der Bundesregierung, 2020
- gif e. V., Klassifizierungssystem zur Beurteilung von Angeboten des Servicewohnen für Senioren, 2018
- BKI Baukosten Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.)

## » Regionale Eingrenzung

Im Rahmen vorliegender Kurzstudie werden ausschließlich die RIWIS-Städte nach bulwiengesa-Klassifikation der alten Bundesländer betrachtet. Die RIWIS Standorte werden nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in 4 Klassen unterteilt. Insgesamt umfasst die Studie 102 Marktstädte, davon 7 A-Städte, 12 B-Städte, 18 C-Städte und 65 D-Städte.

### Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlungen oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb

des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrestellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

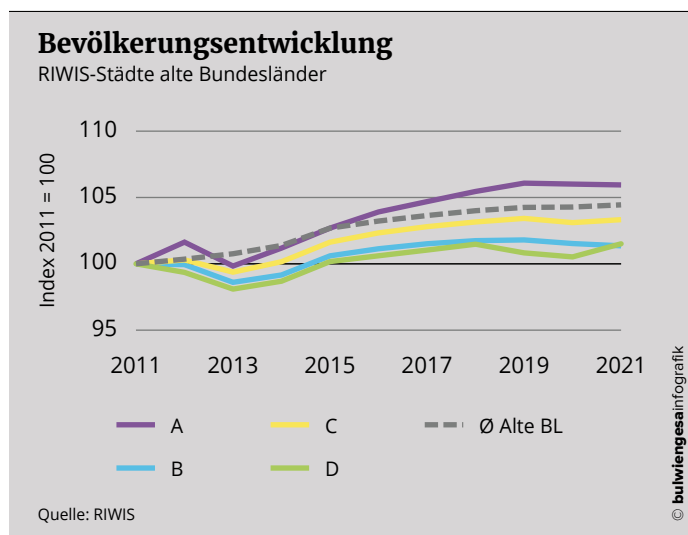
München, 8. März 2023

**bulwiengesa AG**, Nymphenburger Straße 5, 80335 München  
Tel. +49 89 23 23 76-0, Fax +49 89 23 23 76-76, [www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)

# Sozioökonomische Daten

## » Demografische Strukturen

Die vergangenen Jahre waren über alle Städte-kategorien hinweg von einer positiven Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Besondere Dynamik erlebte die Bevölkerungsentwicklung in den sieben deutschen A-Städten, wo zwischen 2011 und 2021 eine Zunahme von knapp 6 % zu verzeichnen war. Seit 2018 ist ein Rückgang in der Dynamik festzustellen, sodass vielmehr von einer Seitwärtsbewegung auszugehen ist. Zugleich sind hier jedoch die überdurchschnittlichen Migrationsbewegungen aus dem Jahr 2022 noch nicht abgebildet.



Die demografische Entwicklung in Deutschland ist von einer Überalterung gekennzeichnet, wobei der Effekt besonders gravierend in peripheren Regionen Deutschlands zu erkennen ist. In den deutschen RIWIS-Städten ist die Altersstruktur hingegen noch vergleichsweise homogen, sodass 2021 ca. 19 % der Bevölkerung 65 Jahre oder älter waren.

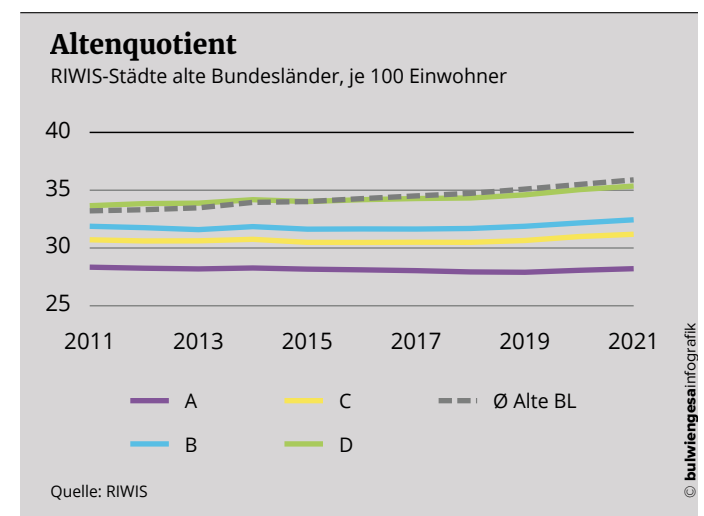
## Einwohner nach Altersgruppen

RIWIS-Städte alte Bundesländer; 2021

	A-Städte	B-Städte	C-Städte	D-Städte
	Summe EW	Summe EW	Summe EW	Summe EW
<20 Jahre	1.848.563	946.389	694.124	1.329.173
20-65 Jahre	6.402.594	3.189.104	2.428.749	4.299.617
65-75 Jahre	874.108	504.063	367.492	733.709
75-80 Jahre	353.108	184.527	136.143	262.163
80-85 Jahre	353.267	196.164	145.121	284.626
≥85 Jahre	264.749	161.365	116.653	224.851
<b>Gesamt</b>	<b>10.097.187</b>	<b>5.181.612</b>	<b>3.888.282</b>	<b>7.134.139</b>

Quelle: RIWIS

Der Altenquotient bildet das Verhältnis der Bevölkerung im Rentenalter (ab 65 Jahre) zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 - 65 Jahre) ab. In den RIWIS-Städten der alten Bundesländer lag dieser bis 2018 nahezu konstant, jedoch ist seither ein leicht ansteigender Altenquotient festzustellen. In den A-Städten kamen 2021 auf 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter durchschnittlich 28,2 Personen mit 65 Jahren oder mehr. In den D-Städten waren es durchschnittlich 35,4 Personen.



Insgesamt zeigt sich im Vergleich mit dem durchschnittlichen Altenquotienten der alten Bundesländer, dass urbane Räume eine junge Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter binden. Lediglich in den D-Städten befindet sich der Altenquotient auf westdeutschem Niveau von rund 35,5 % in 2021. Aufgrund des demografischen Effektes ist bis 2035 mit einem weiteren Anstieg des Altenquotienten zu rechnen, sodass immer mehr Personen im Rentenalter einer schrumpfenden Erwerbsbevölkerung gegenüber stehen werden.

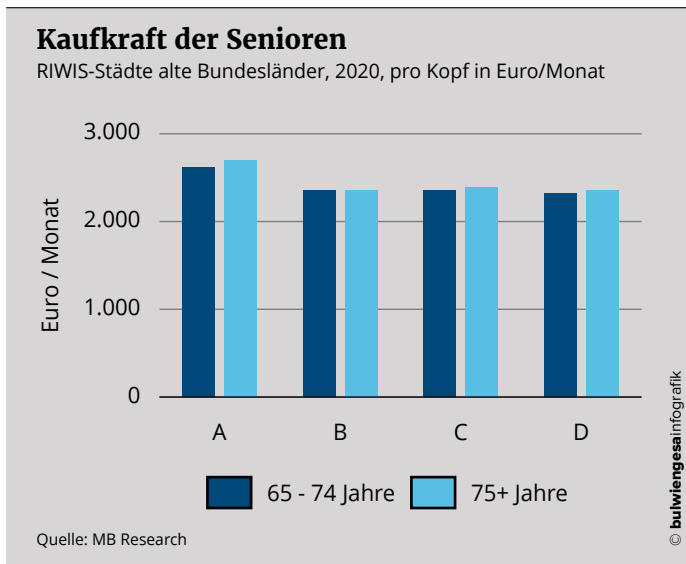
## » Einkommenssituation der Senioren

Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangene Transferleistungen) der Bevölkerung einer Gebietseinheit. Dabei werden Komponenten wie das Nettoeinkommen aus der amtlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistik, sonstige Erwerbseinkommen, Renten und Pensionen, ALG I und II, Kindergeld, Sozialhilfe, BAFÖG (ohne Darlehen) und Wohngeld berücksichtigt.

Die Kaufkraft der Senioren zwischen 65 und 74 Jahren lag 2020 im bundesweiten Durchschnitt bei monatlich rund 2.303 Euro pro Kopf. In der Altersklasse ab 75 Jahren lag sie noch ein wenig höher bei monatlich knapp 2.339 Euro pro Kopf.

Über alle Alterskohorten hinweg lag 2020 die Kaufkraft in Deutschland im Schnitt bei 1.937 Euro pro Kopf. Nicht zuletzt aufgrund langjähriger Erwerbsbiographien, ist die aktuelle Generation an Senioren überdurchschnittlich kaufkraftstark.

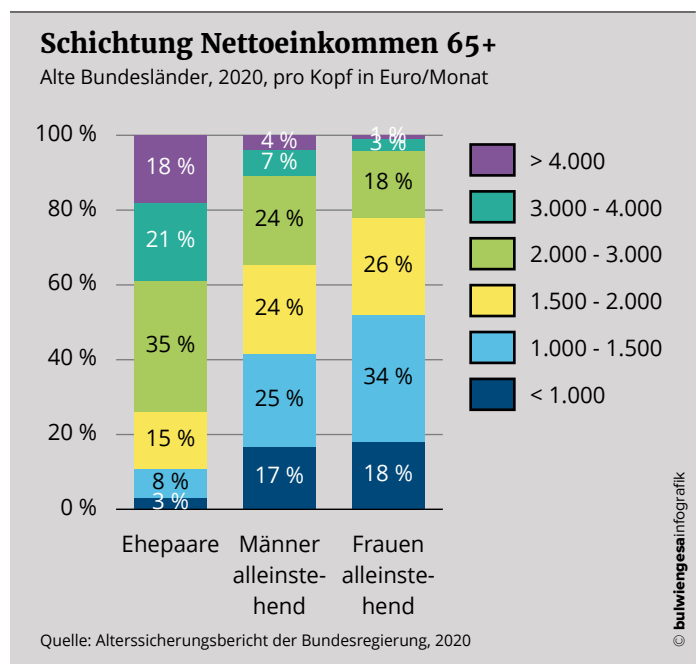
Erwartungsgemäß ist die Kaufkraft in den RIWIS-Städten der alten Bundesländer etwas größer als im bundesweiten Durchschnitt, wobei zwischen den B-, C- und D-Städten nur ein marginaler Unterschied festzustellen ist. Lediglich die sieben A-Städte haben mit durchschnittlich 2.620 Euro pro Kopf und Monat in der Altersklasse 65 bis 74 Jahre bzw. mit 2.693 Euro pro Kopf und Monat bei den 75-Jährigen und älter ein deutlich höheres verfügbares Pro-Kopf-Einkommen.



Der Alterssicherungsbericht der Bundesregierung aus dem Jahr 2020 gibt Auskunft über die Einkommenssituation der Senioren. Demnach beziehen in den alten Bundesländern 95 % Leistungen aus der Alterssicherung. Über ein zusätzliches Einkommen aus Lohn / Gehalt, Erwerbseinkommen (Zinseinkünfte, Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung, Rente aus privater Lebens-/Rentenversicherung) und/oder privater Vorsorge (bspw. Transferleistungen, sonst. Renten, private Unterstützung) verfügten 2020 rund 49 % der Senioren 65+. Sowohl in der Zusammensetzung der einzelnen Einkommenskomponenten, als auch in der Höhe des verfügbaren Nettoeinkommens bestehen deutliche Unterschiede zwischen den Geschlechtern sowie auch nach Familienstand.

Erwartungsgemäß verfügen Ehepaare über ein höheres Einkommen, welches aufgrund von Einsparpotenzialen beispielsweise in den Lebenshaltungskosten noch deutlicher spürbar ist. 18 % der Ehepaare 65+ in den alten Bundesländern verfügten 2020 monatlich über ein Nettoeinkommen von 4.000

Euro oder mehr. Allerdings sind in Deutschland nur etwa 48 % der Seniorenhaushalte 2-Personen-Haushalte. Die Mehrheit der Senioren sind alleinstehende Männer und mit steigendem Alter insbesondere auch Frauen.<sup>1</sup> Bei den alleinstehenden Männern und Frauen sind es hingegen nur 4 % bzw. 1 % mit einem Einkommen über 4.000 Euro/Monat. Dafür müssen rund 18 % der alleinstehenden Senioren mit einem geringen Einkommen unter 1.000 Euro im Monat auskommen.



Zugleich zeigt die Schichtung der Nettoeinkommen der 65-Jährigen und Älteren ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen den Geschlechtern. Durchschnittlich standen in den alten Bundesländern 2020 alleinstehenden Männern ein Nettoeinkommen von 1.875 Euro pro Monat zur Verfügung, während alleinstehende Frauen im gleichen Alter nur über ein Einkommen von durchschnittlich 1.635 Euro im Monat verfügten. 52 % der alleinstehenden Frauen ab 65 Jahren haben ein monatliches Nettoeinkommen bis zu 1.500 Euro. Zugleich sind aber auch 80 % der hochbetagten Personen ab 85 Jahren in Deutschland weiblich.

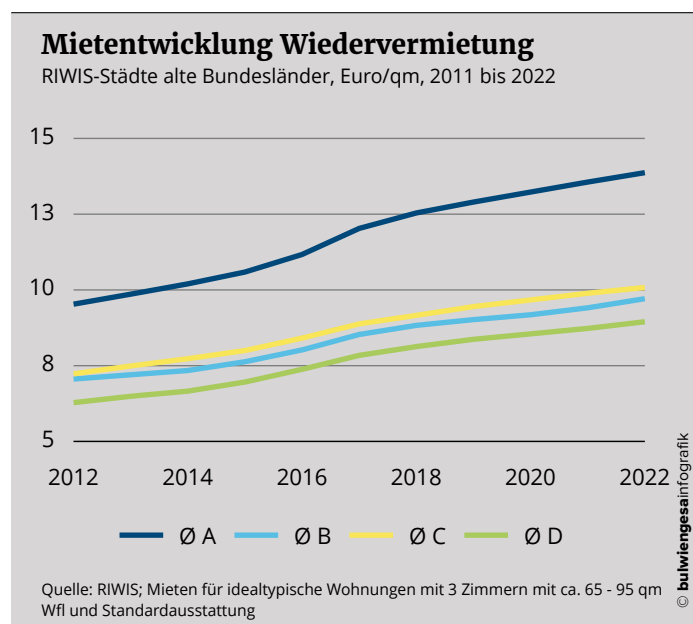
Die Vermögenssituation der Senioren bestimmt sich jedoch nicht ausschließlich durch das monatliche Einkommen sondern ebenfalls durch Berücksichtigung sonstiger Vermögenswerte wie Immobilien. Die Befragungen zum Mikrozensus 2018 haben ergeben, dass knapp 54 % der Seniorenhaushalte 65+ über Immobilieneigentum verfügen. Davon rund 10 % mit noch nicht vollständig abbezahlten Krediten.

<sup>1</sup> Einkommens- und Verbraucherstichprobe 2018

# Kostenanalyse Mietwohnungsmarkt

## >> Mietentwicklung

In den vergangenen Jahren erlebten die Mietpreise in allen Marktstädten in den alten Bundesländern eine konstante Steigerung, deren Dynamik seit 2017 weiter Fahrt aufgenommen hat.



Insbesondere in den A-Städten sind die Mietpreise aufgrund des hohen Nachfragedrucks nach Wohnraum massiv angestiegen. So lag die durchschnittliche Miete für Wohnungen in der Wiedervermietung 2022 bei knapp 13,90 Euro/qm Wohnfläche und damit etwa 45 % höher als noch 2012. Hierbei gilt jedoch zu beachten, dass das Mietpreisniveau innerhalb der A-Städte sehr heterogen ist und die Spanne im Jahr 2022 zwischen 11,70 Euro/qm (Berlin) und 18,10 Euro/qm (München) im Durchschnitt lag.

Doch auch in den B- bis D-Städten können gegenüber 2012 Steigerungsraten in den Bestandsmieten von 37 - 42 % festgestellt werden. Konstanz und Freiburg (Breisgau) verzeichneten hier mit durchschnittlich 13,60 Euro/qm bzw. 13,00 Euro/qm die höchsten Mietpreise, wohingegen Gelsenkirchen mit 5,90 Euro/qm aber auch Wilhelmshaven mit 6,50 Euro/qm und Hagen mit 6,60 Euro/qm die günstigsten durchschnittlichen Bestandsmieten aufwiesen.

Aufgrund der aktuellen Marktsituation verstärkt sich der Nachfragedruck auf den Mietwohnungsmarkt, sodass auch bis 2026 mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise und hier insbesondere auch im Teilssegment der Bestandsimmobilien zu rechnen ist.

## >> Auswertung Angebotsmieten Kleinteiliges Wohnen

Auf immobilien Scout24.de wurden in den Jahren 2021 und 2022 insgesamt etwa 204.800 Mietangebote für Bestandswohnungen eingestellt. Das größte Angebot bündelte sich auf die 7 A-Städte, wo zusammen rund 67.600 Mietangebote gezählt wurden. Die Auswertung der Mieten im Bestand basiert auf den Angeboten von Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 40 und 60 qm aus den Jahren 2021 und 2022.

Während innerhalb der B- bis D-Städte ein vergleichsweise homogenes Mietniveau festzustellen ist, zeigt sich zum Durchschnitt der A-Städte ein signifikanter Sprung. Bis zu 6,13 Euro/qm mehr muss im Durchschnitt für eine Bestandswohnung in einer A-Stadt als in einer D-Stadt gezahlt werden.

**Durchschnittliche Mieten der Angebote**  
RIWIS-Städte alte Bundesländer; Inserate auf Immobilienscout24.de

Stadt-kategorie	2,5-Perzentil Euro /qm	Mittelwert Euro/qm	97-Perzentil Euro/qm	Maximum Euro/qm	Anzahl Angebote
A	8,39	14,48	25,40	44,30	67.634
B	5,24	8,98	15,00	42,25	54.835
C	5,50	9,57	15,80	36,83	31.744
D	5,00	8,35	14,04	31,78	50.584

Quelle: immobilien Scout24.de, Angebote aus 2021 und 2022; Wiedervermietung/ Baujahr bis 2018; Wohnungsgröße 40 - 60 qm Wfl.

Das Mietpreisgefälle zwischen den A-Städten ist nicht unerheblich: im Schnitt wurden hier Bestandswohnungen zu 14,48 Euro/qm vermietet, die Spanne reicht innerhalb der Städte jedoch im Mittel von 11,88 Euro/qm (Berlin) bis zu 20,52 Euro/qm (München).

**Durchschnittliche Mieten der Angebote**  
A-Städte; Inserate auf Immobilienscout24.de

Stadt	2,5-Perzentil Euro /qm	Mittelwert Euro/qm	97-Perzentil Euro/qm	Maximum Euro/qm
Berlin	5,90	11,88	26,18	47,50
Düsseldorf	8,14	12,01	19,82	34,48
Frankfurt a.M.	8,58	15,42	27,96	47,21
Hamburg	6,75	12,93	23,21	37,20
Köln	6,97	13,21	23,30	49,00
München	12,97	20,52	30,86	47,92
Stuttgart	9,43	15,38	26,50	46,81
<b>Ø A-Städte</b>	<b>8,39</b>	<b>14,48</b>	<b>25,40</b>	<b>44,30</b>

Quelle: immobilien Scout24.de, Angebote aus 2021 und 2022; Wiedervermietung/ Baujahr bis 2018; Wohnungsgröße 40 - 60 qm Wfl.



# Mietkostenanalyse Servicewohnen

## >> Angebotsstruktur Servicewohnen in Deutschland

Der Bestand an Servicewohnanlagen in Deutschland bemisst sich aktuell auf rund 7.800 Wohnanlagen mit etwa 340.000 – 360.000 Wohneinheiten. In den RIWIS-Städten der alten Bundesländer befinden sich etwa 47 % der Wohnanlagen und rund 54 % der Wohneinheiten. Deutschlandweit ist somit eine klare Fokussierung des Angebotes auf urbane und größtenteils wirtschaftsstarke Räume zu erkennen. Hierbei sind alle Wohnanlagen eingerechnet – unabhängig ihrer qualitativen Einordnung gemäß der Sterne-Klassifikation nach gif e.V..

Im Mai 2018 wurde analog der DEHOGA-Hotelklassifikation ein umfangreicher Kriterienkatalog zur Einordnung von Servicewohnanlagen durch die Kompetenzgruppe „Serviceimmobilien“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftlichen Forschung e. V. (gif e. V.) veröffentlicht. Anhand des Erfüllungsgrades der Kriterien zu Standort, Gebäude und Serviceangebot kann eine Klassifikation nach fünf Qualitätsstufen respektive Sternekategorien erfolgen.

Kriterien (Auswahl)	*	**	***	****	*****
<b>Mikrostandort</b>					
Wohnlagenqualität	einfach	einfach bis mittel	mittel	gut	gut bis sehr gut
Anbindung MIV/ÖPNV	innerhalb Ortschaft	innerhalb Ortschaft	fußläufig	in direktem Umfeld	in direktem Umfeld
Versorgungssituation	geringes Angebot innerhalb Ortschaft	versch. Anbieter innerhalb Ortschaft	vereinzelt Angebot fußläufig erreichbar	versch. Anbieter fußläufig erreichbar	Stadtzentrum fußläufig erreichbar
<b>Gebäudeausstattung</b>					
Gesamteindruck	einfach	mittel	gehoben	hochwertig	hochwertig
Pkw-Stellplätze	baurechtl. Anford.	10 % DIN 18040-2 R	1 Stpl. pro 3 WE	0,8 Stpl. pro WE	0,8 Stpl. pro WE in TG
Gemeinschaftsflächen	keine	einzelne Funktionsräume	versch. Räume mit Aufenthaltsqualität	erweitertes Raumangebot mit Waschraum	Komfortausstattung mit u. a. Café, Wellness
<b>Wohnungen</b>					
Ausstattung	einfach	einfach	gehoben	gut	sehr gut
Balkon	keiner	keiner	klein, barrierefrei	Balkon >4 qm	Balkon >8 qm
Badezimmer	Mind. 1,90 x 2,05 m	DIN 18040-2	Tageslichtbad	zus. separates WC	hochw., zus. Badewanne
Personal	<0,3 VK / 100 EW	<0,3 VK / 100 EW	0,3 VK / 100 EW	1,0 VK / 100 EW	2,0 VK / 100 EW
<b>Service</b>					
Pflegeangebote	keine Kooperationen	keine Kooperationen	Pflegeheim/ Tagespflege in <1 km Entfernung	amb. Pflegedienst <15 Min. Reaktionszeit	amb. Pflegedienst <15 Min. Reaktionszeit
Dienstleistungen	kein Angebot	geringes Angebot	versch. Angebote	Kiosk und Restaurant im Haus	hauseigene regelm. Ausflugsangebot.

Quelle: bulwiengesa AG nach gif e. V., Klassifizierungssystem zur Beurteilung von Angeboten des Servicewohnen für Senioren, 2018

Von den 340.000 – 360.000 Wohneinheiten im Bestand sind etwa 91 % der 2- bis 4-Sterne-Kategorie mit mittleren bis guten Standards zuzuordnen. Das Premiumwohnen im 5-Sterne-Segment deckt etwa 5 % des Marktes ab.

## >> Preiskomponenten Servicewohnen

Die Kaltmiete im Servicewohnen besteht aus mehreren Preiskomponenten, die je nach Ermessen des Vermieters / Betreibers auf die Nettokaltmiete für die reine Wohnfläche hinzu gerechnet wird.

Servicewohnen für Senioren setzt eine vollständige Barrierefreiheit der Wohnanlage sowie der Wohnung nach DIN 18040-2 voraus. Dies erfordert nicht nur eine schwellenfreie Zugänglichkeit aller Flächen und Räumlichkeiten sondern ebenfalls entsprechende Bewegungs- und Rangierflächen für Gehhilfen oder auch Rollstühle. Hierfür sowie auch für die kleinteiligen Apartments / Wohneinheiten sind höhere Baukosten einzupreisen.

Der BKI<sup>1</sup> gibt das durchschnittliche Baukostenniveau für die Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 in Deutschland für unterschiedliche Kategorien von Gebäudearten wider und wird im jährlichen Turnus veröffentlicht. Ein Vergleich der Baukosten für Mehrfamilienhäuser mit 20 + Wohneinheiten im mittleren Standard und Seniorenwohnen lassen näherungsweise die Mehrkosten für barrierefreies und kleinteiliges Bauen ableiten.

Während gem. BKI 2018 die Mehrkosten für barrierefreies, kleinteiliges Bauen noch mit knapp 19 % angesetzt werden konnten, so sind diese im BKI für das Jahr 2022 auf nur noch 6,4 % geschrumpft. Immer öfter wird inzwischen auch im klassischen Wohnungsbau bei Neubauprojekten auf ein Mindestmaß an Barrierefreiheit geachtet bzw. baurechtlich vorgegeben. Im Seniorenwohnen schlagen dann nur noch die strenge Einhaltung der DIN 18040-2 zu Buche.

BKI Jahrgang	Mehrfamilienhäuser, mittl. Standard	Seniorenwohnen Gesamtblatt	Differenz
2016	1.520 Euro/qm	1.670 Euro/qm	9,9 %
2018	1.490 Euro/qm	1.770 Euro/qm	18,8 %
2020	1.770 Euro/qm	1.960 Euro/qm	10,7 %
2022	2.180 Euro/qm	2.320 Euro/qm	6,4 %

Quelle: BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.)

Darüber hinaus verfügen Wohnanlagen des Servicewohnen für Senioren über Gemeinschaftsflächen, die allen Bewohnern zur Nutzung offen stehen. Dies reicht von einem gemeinsamen „Wohnzimmer“ als Treffpunkt bis hin zu einem breiten Angebot an Nebenräumen wie einer Bibliothek, einem Fit-

<sup>1</sup> BKI Baukosten Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.)

nessraum oder auch einem Schwimmbad. Die Summe an Gemeinschaftsflächen wird auf die einzelnen Wohneinheiten umgelegt, sodass jeder Bewohner zusätzlich zur Miete für seine Wohnung auch anteilig Miete für die Gemeinschaftsflächen zahlt.

Nicht zuletzt werden die Wohnungen in der Regel inkl. Einbauküchen vermietet, sodass hier ein weiterer Aufschlag von 0,50 - 1,00 Euro/qm Wohnfläche hinzu gerechnet werden kann.

**>> Auswertung Kaltmiete Servicewohnen**

95 % der Einrichtungen in den RIWIS-Städten der alten Bundesländer sind dem 2- bis 4-Sterne-Segment zuzuordnen und sind mit dem marktüblichen Wohnraumangebot vergleichbar.

In nachfolgender Auswertung wurden daher die einfachen Servicewohnanlagen im 0- bis 1-Sterne-Segment sowie die Premium-Wohnanlagen im 5-Sterne-Segment nicht berücksichtigt. Ferner wurden Einrichtungen, deren Kaltmieten unterhalb des 2,5-Perzentils der durchschnittlichen Vergleichsmiete der entsprechenden Stadtkategorie gem. vorangegangener Auswertung der Angebotsmieten liegen, nicht in die Auswertung mit aufgenommen. Hier ist davon auszugehen, dass die Wohneinheiten nicht auf dem freien Wohnungsmarkt zur Vermietung kommen sondern im Rahmen einer öffentlichen Förderung nur Haushalten mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen.

Insgesamt konnten im Rahmen dieser Kurzstudie 866 Wohnanlagen über alle Stadtkategorien ausgewertet werden, bei welchen in der Datenbank der bulwiengesa AG ausreichend Informationen zu Kaltmieten vorlagen.

Stadt-kategorie	Minimum	Mittelwert	Maximum	Anzahl Wohnanlagen
A	8,91	15,59	32,99	289
B	5,32	12,80	46,81	238
C	5,86	13,69	46,24	93
D	5,00	12,81	46,25	246

Quelle: bulwiengesa AG

Ähnlich wie im klassischen Mietwohnungssegment zeigt sich hier zwischen den B- bis D-Städten ein einheitliches Mietkostenniveau, wobei die Unterschiede zwischen den Stadtkategorien geringer ausfallen als im klassischen Mietwohnungs-

segment. In der Spanne liegen die Kaltmieten im Servicewohnen etwa zwischen 5,00 und 46,00 Euro/qm, wobei hier vorrangig die Durchschnittsmiete von rund 13,00 Euro/qm anzusetzen ist.

Die A-Städte zeigen jedoch auch im Servicewohnen wieder eine starke Heterogenität des Mietniveaus. So ist München mit einer Durchschnittsmiete von 24,88 Euro/qm der Spitzenreiter, wohingegen sich Berlin und Düsseldorf mit durchschnittlich 11,76 bzw. 12,48 Euro/qm eher auf dem Durchschnittsniveau der Mieten im Servicewohnen der B- bis D-Städte befinden.

Die Maximummieten in den A-Städten sind aufgrund der Sterne-Klassifikation des Angebotes niedriger als in den B- bis D-Städten. Premium-Wohnanlagen (4,5- bis 5-Sterne-Einrichtungen), welche nicht Bestandteil der vorliegenden Analyse sind, finden sich in A-Städten deutlich häufiger als in B- bis D-Städten. Im Premium-Segment sind Mieten ab 40,00 Euro/qm jedoch marktüblich. In den B- bis D-Städten hingegen sind teilweise schon bei 4-Sterne-Einrichtungen die Preise etwa auf dem Niveau von Premium-Wohnanlagen, womit diese per Definition in die Auswertungen mit einfließen.

Stadt	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berlin	5,95	11,76	36,65
Düsseldorf	8,50	12,48	24,60
Frankfurt a.M.	8,50	16,16	33,32
Hamburg	6,80	13,60	37,58
Köln	8,03	15,60	37,31
München	14,15	24,88	36,56
Stuttgart	10,47	14,65	24,94
<b>Ø A-Städte</b>	<b>8,91</b>	<b>15,59</b>	<b>32,99</b>

Quelle: bulwiengesa AG

**>> Gegenüberstellung zur Vergleichsmiete**

Die Kaltmieten im Servicewohnen für Senioren liegen in der Regel über den ortsüblichen Vergleichsmieten. Als Faustformel wird hier marktgängig ein Aufschlag zwischen 10 - 30 % je nach Betreiberkonzeption und Ausstattungsstandards angenommen.

Die Gegenüberstellung der analysierten Durchschnittsmieten für Servicewohnen in den alten Bundesländern und den Angebotsmieten für das klassische Mietwohnen zeigen bei der

Preisgestaltung im Servicewohnen jedoch teilweise erhebliche Abweichungen von dieser „Faustformel“.

<b>Servicewohnen vs. Klassisches Mietwohnen</b>			
RIWIS-Städte alte Bundesländer; Euro/qm			
Stadt	Vergleichsmiete* Klass. Wohnen	Miete** Servicewohnen	Differenz
<b>Ø A-Städte</b>	<b>14,48</b>	<b>15,59</b>	<b>7,7 %</b>
Berlin	11,88	11,76	-1,0 %
Düsseldorf	12,01	12,48	3,9 %
Frankfurt a.M.	15,42	16,16	4,8 %
Hamburg	12,93	13,60	5,2 %
Köln	13,21	15,60	18,1 %
München	20,52	24,88	21,2 %
Stuttgart	15,38	14,65	-4,7 %
<b>Ø B-Städte</b>	<b>8,98</b>	<b>12,80</b>	<b>42,5 %</b>
<b>Ø C-Städte</b>	<b>9,57</b>	<b>13,69</b>	<b>43,1 %</b>
<b>Ø D-Städte</b>	<b>8,35</b>	<b>12,81</b>	<b>53,4 %</b>

Quelle: bulwiengesa AG; \*Ø Vergleichsmiete immobilien Scout24.de für Bestandswohnungen mit 40 - 60 qm Wfl. aus 2021/22; \*\*Servicewohnen 2- bis 4-Sterne-Segment

In den A-Städten ist im Schnitt der Aufschlag mit „nur“ 7,7 % auf die Vergleichsmiete relativ gering, wobei sich hier innerhalb der A-Städte wieder ein sehr heterogenes Bild zeichnet. In Berlin und Stuttgart lagen die Mieten im Servicewohnen im Durchschnitt sogar unterhalb der örtlichen Vergleichsmiete. In Köln und München hingegen sind durchschnittlich 18 % bzw. 21 % Aufschlag hinzuzurechnen. Dennoch liegen die Mehrkosten in der durchschnittlichen Kaltmiete im Servicewohnen deutlich hinter jenen der B- bis D-Städte. Insbesondere in den D-Städten ist ein Aufschlag von ca. 53 % auf die durchschnittliche Vergleichsmiete weit über der „Benchmark“ von 10 - 30 %.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Mietkostengestaltung im Servicewohnen überaus intransparent ist. Hier wird nicht nur die reine Nettokaltmiete für die Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung angesetzt, sondern weitere Kostenkomponenten einbezogen. Nachdem die durchschnittliche Kaltmiete innerhalb der B- bis D-Städte im Servicewohnen nur marginal abweicht ist eher davon auszugehen, dass sich viele Vermieter / Betreiber bei der Mietpreisgestaltung mehr an produktüblichen Mieten orientieren als am örtlichen Mietkostenniveau.

# Mietkostenbelastung von Senioren

## >> Mietkostenbelastung von Seniorenhaushalten

Die Mietbelastungsquote stellt den Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen bzw. den Anteil der Mietausgaben für eine neu angemietete Wohnung im Verhältnis zur gesamten Kaufkraft dar. Die zumutbare Verhältnismäßigkeit zwischen Wohnkosten und Haushaltsnettoeinkommen eines in einer gemeinsamen Wohnung lebenden Haushalts sollte dauerhaft nicht 33 % des Einkommens überschreiten.

Der Mikrozensus aus dem Jahr 2018 ermittelte deutschlandweit eine Mietkostenbelastungsquote von 30 % für die Haushalte mit 65 Jahren oder mehr. Dies begründet sich unter anderem auf teilweise langjährigen Mietverträgen von Seniorenhaushalten in Bestandswohnungen, bei denen der Mietzins deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Ausgehend von vorangegangenen Analysen durchschnittlicher Vergleichsmieten im klassischen Wohnungssegment bzw. durchschnittlicher Mieten im Servicewohnen in den RIWIS-Städten der alten Bundesländer, kann die Mietbelastung von Seniorenhaushalten abgeleitet werden. Hierzu wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße für Seniorenhaushalte von 1,5 Personen angenommen, sowie durchschnittliche Nebenkosten von 4,00 Euro/qm. Bei der Wohnungsgröße wurde eine marktübliche Größe im Servicewohnen mit 60 qm angesetzt. Die Modellrechnung basiert auf einheitlichen Annahmen um eine Vergleichbarkeit zwischen den beiden Segmenten klassisches Mietwohnen und Servicewohnen für Senioren herzustellen. Hier wird von dem Fall der Neuanschaffung einer Wohnung im Bestand ausgegangen.

Im Ergebnis ergibt sich in den A- bis D-Städten eine Mietkostenbelastung im klassischen Wohnen von ca. 21 bis 28 %, wobei die Mietkostenbelastungsquote in den A-Städten erwartungsgemäß am höchsten ist. Im Servicewohnen kann, in Korrelation zu den Mietkostenaufschlägen, eine weitestgehend homogene Mietkostenbelastung über alle Städtekategorien hinweg beobachtet werden. Diese liegt deutlich höher als im klassischen Mietwohnen, sodass Seniorenhaushalte in den B- bis D-Städten rund 27 % bzw. in A-Städten knapp 29 % des verfügbaren Einkommens für die Miete aufwenden müssen. Aufgrund des generell hohen Mietniveaus in den A-Städten und dem damit verbundenen geringeren Aufschlag für das Servicewohnen, ist der Unterschied der Mietkostenbelastung nach Wohnform in den A-Städten geringer als in den B- bis D-Städten.

Hierbei gilt jedoch auch zu beachten, dass die Berechnungen im Servicewohnen ausschließlich die Warmmiete für die Wohnung berücksichtigen. Die tatsächlichen Wohnkosten im Servicewohnen für Senioren umfassen jedoch zusätzlich die obli-

gatorische Servicepauschale, welche betreiberabhängig deutschlandweit zwischen 80 und 400 Euro für eine Person liegt. Die tatsächliche Wohnkostenbelastung im Servicewohnen bewegt sich bei einem 1-Personen-Haushalt mit einem marktüblichen Ansatz von monatlich 180,00 Euro Servicepauschale bei 48 % (B-Städte) bis 51 % (A-Städte). Ein Durchschnittshaushalt mit 1,5-Personen ab 65-Jahren hat im Servicewohnen hingegen eine deutlich geringere Wohnkostenbelastung (inkl. Servicepauschale) von ca. 34 %.

### Mietbelastungsquote Seniorenhaushalte 65+

RIWIS-Städte alte BL

		A-Städte	B-Städte	C-Städte	D-Städte
Ø Verfügbares Einkommen pro Kopf* 2020	Euro p. a.	31.880	28.257	28.445	27.987
	Euro p. m.	2.657	2.355	2.370	2.332
Ø Haushaltsgröße 2018	Pers.	1,50	1,50	1,50	1,50
Verfügb. EK je HH	Euro p. m.	3.985	3.532	3.556	3.498

### Klassisches Wohnen Mietbelastung pro Ø-Haushalt

Ø Kaltmiete 2022	Euro / qm	14,48	8,98	9,57	8,35
Nebenkosten	Euro / qm	4,00	4,00	4,00	4,00
Ø Warmmiete inkl NK	Euro p. m.	18,48	12,98	13,57	12,35
Wohnungsgröße	qm	60	60	60	60
Warmmiete (monatlich)	Euro	1.108,80	778,80	814,20	741,00

**Mietbelastungsquote**                    **27,8 %**    **22,0 %**    **22,9 %**    **21,2 %**

### Servicewohnen Mietbelastung pro Ø-Haushalt

Ø Kaltmiete 2022	Euro / qm	15,59	12,02	12,98	11,88
Nebenkosten	Euro / qm	3,50	3,50	3,50	3,50
Ø Warmmiete inkl NK	Euro p. m.	19,09	15,52	16,48	15,38
Wohnungsgröße	qm	60	60	60	60
Warmmiete (monatlich)	Euro	1.145,40	931,20	988,80	922,80

**Mietbelastungsquote**                    **28,7 %**    **26,4 %**    **27,8 %**    **26,4 %**

Quelle: Berechnungen bulwiengesa; \* entspricht Ø Nettoeinkommen gem. MB Research für die Bevölkerung 65+; Bezug auf Ø Angebotsmiete im Bestand für Klassisches Wohnen bzw. auf Ø Miete für Servicewohnen der 2- bis 4-Sterne-Kategorie



# Grundlegende Erkenntnisse



## Urbanisierte Räume mit homogener Altersstruktur in der Bevölkerung

Der Ø Altenquotient in allen Städte kategorien ist weitestgehend konstant und liegt in den A- bis C-Städten deutlich unterhalb des Ø der alten Bundesländer. Der Alterungsprozess wirkt sich überwiegend in peripheren Regionen aus, während urbane Räume v. a. young professionals anziehen.



## Einkommensstarke Generation an Senioren mit überdurchschnittlicher Kaufkraft

Das durchschnittliche verfügbare Einkommen der Senioren lag 2020 deutschlandweit rund 19 % über jenem aller Alterskohorten. Mit Eintritt der Generation der Baby-Boomer in das Rentenalter ist mit einem weiteren Anstieg des Kaufkraftpotenzials der Senioren zu rechnen. Insbesondere A-Städte bündeln Senioren mit weit überdurchschnittlichem Kaufkraftpotenzial.



## Kaufkraft der Senioren stark abhängig von Familienstatus und Geschlecht

Das Geschlecht, die individuelle Lebenssituation und die Biografie der Senioren haben erheblichen Einfluss auf das verfügbare Einkommen im Alter. Rund 18 % der Ehepaare im Rentenalter verfügen über ein monatliches Einkommen von 4.000 Euro und mehr, während es bei alleinstehenden Frauen nur 1 % sind. Dafür muss fast jede 2. alleinstehende Frau über 65 Jahren mit einem monatlichen Einkommen von unter 1.500 Euro auskommen.



## Homogenes Mietkostenniveau im Servicewohnen in den Städten

Unabhängig von einem großen Preisgefälle in den Mietpreisen zwischen A- und B- bis D-Städten gleicht sich das Mietkostenniveau im Servicewohnen über alle Städte kategorien hinweg weitestgehend an. Die Ø Kaltmieten im Servicewohnen in den RIWIS-Städten der alten Bundesländer liegen produktspezifisch zwischen 12,80 und 15,60 Euro/qm.



## Preisgestaltung im Servicewohnen orientiert sich an produktüblicher Miete

Die Preisgestaltung der Kaltmieten im Servicewohnen ist höchst intransparent und ergibt sich aus diversen Preiskomponenten. Die Ø Kaltmieten im Servicewohnen weichen teilweise erheblich von der marktüblichen Faustformel „Aufschlag von 10 - 30 % auf die Vergleichsmiete“ ab, sodass eher eine produktspezifischen Miete unabhängig des tatsächlichen Mietniveaus angesetzt wird.



## Servicewohnen für Senioren in B- bis D-Städten verhältnismäßig teuer

In den B- bis D-Städten der alten Bundesländer liegen die durchschnittlichen Mieten im Servicewohnen zwischen 40 - 50 % über den Ø Angebotsmieten im klassischen Mietwohnen (Bestand). Der Produktaufschlag auf die Miete „frisst“ hier den Vorteil eines generellen niedrigeren Mietpreisniveaus auf.



## Wohnkostenbelastung im Servicewohnen für alleinstehende Senioren bei knapp 50 %

Der produktspezifische Aufschlag auf die Kaltmiete im Servicewohnen plus der monatliche obligatorische Beitrag der Servicepauschale machen die Wohnung im Servicewohnen deutlich teurer als im klassischen Mietwohnen. Bei alleinstehenden Senioren nehmen die Wohnkosten in den RIWIS-Städten der alten Bundesländer rund 50 % des monatlich verfügbaren Einkommens in Anspruch.



## „Nachfragegerecht“ heißt: eine differenzierte und bezahlbare Produktpalette mit einer breiten Zielgruppenansprache

Das Nachfragepotenzial nach seniorengerechtem Wohnraum ist nahezu unausschöpflich, sodass der Markt ein flächendeckendes Angebot in allen Produktqualitäten, Wohnungsgrößen und Betreiberkonzepten abrufen. Die zentrale gesellschaftliche Herausforderung muss es sein, hier ein bedürfnisorientiertes und bezahlbares Angebot für alle Einkommensgruppen zu schaffen.