



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-
Online-Publikation
17/2026

Neubau von altersgerechten Wohnungen

von

Annamaria Deiters-Schwedt
Markus Schmidt
Dr. Reiner Braun
Alexander Raetz



Neubau von altersgerechten Wohnungen

Quantitativer und qualitativer Beitrag zur Versorgungssituation

Das Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 8 „Wohnen und Gesellschaft“
Verena Lihs
verena.lihs@bbr.bund.de
Franziska Bensch
franziska.bensch@bbr.bund.de

Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)
Referat W II 4 „Nationaler Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit,
Förderung von Barrierefreiheit und Wohnen für besondere Bedarfsgruppen“
Dr. Domenico Ferragina

Auftragnehmer

empirica ag, Berlin
Annamaria Deiters-Schwedt
Markus Schmidt
Dr. Reiner Braun
Alexander Raetz

Stand

Januar 2026

Satz und Layout

Studio Individual, Berlin
Mia Sedding

Bildnachweis

Titelseite: Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale
Cathrin Bach/Konzept und Bild/degewo: S. 94, S. 95; Schettler SenioKomfort | Schettler Holding GmbH & Co. KG: S. 95, S. 97;
Markus Tollhopf: S. 93; WOBA Schwedt eG: S. 97, S. 98

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitiervorschlag

Deiters-Schwedt, A.; Schmidt, M.; Braun, R.; Raetz, A., 2026: Neubau von altersgerechten Wohnungen: Quantitativer und qualitativer Beitrag zur Versorgungssituation. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 17/2026. Bonn. <https://doi.org/10.58007/md8m-5z95>

DOI 10.58007/md8m-5z95

ISSN 1868-0097

Bonn 2026



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie vielfältigerer Lebens- und Familienformen gewinnt das altersgerechte Wohnen zunehmend an Bedeutung. Mit fortgeschrittenem Alter verändern sich häufig die körperlichen und sensorischen Voraussetzungen, was neue Anforderungen an die Gestaltung von Wohnraum und selbständige Lebensführung mit sich bringt. Wohnungen insbesondere im Neubau sollten möglichst für alle Menschen – unabhängig von Alter oder körperlichen Fähigkeiten – selbstbestimmt, sicher und lange nutzbar sein. Bei akutem Bedarf ist es für Menschen oft nur schwer möglich, adäquaten Wohnraum zu finden. Neben der Verfügbarkeit altersgerechter Wohnungen (möglichst in der Nachbarschaft) ist die Bezahlbarkeit vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten in den Ballungsräumen eine Herausforderung.

Die vorliegende Publikation gibt einen aktuellen Überblick über die Zahl und Verteilung altersgerechter Wohnungen sowie die damit verbundenen Bedarfe von älteren und mobilitätseingeschränkten Menschen – jetzt und bis zum Jahr 2040. Die Studie bestätigt, dass altersgerechter Wohnraum knapp und der Bedarf hoch ist. Sie zeigt aber auch, dass sich der altersgerechte Neubau in den letzten Jahren positiv entwickelt hat. Etwa die Hälfte der neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erfüllen inzwischen grundlegende Anforderungen an die Barrierefreiheit. Dabei entfielen fast 70% des Zuwachses an altersgerechten Wohnungen zwischen 2018 und 2022 auf den Neubau. Eine Befragung bei Wohnungsunternehmen und Projektträgern zeigt, dass altersgerechter Neubau eine hohe Relevanz hat und viele bereits mehr barrierefreie Wohnungen realisieren, als in den Landesbauordnungen gefordert wird. Eine altersgerechte Ausstattung ist zunehmend zum Standard geworden und die Mehrheit hat beim Verkauf bzw. bei der Belegung der altersgerechten Neubauwohnungen keine bestimmte Zielgruppe im Fokus. Somit sagt die Zahl dieser Wohnungen nur bedingt etwas darüber aus, inwiefern Menschen mit konkretem Bedarf tatsächlich einziehen und versorgt werden. Es braucht also mehr altersgerechte Wohnungen als bedürftige Haushalte, um ihnen im Bedarfsfall ein Angebot zu gewährleisten. Zudem bleibt es unerlässlich, altersgerechte Anpassungen im Wohnungsbestand zu beschleunigen.

Mit dieser Publikation möchten wir einen Beitrag zu einer besseren Informationsbasis leisten und Denkanstöße für eine altersgerechte, zukunftsfähige Wohnraumversorgung für alle Generationen geben. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Matthias Waltersbacher

Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	7
Abstract	9
1 Einführung	11
1.1 Hintergrund und Ziel der Untersuchung	11
1.2 Vorgehen und Aufbau der Untersuchung	12
2 Rahmenparameter für den Neubau altersgerechter Wohnungen	14
2.1 Begriffliche Einordnung	14
2.2 Technische Regelwerke und Standards für den Neubau	15
2.2.1 DIN 18040-2 und ready-Standard	15
2.2.2 Bauordnungen und Technische Baubestimmungen der Länder	17
2.3 Fördermöglichkeiten	20
2.4 Zwischenfazit	22
3 Bisherige quantitative Entwicklung von Angebot und Bedarf altersgerechter Wohnungen	23
3.1 Bisherige Quantifizierung zu Angebot und Bedarf	23
3.2 Bisherige altersgerechte Neubautätigkeit	25
3.2.1 Methodische Vorbemerkung	25
3.2.2 Neubau von Mehrfamilienhäusern zwischen 2018 und 2022	25
3.2.3 Altersgerechter Neubau abgeleitet aus den Landesbauordnungen	28
3.2.4 Altersgerechter Neubau abgeleitet aus Angebotsdaten	34
3.2.5 Altersgerechter Neubau abgeleitet aus dem Mikrozensus	38
3.2.6 Neubautätigkeit altersgerechter Wohnungen im Vergleich	44
3.3 Entwicklung der Bedarfe	45
3.3.1 Ältere Bevölkerung, Haushalte und Abgrenzung der Zielgruppe	45
3.3.2 Mengengerüst der Zielgruppen	50
3.4 Zwischenbilanz: Quantitativer Abgleich von Angebot und Bedarf von 2018 bis 2022	53
4 Zukünftige Entwicklung von Angebot und Bedarf altersgerechter Wohnungen	57
4.1 Zukünftige Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen bis 2040	57
4.2 Zukünftige Nebausituation von altersgerechtem Neubau	64
4.3 Zwischenbilanz: Quantitativer Abgleich von Angebot und Bedarf bis 2040	65
5 Altersgerechter Neubau aus Unternehmenssicht	68
5.1 Unternehmenstypen und Bautätigkeit	68
5.2 Bedeutung und Merkmale von altersgerechtem Neubau	72
5.3 Zielgruppen und Vermarktung beziehungsweise Belegung	78
5.4 Bezahlbarkeit	81
5.5 Perspektiven für den Bau altersgerechter Wohnungen	85
5.5.1 Zukünftige Bedeutung des altersgerechten Wohnungsneubaus	85
5.5.2 Hemmnisse beim Bau altersgerechter Wohnungen	87
5.5.3 Verbesserung der Rahmenbedingungen	88
5.6 Altersgerechter Neubau – vier Beispiele für die unterschiedliche Umsetzung in der Praxis	90
5.7 Zwischenfazit	97

6 Zusammenführung der Ergebnisse und Schlussfolgerungen	98
6.1 Altersgerechter Neubau – ein wachsendes Angebot	98
6.2 Der Bedarf wächst, aber das Angebot wächst schneller	99
6.3 Herausforderungen und Chancen	102
Literaturverzeichnis und weitere Quellen	103
Glossar	108
Abkürzungsverzeichnis	109
Abbildungsverzeichnis	111
Tabellenverzeichnis	113
Anhang	115
Ergänzende Abbildungen und Tabellen	115
Ausführungen und Datengrundlagen	130
Bezahlbarkeit: Methodik	156
Onlinebefragung: Fragebogen	157
Experteninterviews	168

Kurzfassung

Forschungsgegenstand altersgerechter Neubau

Das Forschungsprojekt „Neubau von altersgerechten Wohnungen – quantitativer und qualitativer Beitrag zur Versorgungssituation“ untersuchte die Rolle des Wohnungsneubaus bei der Versorgung älterer und mobilitätseingeschränkter Personen in Deutschland. Im Zentrum stand die Frage, inwieweit der Neubau altersgerechter Wohnungen zur Deckung des steigenden Bedarfs beiträgt.

So unterschiedlich die Anforderungen von Menschen im Alter sind, so unterschiedlich ist auch das Verständnis davon, welche Kriterien eine altersgerechte Wohnung ausmachen. Der Begriff „altersgerecht“ wird vielfältig verwendet: Von „barrierearm“ über „barrierefrei“ bis hin zu „rollstuhlgerecht“ oder auch „Betreutes Wohnen“ gibt es zahlreiche Interpretationen. In der vorliegenden Studie wird altersgerecht ausschließlich über die Einhaltung baulicher Kriterien definiert. Das berücksichtigt zum Beispiel keine Betreuungsleistungen oder Quartierskonzepte. Auch die Rahmenbedingungen für altersgerechtes Wohnen entwickeln sich sowohl vonseiten des Gesetzgebers als auch bei den Anbietern und Nachfragern stetig weiter.

Angebot und Bedarf altersgerechter Wohnungen

Der altersgerechte Neubau hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Etwa die Hälfte der neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erfüllt inzwischen grundlegende Anforderungen an Barrierefreiheit. Basierend auf dem Mikrozensus verfügen diese Wohnungen mit „mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen“ über einen schwellenlosen Zugang zur Wohnung, eine bodengleiche Dusche und keine Schwellen in der Wohnung.

Im Jahr 2022 gab es im Bundesgebiet 13 Mio. Haushalte mit Personen ab 65 Jahren. Davon wohnten in 3,5 Mio. Haushalten Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

Den älteren Haushalten standen im Jahr 2022 rund 1,2 Mio. altersgerechte Wohnungen mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen gegenüber. Das bedeutet, dass im Jahr 2022 rechnerisch rund 9 % der Haushalte mit Personen ab 65 Jahren mit einer altersgerechten Wohnung dieser Kategorie versorgt waren. Bezogen auf die älteren Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen lag die rechnerische Versorgungsquote für denselben Wohnungstyp im Jahr 2022 bei 35 %.

Ausgehend davon, dass die aktuellen Versorgungsquoten eine Untergrenze darstellen und dass nicht alle älteren Menschen bereits in einer dieser Wohnungen leben, fehlt es an altersgerechten Wohnungen. Da rund 70 % des Zuwachses an altersgerechten Wohnungen zwischen 2018 und 2022 auf den Neubau entfallen, kommt dem Wohnungsneubau besondere Bedeutung zu.

Bis 2040 ist von einem weiteren Wachstum der Zielgruppen auszugehen. Es wird erwartet, dass die Zahl älterer Haushalte um insgesamt rund 939.000 Haushalte ansteigt, die Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen um rund 306.000 und die Schnittmenge beider Gruppen, also ältere Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen, um rund 249.000 Haushalte.

In Abhängigkeit der Versorgungsquote unterscheidet sich der künftige Bedarf. Daher wurden für die Bedarfsabschätzung altersgerechter Wohnungen drei Varianten mit unterschiedlichen Versorgungsquoten geprüft.

Ein moderater Anstieg der Versorgungsquote älterer Haushalte mit altersgerechten Wohnungen¹ um jährlich knapp 1 % würde bedeuten, dass der rechnerische Bedarf bis 2040 im Bundesgebiet jedes Jahr um rund 63.100 altersgerechte Wohnungen steigt.

Bei Fortschreibung der bisherigen Bautätigkeit² würden bis zum Jahr 2040 rund 74.000 altersgerechte Wohnungen neu gebaut. In der Gesamtschau wird deutlich, dass diese projektierte Bautätigkeit bis 2040 bei bundesweiter Betrachtung zumindest – bei moderat steigenden Versorgungsquoten – ausreichen würde, um rechnerisch die künftigen Bedarfe für ältere Haushalte zu decken.

Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum variiert regional jedoch stark. Während es in einigen Regionen bereits höhere Anteile altersgerechter Wohnungen am Wohnungsbestand gibt, besteht in anderen Regionen stärkerer Nachholbedarf.

Chancen und Herausforderungen

Die Unternehmensbefragung zeigt, dass altersgerechter Neubau für 70 % der Wohnungsunternehmen eine hohe Relevanz hat. Viele realisieren bereits mehr barrierefreie Wohnungen als in den Landesbauordnungen gefordert.

Herausforderungen bestehen – neben den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen für den Neubau insgesamt – vor allem in den zusätzlichen Kosten für die altersgerechte Gestaltung. Dazu zählen beispielsweise höhere technische Anforderungen (z. B. Aufzüge bei kleinen Mehrfamilienhäusern, schwellenlose Balkone, höherer Flächenbedarf bei Verkehrsflächen sowie pro Wohnung), regulatorische Anforderungen und unflexible Förderbedingungen.

Maßnahmen zur Flexibilisierung können dazu beitragen, den altersgerechten Wohnungsneubau zu stärken und der Versorgungslücke entgegenzuwirken. Übergeordnetes Ziel sollte sein, das Bauen zu vereinfachen und die Kosten zu senken. Diese und weitere mögliche Maßnahmen sollten in engem Austausch mit der Praxis entwickelt werden, um einen Konsens im Umgang mit Zielkonflikten und praxistauglichen Lösungen zu finden.

Neben der quantitativen Versorgung spielen auch qualitative Aspekte eine Rolle. Ältere Haushalte ziehen seltener um und ihre Umzugsbereitschaft nimmt mit der Entfernung der bestehenden Wohnung zur möglichen neuen Wohnung deutlich ab. Neben der finanziellen Komponente sind auch soziale Netzwerke im Umfeld von Bedeutung. Neubauwohnungen integriert in bestehende Quartiere können hier einen wichtigen Beitrag zur Versorgung leisten.

Altersgerechter Neubau erhöht das Angebot an altersgerechten Wohnungen insgesamt. Davon profitieren alle Generationen: Zum einen schätzen auch jüngere Haushalte den Komfort und zum anderen sind die heutigen jüngeren Haushalte die älteren Haushalte von morgen. Heute leben viele Ältere im nicht altersgerechten Bestand. Daher bleibt es auch weiterhin unerlässlich, altersgerechte Anpassungen im Wohnungsbestand zu beschleunigen.

¹ Mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen.

² Mittelwert der Jahre 2018 bis 2022.

Abstract

Research topic: age-appropriate new construction

The research project 'New construction of age-appropriate housing – quantitative and qualitative contribution to the supply situation' examines the role of new housing construction in providing for older people and people with limited mobility in Germany. The focus is on the question of the extent to which the construction of new age-appropriate housing contributes to meeting the growing demand.

The requirements of older people vary greatly, as does the understanding of what criteria constitute age-appropriate housing. The term 'age-appropriate' is used in many different ways: from 'barrier-free' to 'wheelchair-accessible' or even 'assisted living', there are numerous interpretations. In this study, age-appropriate is defined exclusively in terms of compliance with structural criteria. This does not take into account, for example, care services or neighbourhood concepts. The framework conditions for age-appropriate living are also constantly evolving, both on the part of legislators and on the part of providers and consumers.

Supply and demand for age-appropriate housing

The construction of age-appropriate new buildings has developed dynamically in recent years. Around half of the newly built flats in multi-family houses now meet basic accessibility requirements. Based on the microcensus, these flats with 'medium accessibility features' have threshold-free access to the flat, a floor-level shower and no thresholds inside the flat.

In 2022, there were 13 million households with people aged 65 and over in Germany. Of these, 3.5 million households were home to people with limited mobility.

In 2022, there were around 1.2 million age-appropriate homes with medium accessibility features available to older households. This means that in 2022, around 9 % of households with people aged 65 and over were provided with an age-appropriate flat in this category. In terms of older households with people with limited mobility, the calculated supply rate for the same type of flat in 2022 was 35 %.

Assuming that the current supply rates represent a lower limit and that not all older people already live in one of these dwellings, there is a shortage of age-appropriate dwellings. Since around 70% of the increase in age-appropriate dwellings between 2018 and 2022 will be accounted for by new construction, the construction of new dwellings is of particular importance.

Further growth in the target groups is expected until 2040. The number of older households is expected to increase by a total of around 939,000, households with people with limited mobility by around 306,000, and the intersection of both groups, i.e. older households with people with limited mobility, by around 249,000 households.

Future demand will vary depending on the supply rate. Three variants with different supply rates were therefore examined to estimate the demand for age-appropriate housing. A moderate increase in the supply rate of age-appropriate housing³ for older households of just under 1% per annum would mean that the calculated demand in Germany would rise by around 63,100 age-appropriate homes each year until 2040.

³ With average accessibility features

If current construction activity continues⁴, around 74,000 new age-appropriate homes would be built by 2040. Overall, it is clear that this projected construction activity would be sufficient to meet the future needs of older households by 2040, at least when viewed on a national scale, assuming a moderate increase in supply rates.

However, the demand for age-appropriate housing varies greatly from region to region. While some regions already have a higher proportion of age-appropriate housing in their housing stock, other regions have a greater need to catch up.

Opportunities and challenges

The company survey shows that age-appropriate new construction is highly relevant for 70 % of housing companies. Many are already building more barrier-free apartments than required by state building regulations.

In addition to the current difficult conditions for new construction in general, challenges exist primarily in the additional costs for age-appropriate design. These include, for example, higher technical requirements (e.g. lifts in small apartment buildings, threshold-free balconies, higher space requirements for traffic areas and per apartment), regulatory requirements and inflexible subsidy conditions.

Measures to increase flexibility can help to strengthen the construction of age-appropriate new housing and counteract the supply gap. The overarching goal should be to simplify construction and reduce costs. These and other possible measures should be developed in close consultation with practitioners in order to find a consensus on how to deal with conflicting goals and practical solutions.

In addition to quantitative supply, qualitative aspects also play a role. Older households move less frequently, and their willingness to move decreases significantly with the distance between their existing home and their potential new home. In addition to the financial component, social networks in the neighbourhood are also important. Newly built homes integrated into existing neighbourhoods can make an important contribution to meeting demand in this area.

New age-appropriate construction increases the overall supply of age-appropriate flats. This benefits all generations: on the one hand, younger households also appreciate the comfort, and on the other hand, today's younger households are tomorrow's older households. Today, many older people live in housing that is not age-appropriate. It therefore remains essential to accelerate age-appropriate adaptations in the housing stock.

⁴ Average value for the years 2018 to 2022.

1 Einführung

1.1 Hintergrund und Ziel der Untersuchung

Hintergrund

Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko für altersbedingte Einschränkungen in der Lebensführung. Dazu zählen Defizite in der Mobilität ebenso wie kognitive und andere körperliche oder mentale Veränderungen. Sie können dazu führen, dass es beschwerlicher und im schlimmsten Fall unmöglich wird, einen eigenständigen Haushalt zu führen und im Krankheitsfall ausreichend für sich zu sorgen. Schon gut 9 % der Menschen im Alter von 65 bis unter 80 Jahren fühlen sich bei gelegentlicher schwerer Hausarbeit eingeschränkt. Mit 80 Jahren und älter ist dieser Anteil bereits mehr als dreimal so hoch (28,2 %). Ähnlich steigt der Unterstützungsbedarf von Hochaltrigen auch bei anderen alltäglichen Anliegen wie Einkäufen (vgl. Prütz/Krause 2021). Zugleich steigt im Alter das Risiko, pflegebedürftig zu werden. Bei den 65- bis unter 70-Jährigen betrifft dies 7 %, bei den 85-Jährigen sind es dann 42 % (vgl. Statistisches Bundesamt 2024c).

Altern ist dabei immer ein individueller Prozess. Mal verläuft er kontinuierlich, mal kommt es infolge plötzlicher Erkrankungen von heute auf morgen zu tiefen Einschnitten in der Selbstständigkeit. Gemeinsam ist den meisten Menschen, dass sie auch im Alter möglichst selbstständig leben möchten. In der Regel haben sie den Wunsch, in ihrer angestammten Umgebung zu bleiben. Andere zieht es in die Nähe ihrer Kinder und Enkelkinder, in die ehemalige Heimat oder auch in touristisch attraktive Regionen. Eine vertraute Umgebung und soziale Netzwerke spielen eine große Rolle. Eine entscheidende Voraussetzung ist dabei immer, dass die Wohnung auch bei Einschränkungen im Alter geeignet ist.

Oft beschäftigen sich Menschen erst dann mit ihrer Wohnsituation im Alter, wenn sie merken, dass der Alltag in der Wohnung beschwerlicher werden könnte. Dabei schaffen sie es auch bei eingeschränkter Mobilität häufig noch sehr lange, sich mit gewissen Barrieren zu arrangieren. Treppenstufen, hohe Türschwellen oder geringe Bewegungsradien können den Alltag erschweren und das Risiko beispielsweise für Stürze erhöhen. Sind Personen auf Gehhilfen angewiesen, kann dies dazu führen, dass sie ihre eigene Wohnung nicht mehr uneingeschränkt nutzen oder eigenständig verlassen können.

Abhilfe schaffen altersgerechte Wohnungen. Studien belegen, dass altersgerechter und vor allem bezahlbarer Wohnraum sowohl im Neubau als auch im Wohnungsbestand knapp und der Bedarf hoch ist. Dort, wo viele ältere Menschen leben, steigt der Bedarf an entsprechenden Wohnungen. Bereits Ende 2023 war beinahe jede zweite Person in Deutschland (45 %) 50 Jahre oder älter, etwa 22 % der Bevölkerung waren 65 Jahre oder älter und 7 % waren 80 Jahre oder älter.⁵ In Zukunft wird der Anteil älterer Menschen weiter ansteigen. 2040 wird mehr als jede vierte Person (28 %) 65 Jahre oder älter sein.⁶ Hinzu kommen jüngere Menschen mit körperlichen Einschränkungen und einem Bedarf an geeignetem Wohnraum.

Dabei sind weder der Begriff altersgerecht im baulichen Sinne noch die Zielgruppe für altersgerechten Wohnraum einheitlich definiert. Vielmehr kommt es in der Praxis zu einer Vielzahl an unterschiedlichen Ausgestaltungen. Zum Angebot altersgerechter Wohnungen liegen in Deutschland jedoch nur wenige aktuell belastbare Informationen vor. Gleiches gilt für qualitative Merkmale wie Anbieter, Preissegmente oder Belegungsstrategien. Das Forschungsprojekt soll diese Informationslücke schließen.

⁵ Stichtag 31.12.2023, Statistisches Bundesamt (Destatis).

⁶ Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, (BEV-VARIANTE-02: Moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und des Wanderungssaldos (G2L2W2)), Statistisches Bundesamt (Destatis).

Ziel der Untersuchung und Forschungsleitfragen

Ziel des Forschungsprojektes ist es zu klären, ob die derzeitige und künftige Neubauentwicklung altersgerechter Wohnungen einen entscheidenden Beitrag zur Wohnraumversorgung älterer und anderer bedürftiger Personen leistet. Zum einen wird dazu ein deutschlandweiter Überblick über die Entwicklung der Fertigstellungen altersgerechter Wohnungen der letzten Jahre dargestellt. Zum anderen wird das Nachfragepotenzial von altersgerechten Wohnungen sowie deren zukünftige Entwicklung bis 2040 untersucht. Über die quantitative Analyse hinaus ist es das Ziel, Erkenntnisse über die Anbieterstruktur, deren Unternehmensstrategien sowie die Vermarktungs- und Belegungsstrategien dieser Wohnungen zu gewinnen. Auf dieser Basis werden Handlungsempfehlungen für Bund, Länder und Kommunen sowie Wohnungsanbieter erarbeitet.

Die vorliegende Studie betrachtet den altersgerechten Wohnungsneubau, nicht hingegen das Angebot im Wohnungsbestand. Klar abzugrenzen ist der Wohnungsneubau beispielsweise auch von Einrichtungen der stationären Altenhilfe oder Sonderwohnformen im Alter, wie beispielsweise Seniorenresidenzen mit umfassendem Service und entsprechenden Heimverträgen.

Im Mittelpunkt stehen folgende Forschungsleitfragen:

- Bisherige Allokation: Wie haben sich Wohnungsangebot und Wohnraumnachfrage nach altersgerechtem Wohnraum auf regionaler Ebene in den letzten fünf Jahren entwickelt?
- Künftige Allokation: Wie werden sich Wohnungsangebot und Wohnraumnachfrage nach altersgerechtem Wohnraum auf regionaler Ebene zukünftig entwickeln?
- Anbietertypen: Wer bietet altersgerechten Wohnraum an und welche Unternehmensziele werden verfolgt?
- Angebotsqualität: Welche Preissegmente, Wohnlagen, Wohnungsgrößen und Ausstattungen werden angeboten?
- Anbieterverhalten: Bestehen spezifische Vermarktungs- und Belegungsstrategien für altersgerechten Wohnungsneubau und wenn ja, welche?
- Investitionsanreize: Welche zusätzlichen Anreize können Bund und/oder Länder setzen, um den Neubau von altersgerechtem Wohnraum zu stimulieren?
- Datenqualität: Welche Folgerungen lassen sich für eine Verbesserung der Datenlage ableiten?

1.2 Vorgehen und Aufbau der Untersuchung

Zu Beginn wurden geeignete methodische Arbeitsschritte entwickelt, um die Forschungsfragen umfassend beantworten zu können. Daraus ergab sich ein Mix aus mehreren aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten. Die Ergebnisse sind in der vorliegenden Studie dargestellt:

- Zunächst werden in Kapitel 2 die zentralen Parameter für die Untersuchung erläutert. Hierzu zählen sowohl eine begriffliche Einordnung als auch die Vorgaben der Länder mit den technischen Regelwerken zum Bau barrierefreier Wohnungen sowie Fördermöglichkeiten für barrierefreie Wohnungen. Darüber hinaus wird der Stand der Forschung hinsichtlich Angebots- und Bedarfsabschätzungen altersgerechter Wohnungen skizziert. Grundlage ist eine umfassende Auswertung der einschlägigen Fachliteratur ebenso wie der aktuellen Gesetze, Verordnungen und sonstigen Regelwerke.

- In Kapitel 3 folgt die Analyse der Entwicklung des quantitativen Angebots und der Zielgruppen. Da altersgerechte Wohnungen in der amtlichen Statistik nicht als solche aufgeführt werden, basiert die Einschätzung der bisherigen Neubautätigkeit auf verschiedenen Ableitungen und entsprechenden Plausibilisierungen. Anschließend werden auf Basis der amtlichen Statistik und verschiedener Annahmen die Bedarfe eingeschätzt.
- In Kapitel 4 wird die zu erwartende Angebots- und Zielgruppenentwicklung bis 2040 betrachtet.
- Die Ergebnisse werden um umfangreiche Einblicke in die Praxis ergänzt (Kap. 5). Das umfasst zwei empirische Erhebungen:

- Um quantifizierbare Erkenntnisse zur qualitativen Angebotsstruktur altersgerechter Neubauwohnungen zu gewinnen, wurde eine bundesweite standardisierte Online-Befragung von Anbietern altersgerechter Neubauwohnungen durchgeführt.⁷ Die Befragung war von Mitte November 2024 bis Ende Januar 2025 freigeschaltet. Sie beinhaltete vier Themenblöcke: Hintergrund zum Unternehmen und Rolle des Wohnungsneubaus, Bedeutung von altersgerechtem Neubau im Unternehmen, Vermietungs- beziehungsweise Vermarktungsstrategie bei altersgerechten Wohnungen sowie zukünftige Entwicklung und Handlungsbedarfe beim altersgerechten Neubau.

Die Befragung richtete sich an alle Unternehmen, die im Bundesgebiet Wohnungen neu bauen, sei es für den eigenen Bestand oder zum Verkauf. Dazu zählen öffentliche und private Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger und Projektentwickler sowie weitere Immobilienunternehmen. Über eine direkte Ansprache⁸ und durch einen Aufruf von GdW⁹ und BFW¹⁰ wurden 5.272 Geschäftsführungen angeschrieben, weitere Aufrufe erfolgten über Multiplikatoren. Insgesamt beteiligten sich rund 370 Unternehmen (Bruttostichprobe) an der Befragung.

Bei der Interpretation ist zu beachten, dass die Stichprobe nicht zwingend die Grundgesamtheit abbildet. Eine statistische Repräsentativität kann daher nicht unterstellt werden. Vielmehr ist in Anbetracht der Fragestellung und des Anliegens davon auszugehen, dass sich vor allem solche Unternehmen beteiligt haben, die ein besonderes Interesse am Thema teilen.

- Zusätzlich wurden mit 15 Unternehmen qualitative explorative Experteninterviews mit einem offenen Leitfaden geführt. Ein weiteres Unternehmen hat die Fragen schriftlich beantwortet (Liste der Unternehmen siehe Anhang). Hier ging es darum, komplexere Hintergründe zu erörtern und Zusammenhänge herauszuarbeiten. Neben einem Einblick in das unternehmenseigene Vorgehen beim altersgerechten Neubau ging es vor allem um besondere Herausforderungen sowie fördernde und hemmende Rahmenbedingungen. Die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner wurden über eine entsprechende Abfrage bei der schriftlichen Befragung sowie bei den Verbänden BFW und GdW gewonnen.

Bei den Interviews handelte es sich um ein iteratives Verfahren, sodass die Gespräche unterschiedliche Themenfelder abdeckten und Sachverhalte von Interview zu Interview weiterentwickelt wurden.

- In Kapitel 6 werden die Ergebnisse abschließend zusammengeführt.

⁷ Zu den Fragen der Online-Befragung siehe Anhang.

⁸ E-Mail-Versand an die geschäftsführenden, prokurierenden und eigentumsberechtigten Personen (rund 5.000 Kontakte).

⁹ Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

¹⁰ Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

2 Rahmenparameter für den Neubau altersgerechter Wohnungen

2.1 Begriffliche Einordnung

Für die bauliche Gestaltung von Wohnangeboten im Alter gibt es in Deutschland keine einheitlichen Definitionen. Begriffe wie altersgerecht, altengerecht, seniorengerecht, barrierefrei, schwellenfrei, behindertengerecht oder auch rollstuhlgerecht werden in der Praxis verwendet und dies häufig mehr oder weniger synonym. In der Fachwelt werden am häufigsten die Begriffe „barrierefrei“ und „altersgerecht“ verwendet. Sie finden in nahezu allen einschlägigen Publikationen Anwendung.

Das Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) definiert die Barrierefreiheit aus der Perspektive von Menschen mit Behinderungen. Demnach sind bauliche und sonstige Anlagen dann barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe nutzbar sind (§ 4 BGG). In der Fachwelt wird der Begriff meist weniger umfassend interpretiert. Demnach beschreibt Barrierefreiheit im Allgemeinen Wohnungen, die ohne physische Hindernisse wie Schwellen oder Unebenheiten zugänglich sind. Laut Kaiser (2024: 48) gilt eine Wohnung zum Beispiel als barrierefrei, wenn sie frei von physischen, sensorischen oder kognitiven Barrieren und für alle Nutzerinnen und Nutzer ohne Einschränkungen zugänglich ist. Dies umfasst eine vollständige Beseitigung von Hindernissen, damit auch Menschen mit Mobilitätseinschränkungen die Wohnung problemlos nutzen können.

Im Gegensatz dazu beziehen sich Ausdrücke wie „barrierearm“ oder „barrierereduziert“ in der Regel auf Wohnungen, die nur teilweise barrierefrei sind. Es werden einige, aber nicht alle Anforderungen an eine vollständige Barrierefreiheit erfüllt (vgl. Eggert/Teubner 202: 4; Deschermeier 2023: 117). Barrierearme Wohnungen sind daher vor allem bei Anpassungen im Bestand oftmals eine Zwischenlösung, wenn eine vollständige Barrierefreiheit baulich oder wirtschaftlich nicht erreichbar ist.

Der Begriff „altersgerecht“ wurde insbesondere durch das 2009 gestartete KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ etabliert und umfasst streng genommen alle Altersgruppen. In der Praxis wird er jedoch meist in Bezug auf solche Wohnungen verwendet, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt sind, um ihnen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben – auch mit Mobilitätseinschränkungen – zu ermöglichen (vgl. Deschermeier 2023: 130). Der Begriff ist nicht einheitlich definiert und kommt für verschiedene Anwendungsfälle zum Einsatz. Häufig wird er im Sinne von (physischer) Barrierefreiheit verwendet, wobei etwa Deschermeier et al. (2020) darauf hinweisen, dass je nach Definition der Zielgruppe unterschiedliche Grade der Barrierereduktion betrachtet werden sollten. Neben der baulichen Komponente gibt es aber auch einen sozialen Aspekt altersgerechter Angebote. Dieser umfasst beispielsweise Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des sozialen Umfelds, die Integration unterstützender Technologien oder die Integration von Hilfs- und Pflegeleistungen (vgl. Deschermeier et al. 2020: 22 f.).

In den letzten Jahren erhält auch der Begriff des „Universal Design“ Einzug in die Praxis. Dieses Prinzip geht über die reine Barrierefreiheit hinaus und umfasst sämtliche baulichen und gestalterischen Elemente für inklusives Wohnen. Laut dem Verband Deutscher Ingenieure (2017) bezeichnet Universal Design den Ansatz, Wohnräume so zu gestalten, dass sie für alle Menschen unabhängig von ihrem Alter, ihrer Größe oder ihren körperlichen Einschränkungen zugänglich und nutzbar sind. Dieser Ansatz berücksichtigt neben den klassischen Anforderungen der Barrierefreiheit auch Aspekte wie Flexibilität, Anpassungsfähigkeit und Benutzerfreundlichkeit für alle Generationen (vgl. Feddersen/Lüdtke 2009: 10 f. und Kaiser 2024: 49).

Den in der Fachwelt am weitesten verbreiteten Orientierungsrahmen für die barrierefreie Gestaltung von Wohnungen und Wohngebäuden, mit zudem recht umfangreichen Kriterien, liefert die DIN 18040 Teil 2 (vgl. Niedersächsische Staatskanzlei 2012). Sie ist in Kapitel 2.2.1 dargestellt.

2.2 Technische Regelwerke und Standards für den Neubau

2.2.1 DIN 18040-2 und ready-Standard

Die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Wohnungen) ersetzte 2011 die DIN 18025-1 (Wohnungen für Rollstuhlnutzende) und 18025-2 (Barrierefreie Wohnungen). Diese Normen waren viele Jahre Orientierungshilfen für den Bau barrierefreier Wohnungen. Bindend waren sie jedoch nicht. Eine Bindungswirkung tritt erst durch Aufnahme in die Technischen Baubestimmungen ein (siehe hierzu Abschnitt 2.2.2).

Ziel der DIN 18040-2 ist es, bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie für Menschen mit Behinderungen gemäß § 4 BGG geeignet sind (vgl. Abschnitt 2.1). Sie enthält technische Mindestanforderungen für die barrierefreie Gestaltung von Wohngebäuden, einschließlich Anforderungen an Wohnungszugänge, Sanitärräume und Bewegungsflächen innerhalb der Wohnungen. Dabei werden ein sogenannter Basis-Standard „barrierefrei nutzbar“ und ein sogenannter R-Standard „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“ definiert.

Im Basis-Standard müssen Türdurchgänge beispielsweise mindestens 0,80 m breit und Bewegungsflächen von mindestens 1,20 m x 1,20 m vorhanden sein. Im Sanitärbereich muss ebenfalls genügend Platz zur Verfügung stehen, einschließlich eines ebenerdigen Einstiegs zur Dusche, um eine uneingeschränkte Nutzung zu gewährleisten. Für Personen mit Gehhilfen oder mit eingeschränkter Mobilität sind diese Anforderungen entscheidend und sie gelten als die Mindestanforderungen für barrierefreies Wohnen. Im weitergehenden R-Standard (Rollstuhlnutzende) müssen die lichten Türöffnungen beispielsweise mindestens 0,90 m breit und die Bewegungsradien mindestens 1,50 m x 1,50 m sein (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1
 Inhalte der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Wohnungen“



Quelle: bfb barrierefrei bauen 2023

Die Kriterien aus der DIN 18040-2, wie zum Beispiel „barrierefrei erreichbar“, „barrierefrei zugänglich“, „barrierefrei nutzbar“ und „barrierefrei uneingeschränkt nutzbar“, beinhalten auch visuelle, auditive oder taktile Vorgaben zu Orientierungshilfen. Dazu zählen Hinweise an Türen, Stufen und Handläufen, Bodenbeläge im Freien und im Gebäude, barrierefreie Informationen (auditiv, visuell und taktil) sowie Bedien- und Kommunikationssysteme, die eine sichere Nutzbarkeit ermöglichen.

Die DIN 18040-2 weist darauf hin, dass die Schutzziele grundsätzlich auch auf andere Weise als in der Norm festgelegt erfüllt werden können (vgl. bfb barrierefrei bauen 2023: 6).

In der Praxis werden meist weder beim Neubau noch bei Bestandsanpassungen alle Kriterien der DIN (18040 Teil 2) vollständig umgesetzt, da die Einhaltung keine gesetzliche Pflicht ist. Oft stehen technische und/oder Kostengründe dem entgegen, sodass zum Beispiel auf entsprechende Bewegungsradien oder breitere Türen verzichtet wird. Aber auch eine teilweise Umsetzung kann Erleichterungen bieten. Zusätzlich kann es auch zu potenziellen Anwendungskonflikten kommen. Hierzu zählen beispielsweise kontrastreiche Wegeführungen, die für Menschen mit geringem Sehvermögen hilfreich sind, mit kognitiven Einschränkungen aber als Fremdkörper wahrgenommen und zur Stolperfalle werden können (vgl. Kaiser 2024: 54).

In Deutschland gibt es keine statistische Erhebung, aus der hervorgeht, ob eine Wohnung den Kriterien der DIN 18040-2 entspricht oder nicht. Sie kann daher nicht direkt als Grundlage einer Einschätzung zum Angebot barrierefreier Wohnungen dienen. In Verbindung mit den in Kapitel 2.2.2 dargestellten baurechtlichen Bestimmungen der Länder lassen sich jedoch Ableitungen für den Wohnungsneubau treffen.

ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen

Der „ready-Standard Wohnen“ ist ein Vorschlag für einen Mindeststandard für Wohnraum, der als sofort umsetzbar, wirtschaftlich und funktional angemessen gelten soll. Es handelt sich nicht um eine gesetzliche Norm, sondern um eine Empfehlung für den Neubau. Sie soll helfen, schnell und effizient bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Er wurde unter anderem vom BBSR in Zusammenarbeit mit Planungsbüros und Forschungseinrichtungen entwickelt.¹¹

Der ready-Standard zielt aus Kostengründen nicht auf eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2, sondern auf eine vorbereitete Barrierefreiheit ab. Ziel ist eine barrierearme Grundlage, die bei Bedarf angepasst beziehungsweise ausgebaut werden kann. Das bedeutet, dass Wohnungen zunächst nicht (vollständig) barrierefrei gebaut werden, aber später ohne große bauliche Eingriffe anpassbar sind.

Tabelle 1
Kernelemente der vorbereiteten Barrierefreiheit beim Ready-Standard

Bereich	Empfehlungen
Türbreiten	Türbreiten mind. 0,8 m (besser 0,9 m), um ggf. Rollstuhlnutzung zu ermöglichen
Zugänglichkeit	stufenlose/nachrüstbare Eingänge, Aufzüge mindestens vorbereitet (z. B. Schacht)
Bäder	Raumaufteilung so gestalten, dass später z. B. ein Duschrollstuhl eingesetzt werden kann – Bodenebenheit, tragfähige Wände für Haltegriffe
Bedienelemente	Lichtschalter, Steckdosen in erreichbarer Höhe (zwischen 0,85 m und 1,05 m)
Wohnungszuschnitt	flexibler Grundriss ohne enge Durchgänge oder zu kleine Wendekreise
Balkon, Terrasse	Türschwellen möglichst niedrig halten oder nachrüstbar planen

Quelle: empirica (eigene Aufbereitung (Datenbasis: Jocher et al 2013))

2.2.2 Bauordnungen und Technische Baubestimmungen der Länder

Musterbauordnung und Barrierefreiheit

Baumaßnahmen im Bundesgebiet – sei es im Neubau, Umbau oder als Anbau – müssen den baurechtlichen Bestimmungen der Länder entsprechen. Diese sind in den Landesbauordnungen (LBO) geregelt. Die von der Bauministerkonferenz erarbeitete Musterbauordnung (MBO)¹² dient als Vorlage und regelt die wesentlichen Anforderungen.

Gemäß § 2 MBO sind bauliche Anlagen barrierefrei, „[...] soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.“

- Für Wohnungsneubauten mit mehr als zwei Wohnungen gilt gemäß § 50 (1) MBO, dass „[...] die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Aufenthaltsräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder die Kochnische und, soweit vorhanden, ein Freisitz barrierefrei sein.“¹³

¹¹ Siehe zum Beispiel BBSR-Reihe „Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis“ (Jocher/Mühltaler/Gerhards 2013).

¹² MBO – Fassung November 2022, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 26./27.09.2024.

¹³ Ausnahmen gelten z. B. für eine nachträgliche Aufstockung um bis zu zwei Geschosse oder wenn durch Teilung von Wohnungen zusätzliche Wohnungen entstehen.

- Für Wohnungsneubauten gilt zudem gemäß § 39 MBO, dass sie ab einer Höhe von mehr als 13 m mit einem Aufzug ausgestattet sein müssen, von denen mindestens einer für Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten geeignet sein muss. Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen und der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos erreichbar sein. Der Fahrkorb muss mindestens 1,10 m x 2,10 m für Krankentragen und 1,10 m x 1,40 m für Rollstühle groß sein. Die Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben und vor den Aufzügen muss ausreichend Bewegungsfläche vorhanden sein. Bei nachträglichem Ausbau oder Aufstockung um bis zu zwei Geschosse entfällt die Aufzugspflicht.¹⁴

Zusätzlich sieht § 48 (2) MBO vor, dass leicht erreichbare und barrierefrei zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Mobilitätshilfsmittel und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen sind.

Auch für Treppen sind in der MBO klare Anforderungen festgelegt, die in allen Landesbauordnungen zu finden sind. Treppen müssen demnach beispielsweise immer mit festen, griffsicheren Handläufen ausgestattet sein. Diese Handläufe sind in der Regel auf beiden Seiten anzubringen und in bestimmten Fällen – wie bei besonders breiten Treppen – sind zusätzlich Zwischenhandläufe erforderlich, um die Sicherheit zu gewährleisten. Besonders wichtig ist, dass für barrierefreie Wohnungen keine Stufen oder Schwellen den Zugang behindern. In Gebäuden mit mehreren Geschossen, in denen barrierefreie Zugänge notwendig sind, müssen Treppen so gestaltet sein, dass sie entweder über Rampen oder über Aufzüge erreichbar sind, sofern keine Stufenlosigkeit gewährleistet werden kann.¹⁵

Die Bundesfachstelle Barrierefreiheit hat in Zusammenarbeit mit Fach- und Beratungsstellen für Barrierefreiheit verschiedener Bundesländer im Dezember 2024 eine Expertise mit Vorschlägen zur Änderung der Musterbauordnung erarbeitet. Ziel ist es, mehr barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Die Vorschläge sollen sowohl für die MBO als auch für die LBO als Grundlage für mögliche Anpassungen dienen. Die Änderungen betreffen im Hinblick auf Wohnungsneubau im Wesentlichen § 34 (Treppen), § 39 (Aufzüge), § 48 (Wohnungen), § 50 (Barrierefreies Bauen) MBO sowie Nachweise und Abweichungen (vgl. Bundesfachstelle Barrierefreiheit 2024).

Regelungen in den Ländern

Das Bauordnungsrecht liegt in der Verantwortung der Länder; die MBO hat keine Gesetzeskraft. Die Umsetzung erfolgt in den Ländern in Form der jeweiligen LBO. In der Praxis orientieren sich die Länder an der MBO, die Landesbauordnungen enthalten jedoch landesspezifische Anpassungen und Ergänzungen.

Alle 16 Bundesländer haben in ihre Landesbauordnungen Vorschriften zur Barrierefreiheit aufgenommen. In Anlehnung an die MBO beziehen sie sich zum Beispiel auf

- öffentlich zugängliche Gebäude,
- Neubauten ab einer bestimmten Anzahl von Wohnungen oder Etagen,
- Anforderungen an Zugänglichkeit und Bewegungsflächen.

Die Grundanforderungen an Barrierefreiheit sind in jedem Land anerkannt, wenngleich der Pflichtanteil im Wohnungsneubau variiert. Er ist abhängig von der Gebäudegröße, -höhe oder der Aufzugspflicht. Beim Umfang der barrierefrei zu errichtenden Wohnungen bleibt keines der Länder in seiner LBO hinter der MBO zurück. Einige Bundesländer gehen sogar deutlich darüber hinaus. In Thüringen und Brandenburg richten sich die Bauordnungen

¹⁴ Vgl. § 39 MBO.

¹⁵ Vgl. § 34 MBO.

beispielsweise nach der MBO. Dort müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein (in Thüringen sogar mit dem Rollstuhl zugänglich; jeweils § 50). Die umfassendsten Vorgaben macht die LBO in Nordrhein-Westfalen. Dort müssen seit 2019 weitgehend alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern barrierefrei gebaut werden.¹⁶ Auch in Niedersachsen müssen in Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten (WE) alle Wohnungen barrierefrei sein.¹⁷ In Berlin musste in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit erforderlichen Aufzügen¹⁸ mindestens die Hälfte der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein, seit dem 1. Januar 2025 sind es 75 % der Wohnungen.¹⁹ Eine komprimierte Übersicht über die Bestimmungen der LBO zur Barrierefreiheit ist in Tabelle 2 und detailliert im Anhang in Kapitel 2.5 aufgeführt.

Tabelle 2
Kriterien und Grundanforderungen barrierefreier Wohnungen

BL	Kriterium	Pflichtanteile barrierefreier Wohnungen
BB	Gebäude mit mehr als 2 WE	WE eines Geschosses
BE	Gebäude mit mehr als 2 WE	WE eines Geschosses
	Gebäude mit mehr als 2 WE und Aufzugspflicht	75 % aller WE ²⁰
BW	Gebäude mit mehr als 2 WE	WE eines Geschosses
BY	Gebäude mit mehr als 2 WE	WE eines Geschosses
HB	Gebäude mit mehr als 2 WE	WE eines Geschosses
	Gebäude mit Aufzugspflicht	alle WE
HE	Gebäude mit mehr als 2 WE	mind. 20 % und max. 20 WE
HH	Gebäude mit mehr als 4 WE	WE eines Geschosses
MV	Gebäude mit mehr als 2 WE	WE eines Geschosses
NI	Gebäude mit mehr als 4 WE	alle WE
NW	Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit WE ²¹	alle WE
RP	Gebäude mit mehr als 2 WE	mind. eine der ersten drei WE und von jeweils acht weitere eine WE
SH	Gebäude mit mehr als 2 WE	WE eines Geschosses
SL	Gebäude mit mehr als 2 WE	WE eines Geschosses
	Gebäude mit mehr als 2 WE und Aufzugspflicht	alle WE
SN	Gebäude mit mehr als 2 WE	WE eines Geschosses
ST	Gebäude mit mehr als 2 WE	WE eines Geschosses
TH	Gebäude mit mehr als 2 WE	WE eines Geschosses

Quelle: empirica (eigene Zusammenstellung aus den LBO der Länder, Regelungsstand Januar 2025)

¹⁶ Vgl. § 49, Abs. 1 BauO NRW 2018.

¹⁷ „Wird ein Gebäude mit mehr als vier Wohnungen errichtet, so müssen alle Wohnungen barrierefrei sein, [...]“ Vgl. § 49 Abs. 1, S. 1 NbauO.

¹⁸ Ab mehr als vier oberirdischen Geschossen.

¹⁹ Vgl. § 50, Abs. 1 BauO Bln.

²⁰ Ab 1. Januar 2025, davor 50 %.

²¹ Erläuterung zu den Gebäudeklassen siehe Anhang, Abschnitt 2.2.

Die LBO sind Gesetze der Bundesländer. Sie enthalten keine technischen Einzelregelungen, allerdings die Ermächtigung, im Rahmen einer Verwaltungsvorschrift die Anforderungen in Technischen Baubestimmungen zu konkretisieren.²²

Technische Baubestimmungen

Die Technischen Baubestimmungen für das barrierefreie Bauen sind technische Regeln, die von den obersten Bauaufsichtsbehörden bauordnungsrechtlich durch öffentliche Bekanntmachungen eingeführt werden. Fast alle Verwaltungsvorschriften nehmen auch Bezug auf die DIN 18040 Teil 2: Wohnungen (vgl. Abschnitt 2.2.1), enthalten jedoch zum Teil Abweichungen und Ergänzungen. In Berlin handelt es sich um die sogenannte Verordnung über bauliche Anforderungen an barrierefreies Wohnen (Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin, BWV Bln). Ziel der Abweichungen ist es, eine Balance zwischen dem Bedarf an barrierefreien Wohnungen auf der einen Seite und hohen Kosten für die vollständige Umsetzung der DIN 18040-2 auf der anderen Seite zu finden (vgl. z. B. MHKBG NRW 2019).²³ Niedersachsen ergänzt beispielsweise, dass die Nutzung behinderungsbedingter Hilfsmittel zulässig ist, was eine besondere Flexibilität bei der Gestaltung barrierefreier Räume ermöglicht.²⁴ Einerseits unterscheiden sich die Verwaltungsvorschriften zum barrierefreien Bauen je nach Bundesland, andererseits weisen sie auch eine Reihe wichtiger Gemeinsamkeiten auf (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3
Beispiele für länderspezifische Abweichungen bei den Kriterien für barrierefreie Wohnungen

Kriterium	DIN 18040-2 – Standardvorgabe	Länderspezifische Abweichungen (Beispiele)
Bewegungsflächen	mind. 1,20 × 1,20 m vor Türen, Sanitärobjekten, Möbeln	teilweise Reduktion auf 0,90 × 1,20 m bei Nachweis (z. B. NW)
Türbreiten	mind. 0,90 m lichte Breite	teilweise 0,90 m bei Innentüren zulässig (z. B. Bayern)
Flur-/Durchgangsbreiten	mind. 1,20 m empfohlen, mind. 1 m zulässig	teilweise 1 m in kleinen Wohnungen ausreichend (z. B. SN)
Schwellen	max. 2 cm Höhe, abgeschrägt	Ausnahmen bei Außentüren oder Bestandsumbauten (z. B. BB)
Sanitärräume	1,20 × 1,20 m Bewegungsfläche vor WC, Waschbecken etc.	Reduzierung bei Umbauten erlaubt (z. B. MV)
Dusche	bodengleich, Bewegungsfläche 1,20 × 1,20 m	nicht immer verpflichtend bei Bestandsumbauten

Quelle: empirica (eigene Zusammenstellung aus den LBO der Länder, Regelungsstand Januar 2025)

2.3 Fördermöglichkeiten

Neben den Bauvorschriften der Länder (vgl. Abschnitt 2.2.2) können auch Förderprogramme entsprechende Anforderungen an barrierefreies Bauen enthalten. Auf Bundesebene existieren keine Förderprogramme für den Neubau altersgerechter Wohnungen. Lediglich der Umbau von bestehendem Wohnraum wird vonseiten des Bundes gefördert, vor allem durch das Programm „Altersgerecht Umbauen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW; vgl. Abschnitt 2.1).

²² In den LBO werden detaillierte Vorgaben gemacht, zu welchen bauaufsichtlichen Anforderungen Konkretisierungen vorgenommen werden können.

²³ Vgl. Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen (MHKBG NRW 2019).

²⁴ Vgl. § 2, Abs. 16 NbauO.

Die meisten Bundesländer – mit Ausnahme von Brandenburg und Sachsen – bieten Programme zur Förderung von altersgerechten Neubauwohnungen an²⁵, wobei in der Regel der Begriff „Barrierefreiheit“ verwendet wird. Tabelle 36 (im Anhang) listet Programme auf, die den Neubau von Wohnungen fördern und barrierefreie Wohnungen umfassen. In den meisten Fällen handelt es sich um Darlehen oder Zuschüsse für den Mietwohnungsbau über die soziale Wohnraumförderung. Lediglich im Saarland gibt es ein Programm, das ausschließlich den (Neu-)Bau von barrierefreien Mietwohnungen fördert. Vereinzelt gibt es Förderprogramme für Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer (etwa in Nordrhein-Westfalen).

Die Anforderungen an barrierefreien Wohnraum in den entsprechenden sozialen Wohnraumförderungsprogrammen der Länder sind „[...] meist noch höher definiert als in den Bauordnungen und umfassen auch besondere Förderungen nicht nur barrierefreier, sondern auch rollstuhlgerechter Wohnungen.“ (Kaiser 2024: 18).

Inzwischen ist in der Verwaltungsvereinbarung zum sozialen Wohnungsbau²⁶ eine Verpflichtung zur Berichterstattung enthalten. Die Länder müssen für eine Evaluierung des Bundes vorgegebene Übersichten über die für den sozialen Wohnungsbau eingesetzten Bundes- und Landesmittel ausfüllen. Hierbei sind auch barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen anzugeben, die durch den Neubau oder die Modernisierung von Mietwohnungen oder auch im selbst genutzten Eigentum entstanden sind. Die Barrierefreiheit bezieht sich auf die DIN 18040-2, sofern diese in den Länderprogrammen gefordert oder gefördert wird. Im Neubau wurden im Berichtsjahr 2023 mit knapp 16.460 Wohnungen etwa 71,2 % der Mietwohnungen altersgerecht bewilligt, darunter rund 14.600 barrierefrei (63,2 %). Von diesen sind knapp 390 Wohnungen (1,7 %) vollständig mit dem Rollstuhl befahrbar. Im selbst genutzten Wohneigentum sind lediglich 8,9 % der Neubauwohnungen altersgerecht (etwa 110), darunter der Großteil barrierefrei (8,6 %).

Exkurs: Im Wohnungsbestand fördern das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) seit 2009 mit dem Programm „Altersgerecht Umbauen – Kredit“ (Programm 159) und dem Programm „Barrierereduzierung – Investitionszuschuss“ (Programm 455-B) Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren. Das Zuschussprogramm richtet sich an private Hauseigentümer, Mieterhaushalte, Wohnungseigentümergeinschaften – das Kreditprogramm zusätzlich an Bauträger und Wohnungsunternehmen (KfW, 2023, S. 1 ff.). Gefördert werden insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit, wie der Einbau von Treppenliften, die Anpassung von Bädern oder der Einbau von Aufzügen. Bei den technischen Mindestanforderungen werden sieben Förderbereiche unterschieden (Wege zum Gebäude und Wohnumfeldmaßnahmen, Eingangsbereich und Wohnungszugang, Überwindung von Treppen und Stufen etc.; KfW, 2021, S. 1 ff.). Von 2014 bis 31.12.2025 wurden im Programm 455-B Zuschüsse i. H. v. fast 461 Mio. € an rund 241.600 Antragstellende ausgezahlt. Darüber hinaus wurden Zuschusszusagen für rund 32.900 Umbaumaßnahmen mit einem Gesamtfördervolumen von weiteren 77,2 Mio. € erteilt (vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2025b).

²⁵ Förderdatenbank des Bundes und Angaben des BBSR.

²⁶ Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus (vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2025a)

2.4 Zwischenfazit

Ein Blick in die Fachwelt zeigt, dass sich die begriffliche Einordnung von altersgerechtem Wohnen in einem breiten Feld bewegt. Gemeinsam ist allen Verwendungen, dass sie Merkmale beschreiben, die das Wohnen auch bei (altersbedingten) Einschränkungen erleichtern und so zum Erhalt der Selbstständigkeit beitragen. Im Kern geht es immer um die Frage, welche Kriterien zugrunde gelegt werden. Das wiederum hängt in Anbetracht der dünnen Datenlage in Deutschland in erster Linie davon ab, um welche Fragestellungen es geht und welche Daten dafür überhaupt zur Verfügung stehen. Ähnlich ist die Situation im Hinblick auf potenzielle Zielgruppen und die Bedarfslage.

Ungeachtet der Datenlage gibt es für den Neubau in Deutschland im Wesentlichen zwei Kategorien technischer Regelwerke, die entsprechende Merkmale definieren und vorgeben. Das sind zum einen die Planungsgrundlagen für barrierefreies beziehungsweise rollstuhlgerechtes Wohnen in der DIN 18040-2, die in ihrer Vorgängerversion bis 2011 als nicht bindendes Regelwerk in Deutschland eine jahrzehntelange Tradition hatte. Zum anderen sind das die Landesbauordnungen. Sie sind für den Geschosswohnungsbau bindend und geben die Einhaltung bestimmter barrierefreier Kriterien vor. Die LBO und die dazugehörigen technischen Verwaltungsvorschriften orientieren sich mittlerweile in allen Bundesländern an der DIN 18040-2. Jedoch unterscheiden sie sich je nach Bundesland sowohl in der Auswahl der Gebäude- und Wohnungsmerkmale als auch im Umfang der entsprechend zu errichtenden Wohnungen. Gleiches gilt für die vorhandenen Förderprogramme in den Ländern.

3 Bisherige quantitative Entwicklung von Angebot und Bedarf altersgerechter Wohnungen

3.1 Bisherige Quantifizierung zu Angebot und Bedarf

Daten zum Angebot altersgerechter Wohnungen und zum entsprechenden Bedarf sind in Deutschland nur sehr fragmentarisch verfügbar. 2011 erarbeitete das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie des BBSR eine erste belastbare Bestandsschätzung in Deutschland (vgl. Kremer-Preiß et al. 2011). Hierfür wurden im Jahr 2009 knapp 1.000 Haushalte mit 65-Jährigen und Älteren zu ihrem Mobilitätszustand und zur altersgerechten Ausstattung ihrer Wohnung befragt. Die Ergebnisse wurden in der Expertenkommission „Wohnen im Alter“ des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) 2009 veröffentlicht (vgl. Kremer-Preiß 2009) und 2011 in der Studie des damaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) detailliert dargestellt (vgl. Kremer-Preiß et al. 2011). Laut der Befragung lebten in 22,6 % der Seniorenhaushalte mobilitätseingeschränkte Menschen. Die Wohnungen wurden nach Art und Umfang der Barrieren in drei Kategorien²⁷ eingeteilt:

- 5,2 % der befragten Haushalte lebten in Wohnungen ohne (erhebliche) Barrieren sowohl innerhalb der Wohnung als auch beim Zugang. Diese Wohnungen sind weitgehend barrierefrei. Das entsprach bei rund 11 Mio. Seniorenhaushalten im Jahr 2011 einem Bestand von ca. 570.000 weitgehend barrierefreien Wohneinheiten bundesweit. Bei einem Bestand von 40,5 Mio. Wohnungen ergab dies 1,4 %.
- 82,6 % der befragten Haushalte lebten in Wohnungen mit mittleren Barrieren, das heißt mit mehr als drei Stufen zum Haus oder zur Wohnung bis einschließlich 1. Obergeschoss (OG) und/oder Treppen innerhalb der Wohnung, nicht ausreichenden Türbreiten oder zu geringen Bewegungsflächen im Bad bzw. ohne bodengleiche Dusche.
- 11,6 % der befragten Haushalte lebten in Wohnungen mit extremen Barrieren, insbesondere oberhalb des 1. OG. In 97,4 % dieser Wohnungen befanden sich zusätzlich extreme Barrieren innerhalb der Wohnung.

Schon damals galt es als Konsens, dass der Bedarf an altersgerechten Wohnungen das Angebot deutlich übersteigt (z. B. Lihs vgl. Feddersen et al. 2013: 128). Die Ergebnisse dieser Studie wurden in den Folgejahren immer wieder für andere Studien verwendet.

Eine aktuellere und belastbarere Schätzung des Wohnungsbestands ermöglichte das Zusatzprogramm „Wohnen“ des Mikrozensus (MZ)²⁸ im Jahr 2018. Das Zusatzprogramm Wohnen wird alle vier Jahre erhoben und umfasst seit 2018 auch Fragen zu Barrieren beim Zugang zur Wohnung und innerhalb der Wohnung.²⁹ Es wird unterschieden zwischen „besonderen“ Barrierefreiheitsmerkmalen (umfangreicher Kriterienkatalog) und „mittleren“ Barrierefreiheitsmerkmalen (lediglich einzelne Barrierefreiheitsmerkmale). Deschermeier et al. haben die Ergebnisse des MZ 2020 in einer wissenschaftlichen Evaluation für die KfW zum Programm „Altersgerecht Umbauen“ in einer Studie des Instituts Wohnen und Umwelt analysiert. Demnach gab es 2018 bundesweit ca.

²⁷ Jeweils ohne technische Hilfsmittel.

²⁸ Der Mikrozensus ist die größte jährliche Haushaltsbefragung der amtlichen Statistik in Deutschland. Die Befragung wird seit 1957 von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder gemeinschaftlich durchgeführt. Es wird mit rund 810.000 Personen in etwa 370.000 privaten Haushalten und Gemeinschaftsunterkünften rund 1 % der Bevölkerung in Deutschland zu ihren Arbeits- und Lebensbedingungen befragt (Statistisches Bundesamt (Destatis) 2024a).

²⁹ Vgl. Statistische Berichte zum Mikrozensus 2018 (Statistisches Bundesamt (Destatis) 2019) bzw. Erstergebnisse 2022 (Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023c) und Endergebnisse 2022 (Statistisches Bundesamt (Destatis) 2024a).

557.000 Wohnungen mit „besonderen“ und ca. 709.000 Wohnungen mit „mittleren“ Barrierefreiheitsmerkmalen. Das entsprach 1,5 % bzw. 1,9 % des Wohnungsbestands. Eine Hochrechnung der im Jahr 2009 vom KDA ermittelten Werte ergab rund 924.000 Wohnungen und damit rund 2,5 % des Wohnungsbestandes für das Jahr 2018 (vgl. Deschermeier et al. 2020: 35). Die Studie enthält auch Analysen zur Bedeutung von altersgerechtem Neubau, deren Ergebnisse in der Fachwelt vielfach verwendet wurden (vgl. z. B. Leifels, 2020). Die Definitionen liegen auch der vorliegenden Untersuchung zugrunde und werden in Abschnitt 3.2.5 aufgegriffen.

Auch die jüngsten Untersuchungen zum Angebot altersgerechter Wohnungen und entsprechender Bedarfe stammen von Deschermeier. Für Auswertungen des MZ 2022 verwendete er die gleichen Barrierefreiheitsmerkmale wie 2020 (vgl. Deschermeier 2023: 119). Für die Bedarfsabschätzung wurden, wie auch schon in früheren Studien, Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen jeden Alters berücksichtigt. Hier liegen die oben genannten Erfahrungswerte zum Anteil mobilitätseingeschränkter Seniorenhaushalte vor (vgl. Kremer-Preiß et al., 2011, S. 49). Ebenfalls mit einbezogen wurden Haushalte mit pflegebedürftigen Personen, für die Zahlen aus der Pflegestatistik vorliegen. Im Ergebnis gab es in Deutschland etwa 1 Mio. Wohnungen mit „besonderen“ Barrierefreiheitsmerkmalen (Untergrenze) und 1,2 Mio. Wohnungen mit „mittleren“ Barrierefreiheitsmerkmalen (Obergrenze). Der Bedarf wird auf gut 3 Mio. Wohnungen beziffert.

Aktuellere Aussagen enthält der Sozialbericht 2024. Darin sind Daten des Deutschen Alterssurveys (DEAS) ausgewertet, einer regelmäßigen repräsentativen Quer- und Längsschnittbefragung von Menschen ab 40 Jahren. Der DEAS wird aus Mitteln des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) gefördert. Aus den Daten lassen sich zwar keine umfangreichen Informationen über Barrierefreiheit ableiten, jedoch zeigt sich, dass 2023 nur etwa jede sechste Person (16 %) zwischen 45 und 90 Jahren in einer Wohnung lebte, die einen stufenlosen Zugang zur Wohnung bzw. zum Haus und zu allen Wohnräumen hatte (entspricht dort der Definition von „barrierearm“). Zudem geht hervor, „[...] dass die Wohnmobilität im höheren Alter stark abnimmt, auch wenn die Wohnbedingungen unter Umständen nicht altersadäquat sind. Umbauten und Umzüge werden im Alter zu einer Belastung, die sich viele Ältere nicht mehr zumuten können oder wollen.“ (Rasemann et al. 2024: 99) Umso größer wird die Bedeutung von Wohnraum, der von Beginn an für das Alter geeignet ist.

Auch der neunte Altersbericht der Bundesregierung von 2025 (vgl. Bundesregierung 2025) und die in diesem Rahmen erstellten Expertisen nehmen unter anderem Bezug auf die oben genannten Studien, darunter die des BMVBS aus dem Jahr 2011, die von Deschermeier et al. und die oben genannten Daten des DEAS.³⁰

In Deutschland liegen somit flächendeckend keine amtlichen Angaben zur Anzahl altersgerechter Wohnungen nach einheitlicher Definition vor. Ansätze können jedoch teilweise aus dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP)³¹, der Erhebung über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC), dem Deutschen Alterssurvey (DEAS) sowie dem Zusatzprogramm Wohnen des MZ gewonnen beziehungsweise aus der Bautätigkeitsstatistik oder den Inseraten abgeleitet werden. Das gilt sowohl für Wohnungen im Bestand als auch für den Neubau altersgerechter Wohnungen. Die Stichprobe beim SOEP beziehungsweise DEAS ist allerdings so gering, dass kleinräumliche Aussagen nicht oder nur eingeschränkt möglich sind. Für eine tiefere räumliche Ebene als Deutschland kommt daher lediglich der MZ (Zusatzprogramm Wohnen) infrage.

³⁰ Sofern die hier genannten Daten für die Einschätzung von Bedarf und Angebot altersgerechter Wohnungen Bedeutung haben, werden sie an entsprechender Stelle im Kapitel 3 berücksichtigt.

³¹ Das Sozio-oekonomische Panel ist eine repräsentative Wiederholungsbefragung von Privathaushalten in Deutschland. Die Befragung wird im jährlichen Rhythmus seit 1984 immer bei denselben Personen und Familien durchgeführt.

3.2 Bisherige altersgerechte Neubautätigkeit

3.2.1 Methodische Vorbemerkung

Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, liegen in Deutschland flächendeckend keine amtlichen Angaben zur Anzahl altersgerechter Wohnungen in einheitlicher Definition vor. Zur Quantifizierung der neu gebauten altersgerechten Wohnungen heute und in der Vergangenheit³² werden daher die Volumina über drei verfügbare Quellen (Baufertigstellungsstatistik, Wohnungsinserte, MZ) abgeschätzt. Für den MZ beziehungsweise für das Zusatzprogramm Wohnen spricht, dass es sich um eine amtliche Erhebung mit einer großen Stichprobe handelt und konkrete (altersgerechte) Merkmale erhoben werden. Darüber hinaus ist aus dem MZ eine Auswertung nach der Gebäudegröße und für bestimmte Merkmale der Wohnung auf der Ebene der Raumordnungsregionen möglich. Da es sich um eine, wenn auch sehr große, Stichprobe handelt, werden auf Basis zweier weiterer Quellen (Baufertigstellungsstatistik, Wohnungsinserte) ebenfalls Werte für die Neubautätigkeit altersgerechter Wohnungen abgeleitet, diese abschließend gegenübergestellt, plausibilisiert und bewertet:

- In Abschnitt 3.2.3 wird anhand der Wohnungsfertigstellungsstatistiken³³ der vier Jahre (2018 bis 2021)³⁴ untersucht, wie hoch der Anteil altersgerechter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gemäß den landesbaurechtlichen Bestimmungen gewesen sein müsste. Diese Methode erlaubt keine Aussagen darüber, inwieweit „nur“ mit den geforderten Standards gebaut wurde und inwieweit darüber hinaus weitere altersgerechte Wohnungen freiwillig neu gebaut wurden.
- In Abschnitt 3.2.4 wird zur Abrundung der Neubau altersgerechter Wohnungen aus den Wohnungsinserten abgeleitet. Dabei wird unterstellt, dass der Neubau altersgerechter Wohnungen wenigstens dem Anteil der in Wohnungsinserten angebotenen barrierefreien Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) beziehungsweise in Mehrfamilienhäusern (MFH) entspricht. Es ergibt sich eine Schätzgrundlage für altersgerechte Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern und in neuen Mehrfamilienhäusern, indem diese Quoten aus der Preisdatenbank mit den neu gebauten Wohnungen multipliziert werden.
- In Abschnitt 3.2.5 erfolgt eine Quantifizierung aus dem Zusatzprogramm des MZ 2018 und 2022, ebenfalls mit Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern.

Die Ergebnisse werden in Abschnitt 3.2.6 zusammengeführt. Sie dienen im weiteren Verlauf auch der Vorausberechnung der zukünftigen Nachfrage- und Angebotsentwicklung (Kap. 4).

3.2.2 Neubau von Mehrfamilienhäusern zwischen 2018 und 2022

Um einen ersten Eindruck hinsichtlich der Bautätigkeit zu erhalten, werden zunächst die Fertigstellungen im Mehrfamilienhausneubau für das Bundesgebiet, regionalisiert für die Bundesländer und kleinräumiger auf der Ebene der Raumordnungsregionen für die letzten Jahre aufbereitet. Dargestellt werden die Volumina seit 2018. Das Zusatzprogramm Wohnen des MZ findet alle vier Jahre statt (zuletzt 2022 bzw. davor 2018). Aus diesem Grund liegt der Fokus auf diesem Zeitraum.³⁵

- Im Erhebungszeitraum zwischen den beiden MZ 2018 und 2022 wurden deutschlandweit 1,86 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner neu fertiggestellt.³⁶ Seit 2018 ist die Zahl im Mehrfamilienhausneubau

³² Es werden in Anlehnung der Zusatzprogramme des MZ 2018 beziehungsweise 2022 als bisheriger Referenzzeitraum die Jahre 2018 bis 2022 betrachtet (Bestandsgrößen: 2018 bis 2022 (vier Differenzen) bzw. als Stromgröße: 2018 bis 2021).

³³ Fertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland).

³⁴ Siehe Fußnote 35.

³⁵ Siehe hierzu Fußnote 35.

³⁶ Innerhalb von vier Jahren (im Jahresverlauf 2018, 2019, 2020 und 2021).

von knapp 148.000 Wohnungen bis 2023 auf rund 163.800 angestiegen. Innerhalb von vier Jahren, also im Jahresverlauf 2018, 2019, 2020 und 2021, wurden in Deutschland insgesamt rund 619.800 Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau fertiggestellt. Im Referenzzeitraum waren das im Mittel jedes Jahr knapp 155.000 Wohnungen (vgl. Tabelle 4).

- Aus dem MZ liegen Bestandsdaten für das Jahr 2018 und 2022 vor. Dementsprechend kann, durch Bildung der Differenz, ebenfalls ein Vierjahreszeitraum abgeleitet werden. Allerdings handelt es sich beim MZ um eine unterjährige Erfassung und um eine Bestandsgröße, das heißt um den Zeitraum 2018 bis 2022. Es wird angenommen, dass die Fertigstellungen aus der Baustatistik der Jahre 2018 bis einschließlich 2021 in etwa der Bestandsveränderung des MZ zwischen Mitte 2018 bis Mitte 2022 entsprechen (Annahme: Zwischen Anfang 2018 bis Ende 2021 wurden anteilig ähnlich viele Wohnungen gebaut wie zwischen Mitte 2018 bis Mitte 2022, Abgänge oder Bestandsveränderungen ausgeschlossen).

Tabelle 4
Fertigstellungen von Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern (2018 bis 2023)

Bundesland	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ø 2018 bis 2021 p. a.	Σ 2018 bis 2021
Brandenburg	4.477	4.191	3.927	5.874	3.600	5.393	4.617	18.469
Berlin	12.858	15.376	13.659	12.882	14.393	13.443	13.694	54.775
Baden-Württemberg	20.238	20.484	21.879	22.881	20.863	23.730	21.371	85.482
Bayern	29.766	28.694	30.980	30.893	31.214	33.633	30.083	120.333
Bremen	1.555	1.630	1.103	1.296	1.309	1.114	1.396	5.584
Hamburg	8.280	7.684	9.573	6.283	7.509	4.733	7.955	31.820
Hessen	10.762	11.466	12.501	13.443	12.381	12.242	12.043	48.172
Mecklenburg-Vorpommern	2.210	2.581	3.668	1.926	2.550	2.205	2.596	10.385
Niedersachsen	11.330	11.861	13.371	13.650	15.271	14.441	12.553	50.212
Nordrhein-Westfalen	26.186	26.566	27.366	27.922	27.526	29.274	27.010	108.040
Rheinland-Pfalz	6.876	5.930	6.057	6.293	6.553	6.559	6.289	25.156
Schleswig-Holstein	5.987	7.102	7.182	6.518	5.936	7.104	6.697	26.789
Saarland	730	1.116	743	703	1.030	1.127	823	3.292
Sachsen	4.633	4.609	6.647	4.228	5.403	5.146	5.029	20.117
Sachsen-Anhalt	880	1.567	952	1.542	1.820	1.410	1.235	4.941
Thüringen	1.207	1.958	1.419	1.690	1.436	1.973	1.569	6.274
Deutschland	147.975	152.815	161.027	158.024	158.794	163.527	154.960	619.841

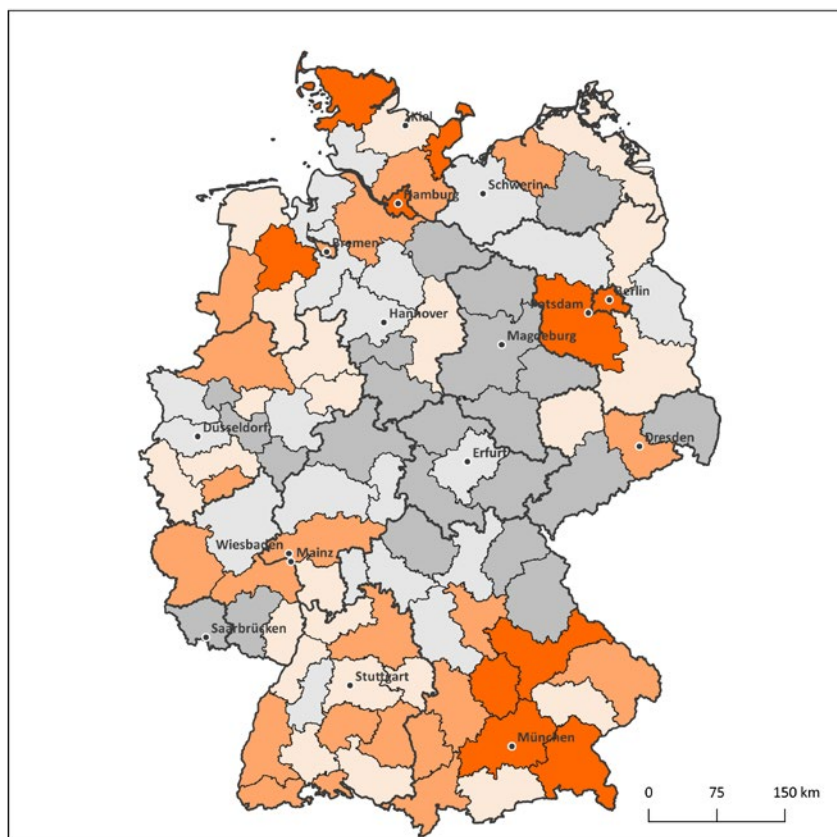
Nur Wohnungsfertigstellungen in neuen Gebäuden, d. h. ohne Umbauten, Dachumbauten o. Ä.

Quelle: empirica (eigene Berechnungen (Datenbasis: Statistik der Baufertigstellungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Die mittlere Zahl der neu gebauten Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Referenzzeitraum zwischen 2018 bis Anfang 2022 variiert wie erwartet zwischen den Bundesländern und auch zwischen den Raumordnungsregionen deutlich.

Bezogen auf die Bevölkerung und differenziert nach den Bundesländern wurden zwischen 2018 und 2022 die meisten Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau in Hamburg, Berlin, Schleswig-Holstein, Bayern und Bremen gebaut. Am höchsten war die Zahl in den beiden Stadtstaaten Hamburg (4,3 WE je 1.000 EW) und Berlin (3,7 WE je 1.000 EW).³⁷ Aber auch in den südlichen Raumordnungsregionen rund um München und in der Region Stuttgart sowie im Breisgau wurden überdurchschnittlich viele Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau fertiggestellt. Im Mittelfeld lagen Hessen, Baden-Württemberg und Brandenburg.³⁸ Unter dem bundesweiten Durchschnitt, aber noch über einer Wohnung je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner wurden in Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Sachsen neue Wohnungen gebaut.³⁹ Weniger als eine Wohnung je 1.000 EW wurde in dem betrachteten Zeitraum im Durchschnitt im Saarland, in Thüringen und in Sachsen-Anhalt im Mehrfamilienhausneubau errichtet.⁴⁰ Auch in Teilen Niedersachsens sind die Fertigstellungen unterdurchschnittlich (vgl. Abbildung 2).⁴¹

Abbildung 2
Fertiggestellte Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau in den Raumordnungsregionen je 1.000 EW pro Jahr (2018 bis 2021)



Quelle: eigene Berechnungen empirica (Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2022

³⁷ Neu gebaute Wohnungen im Mehrfamilienhaus je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Durchschnitt von 2018 bis 2021 (4 Jahre): SH und BY je 2,3 und HB 2,1.

³⁸ Neu gebaute Wohnungen im Mehrfamilienhaus je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Durchschnitt von 2018 bis 2021 (4 Jahre): HE und BW je 1,9 und BB 1,8.

³⁹ Neu gebaute Wohnungen im Mehrfamilienhaus je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Durchschnitt von 2018 bis 2021 (4 Jahre): MV und NI je 1,6, NW und RP je 1,5 und SN 1,2.

⁴⁰ Neu gebaute Wohnungen im Mehrfamilienhaus je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Durchschnitt von 2018 bis 2021 (4 Jahre):: SL 0,8, TH 0,7 und ST 0,6.

⁴¹ Die Darstellung der absoluten Entwicklung siehe Abbildung 35 im Anhang.

3.2.3 Altersgerechter Neubau abgeleitet aus den Landesbauordnungen

Herleitung altersgerechter Wohnungen im Neubau

Für den Wohnungsneubau sind Standards der Barrierefreiheit definiert und im Baurecht der Bundesländer umgesetzt. Mithilfe der Vorgaben im Landesbaurecht (vgl. Kap. 2.2.2) lassen sich in Abhängigkeit von den Fertigstellungszahlen für den Referenzzeitraum (2018 bis 2022)⁴² grobe Größenordnungen für die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau mit weniger Barrieren ableiten. Die daraus abgeleitete Anzahl der barriere reduzierten Wohnungen werden hier als Proxy für altersgerechte Wohnungen verwendet.

Für die quantitative Abschätzung der altersgerechten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde jeweils der Regelstand in den LBO der Länder Ende 2024 herangezogen. Da in einigen Ländern die LBO innerhalb des Referenzzeitraums, also seit 2018, novelliert und verschärft wurden, ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Anzahl altersgerechter Wohnungen niedriger ausfällt, weil für die Berechnung die gültigen Anforderungen des Jahres 2024 zugrunde gelegt wurden.

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen der Länder weichen zum Teil deutlich voneinander ab (vgl. Tabelle 5). In einigen Bundesländern wird eine vollständige Barrierefreiheit der Wohnung gefordert, in anderen nur für bestimmte Zimmer und Räume. Die qualitative Vergleichbarkeit ist dadurch eingeschränkt. Eine komprimierte Übersicht über die Bestimmungen der LBO zur Barrierefreiheit ist im Anhang in Kapitel 2.5 aufgeführt.

⁴² Vgl. Fußnote 34.

Tabelle 5
Regelungen zu altersgerechten Wohnungen in den Landesbauordnungen (2024)

BL	Landesbauordnung	Gebäude	Erreichbarkeit, Nutzbarkeit und Quantitäten
BB	BbgBO	> 2 WE	WE einer Etage barrierefrei erreichbar und nutzbar
BE	BauO	> 2 WE	WE einer Etage barrierefrei erreichbar und nutzbar bzw. bei Aufzugspflicht die Hälfte (seit Januar 2025: 75 %)
BW	LBO	> 2 WE	WE einer Etage barrierefrei erreichbar und nutzbar
BY	BayBO	> 2 WE	WE einer Etage barrierefrei erreichbar und nutzbar
HB	BremLBO	> 2 WE	WE einer Etage barrierefrei erreichbar und nutzbar bzw. bei Aufzugspflicht alle WE
HH	HBauO	> 4 WE	WE einer Etage barrierefrei erreichbar und nutzbar
HE	HBO	> 2 WE	20 % aller WE barrierefrei erreichbar und nutzbar
MV	LBauO M-V	> 2 WE	WE einer Etage barrierefrei erreichbar und barrierefrei
NI	NBauO	> 4 WE	alle WE barrierefrei erreichbar und barrierefrei
NW	BauO NRW	G-Klasse 3 bis 5	alle WE barrierefrei
RP	LBauO	> 2 WE	1 WE von 3 WE, und 1 WE je weitere 8 WE barrierefrei (rollstuhlgerecht)
SH	LBO	> 2 WE	WE einer Etage barrierefrei erreichbar und barrierefrei
SL	LBO	> 2 WE	WE einer Etage barrierefrei erreichbar und nutzbar; bei Aufzugspflicht alle WE barrierefrei erreichbar
SN	SächsBO	> 2 WE	WE einer Etage barrierefrei erreichbar und barrierefrei
ST	BauO LSA	> 2 WE	WE einer Etage barrierefrei erreichbar und barrierefrei
TH	ThürBO	> 2 WE	WE einer Etage barrierefrei erreichbar und barrierefrei

Anmerkung zu G-Klasse 3 bis 5: Hier handelt es sich um Gebäude mit mehr als zwei Nutzeinheiten. Für die genaue begriffliche Abgrenzung nach der BauO NRW siehe Erläuterungen zu Gebäudeklassen im Anhang.

Quelle: empirica (eigene Zusammenstellung aus den LBO der Länder, Regelungsstand Januar 2025)

Die Quantitäten sind, wie in Kapitel 2.2.2 dargestellt, in den Ländern meist abhängig von der Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude pro Etage sowie dem Vorhandensein einer möglichen Aufzugspflicht. So müssen zum Beispiel in Baden-Württemberg bei neuen Wohngebäuden mit sechs Wohnungen zwei Wohnungen barrierefrei sein, wenn es sich um einen Zweispänner⁴³ handelt. Bei einem Dreispänner sind es drei.⁴⁴ Für die Abschätzung des Volumens altersgerechter Neubauwohnungen ist die Zahl der Einheiten pro Etage elementar, da sie maßgeblich die Anzahl der zu erstellenden altersgerechten Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau bestimmt (vgl. Tabelle 6).

⁴³ Bei einem Zweispänner bietet die Gebäudeinnenschließung Zugang zu zwei Wohnungen auf einer Etage.

⁴⁴ Bei einem Dreispänner bietet die Gebäudeinnenschließung Zugang zu drei Wohnungen auf einer Etage.

Tabelle 6

Mögliche Parameter für die Abschätzung altersgerechter Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau

BL	Regelung: Wohnung	2 WE/Etage	3 WE/Etage	4 WE/Etage
BB	Wohnungen einer Etage	2	3	4
BE	Wohnungen einer Etage (50 % bei Aufzugspflicht; 75 % seit Januar 2025)	2 (50 %)	3 (50 %)	4 (50 %)
BW	Wohnungen einer Etage	2	3	4
BY	Wohnungen einer Etage	2	3	4
HB	Wohnungen einer Etage (100 % bei Aufzugspflicht)	2 (100 %)	3 (100 %)	4 (100 %)
HH	Wohnungen einer Etage	2	3	4
HE	Wohnungen einer Etage	2	3	4
MV	Wohnungen einer Etage	2	3	4
NI	alle Wohnungen	100 %	100 %	100 %
NW	alle Wohnungen der G-Klasse 3 bis 5	100 %	100 %	100 %
RP	1 WE von 3 WE, und 1 WE je weitere 8 WE barrierefrei	Sonderfall	Sonderfall	Sonderfall
SH	Wohnungen einer Etage	2	3	4
SL	Wohnungen einer Etage (100 % bei Aufzugspflicht)	2 (100 %)	3 (100 %)	4 (100 %)
SN	Wohnungen einer Etage	2	3	4
ST	Wohnungen einer Etage	2	3	4
TH	Wohnungen einer Etage	2	3	4

Anmerkung: MFH = Gebäude mit mindestens vier Wohnungen; RP = Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind so herzustellen und instand zu halten, dass von den ersten drei Wohnungen eine und von jeweils acht weiteren Wohnungen zusätzlich eine Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist.

Quelle: empirica (eigene Zusammenstellung aus den LBO der Länder, Regelungsstand Januar 2025)

Aus der Baustatistik geht die Zahl der Wohnungen pro Etage nicht hervor. Daher wird diese abgeschätzt, um die unterschiedliche regionale Baustruktur zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch ein mehrstufiges Verfahren. Es wird angenommen, dass die bestehende Gebäudegröße beziehungsweise -struktur im Wesentlichen auch der Struktur im Wohnungsneubau entspricht.

Zunächst wird aus dem Zensus 2022 (Statistisches Bundesamt (Destatis) 2024b) auf Gemeindeebene die Zahl der Gebäude, differenziert nach der Zahl der Wohnungen im Wohngebäude, ermittelt⁴⁵ und in Abhängigkeit der Gebäudegröße die Zahl der Wohnungen pro Etage bestimmt.⁴⁶ Daraus wird eine Etagenquote berechnet und unterstellt, dass diese Quote für den Mehrfamilienhausneubau gilt.⁴⁷ Diese Quote ist zur Bestimmung der altersgerechten Wohnungen in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen von Bedeutung.

⁴⁵ Aus dem Zensus 2022 liegen differenzierte Angaben für Gebäude mit einer Wohnung, für Gebäude mit zwei Wohnungen, für Gebäude mit drei bis sechs Wohnungen, für Gebäude mit sieben bis zwölf Wohnungen und für Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen vor.

⁴⁶ Annahme: 3 bis 6 WE = 2-Spänner (2 WE pro Gebäude bei einer Etage), 7 bis 12 WE = 3-Spänner und 13 WE+ = 5-Spänner.

⁴⁷ Siehe hierzu auch die Ausführungen im Anhang, Abschnitt 2.3.

Projektion altersgerechter Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau für 2018 bis 2022

Für die Abschätzung der neu gebauten altersgerechten Wohnungen wurde die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau auf Gemeindeebene für den Zeitraum von 2018 bis 2021 (vier Jahre) ermittelt und auf Grundlage dessen die Zahl der altersgerechten Wohnungen aus den Bauordnungen wie folgt abgeleitet:

- In den Landesbauordnungen von Brandenburg, Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen wird im Wohnungsneubau gefordert, dass die Wohnungen einer Etage barrierefrei sind. Hier wurde das oben geschilderte Quotenverfahren auf Gemeindeebene angewendet: Die Quoten wurden mit den fertiggestellten Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau aus der Baustatistik der Jahre 2018, 2019, 2020 und 2021 (Gemeinde) multipliziert. Das Ergebnis sind die neu gebauten altersgerechten Wohnungen in dem genannten Zeitraum. Das Quotenverfahren auf Gemeindeebene berücksichtigt dabei die unterschiedlichen räumlichen Baustrukturen.
- In der Berliner Bauordnung wurde bis Ende 2024 gefordert, dass bei Vorliegen einer Aufzugspflicht rund 50 % der Wohnungen barrierefrei sein müssen. Hier wurde unterstellt, dass in Berlin alle Wohnungen in Gebäuden mit sieben und mehr Wohnungen der Aufzugspflicht unterliegen und daher 50 % dieser Wohnungen im Neubau altersgerecht sind. Bei den neuen Gebäuden mit drei bis sechs Wohnungen wurde rechnerisch ermittelt, dass etwa 2,4 Wohnungen pro Etage altersgerecht sein müssen. Im Ergebnis wird in Berlin jede zweite Wohnung im Mehrfamilienhausneubau altersgerecht gebaut.
- In Bremen und im Saarland gilt, sofern keine Aufzugspflicht besteht, dass die Wohnungen einer Etage altersgerecht sein müssen. Bei Aufzugspflicht trifft das auf alle Wohnungen zu. Für Gebäude mit sieben und mehr Wohnungen wurde hier eine Aufzugspflicht unterstellt (also 100 % der Wohnungen) und bei Gebäuden mit drei bis sechs Wohnungen eine durchschnittliche Etagenzahl von rund zwei.
- In Rheinland-Pfalz ist die Anzahl der barrierefreien Wohnungen im Mehrfamilienhausbau abhängig von der Gebäudegröße (WE je Gebäude). Es wurde angenommen, dass im Mehrfamilienhausneubau mit bis zu zehn Wohnungen (Mittelwert der Jahre 2018 bis 2021) eine Wohnung altersgerecht ist, in Wohngebäuden mit elf bis 18 Wohnungen zwei und bei Gebäuden mit mehr als 18 neuen Wohnungen drei Wohnungen altersgerecht sind.
- In Hessen müssen 20 % aller Wohnungen (MFH) barrierefrei sein. In Nordrhein-Westfalen gilt die Pflicht für alle Wohnungen und in Niedersachsen für alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen. Für Nordrhein-Westfalen wurde angenommen, dass alle Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau altersgerecht sein müssen. In Niedersachsen wurde diese Zahl leicht nach unten korrigiert, da hier erst ab vier Wohnungen pro Etage alle Wohnungen altersgerecht sein müssen.

In Tabelle 7 sind die auf dieser Basis geschätzten neu gebauten altersgerechten Wohnungen, abgeleitet aus den Bauordnungen, dargestellt. Demnach wurden 2018 deutschlandweit knapp 77.300 altersgerechte Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau fertiggestellt. 2023 stieg die Zahl auf etwa 87.300 Wohnungen. Im Referenzzeitraum⁴⁸ wurden bundesweit etwa 325.000 beziehungsweise durchschnittlich knapp 81.300 altersgerechte Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau p. a. gebaut.

⁴⁸ Zwischen 2018 und 2022, also in den Jahren 2018, 2019, 2020 und 2021.

Tabelle 7

Projektierte Zahl altersgerechter Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern nach LBO (2018 bis 2023)

Bundesland	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ø 2018 bis 2021 p. a.	Σ 2018 bis 2021
Brandenburg	1.520	1.456	1.382	2.026	1.296	1.923	1.596	6.385
Berlin	6.429	7.688	6.830	6.441	7.197	6.722	6.847	27.388
Baden-Württemberg	7.903	7.932	8.517	8.885	8.219	9.295	8.310	33.238
Bayern	10.590	10.449	11.270	11.180	11.385	12.250	10.872	43.490
Bremen	1.250	1.328	888	1.039	1.051	899	1.126	4.505
Hamburg	2.652	2.461	3.066	2.013	2.405	1.516	2.548	10.192
Hessen	2.152	2.293	2.500	2.689	2.476	2.448	2.409	9.634
Mecklenburg-Vorpommern	746	858	1.237	661	848	750	875	3.501
Niedersachsen	11.200	11.703	13.178	13.460	15.004	14.177	12.385	49.540
Nordrhein-Westfalen	26.186	26.566	27.366	27.922	27.526	29.274	27.010	108.040
Rheinland-Pfalz	1.547	1.371	1.417	1.457	1.491	1.545	1.448	5.791
Schleswig-Holstein	2.213	2.637	2.678	2.440	2.247	2.662	2.492	9.969
Saarland	510	770	491	489	715	790	565	2.261
Sachsen	1.473	1.463	2.102	1.377	1.720	1.653	1.604	6.416
Sachsen-Anhalt	324	574	344	547	642	502	447	1.788
Thüringen	562	918	668	769	639	886	729	2.917
Deutschland	77.257	80.470	83.935	83.395	84.862	87.293	81.264	325.056

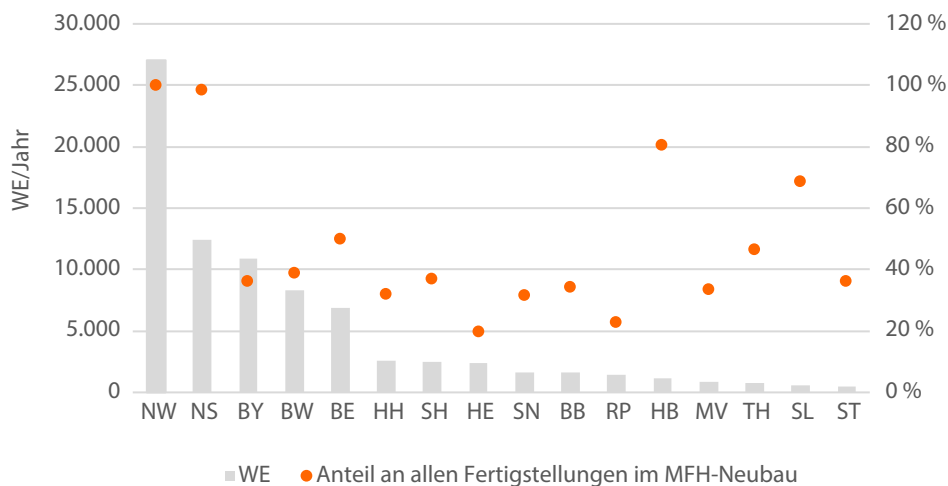
Quelle: empirica (eigene Berechnungen auf Basis der LBO der Länder und der Statistik der Baufertigstellungen (Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025)) empirica

Insgesamt ergibt sich damit für das Bundesgebiet ein hypothetischer Anteil an neu gebauten altersgerechten Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau für den Referenzzeitraum von 52 %⁴⁹ an allen Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern.

Aufgrund der unterschiedlichen Regelungsstände (2024) ergeben sich in dieser Ableitung (zumindest theoretisch) je nach Bundesland deutliche Unterschiede (vgl. Abbildung 3). Absolut betrachtet wurden die meisten altersgerechten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Referenzzeitraum in Nordrhein-Westfalen und in Niedersachsen gebaut. Neben der Größe der Bundesländer ist dies auch eine Folge der hohen Anforderungen aus den LBO. Mit einigen wenigen Ausnahmen muss in diesen beiden Ländern inzwischen jede Wohnung in einem neuen Mehrfamilienhaus altersgerecht sein. Gemessen an den neu gebauten altersgerechten Wohnungen rangiert Bayern an dritter Stelle unter den Bundesländern. Dies ist jedoch nicht auf die Bauvorschriften zurückzuführen, sondern auf die überdurchschnittlich hohe Bautätigkeit. Mit einer Quote von 36 % (vgl. orangener Punkt in Abbildung 3) an neu gebauten altersgerechten Wohnungen im Vergleich zu allen neu gebauten Wohnungen liegt das Bundesland Bayern eher im Mittelfeld.

⁴⁹ 2018 bis 2021 p. a.: 81.264/ 154.960 = 52 %.

Abbildung 3
 Projektierte Zahl altersgerechter Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern nach LBO und in Relation zum Mehrfamilienhausneubau
 (im Referenzzeitraum 2018 bis 2021)



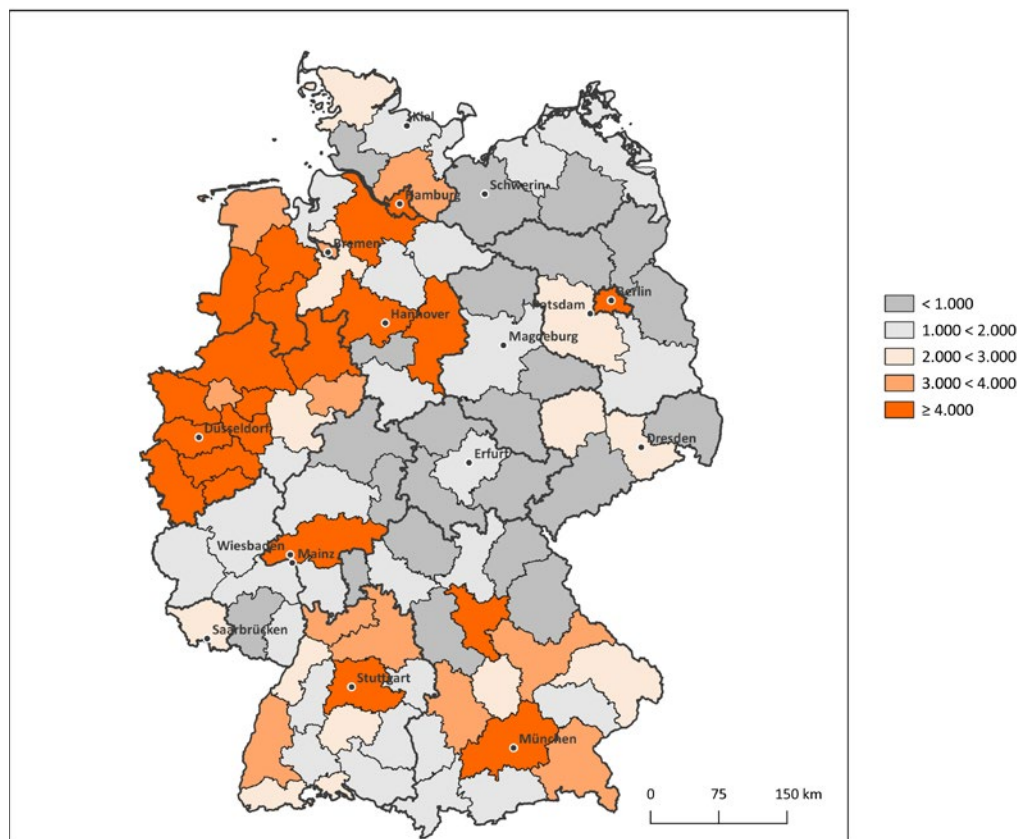
Quelle: empirica (eigene Berechnungen auf Basis der LBO der Länder und der Statistik der Baufertigstellungen (Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025)) empirica

Für eine Einordnung dient auch ein Blick auf die Fertigstellungen im Referenzzeitraum in Bezug auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (vgl. Anhang, Abbildung 39). Wird diese Kennziffer berechnet, wurde bundesweit 1 Wohnung je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner fertiggestellt. Berlin rangiert an erster Stelle mit 1,9 altersgerechten WE je 1.000 EW, gefolgt von Bremen (1,7), Niedersachsen (1,6), Nordrhein-Westfalen (1,5) und Hamburg (1,4). Im Mittelfeld liegen Schleswig-Holstein (0,9), Bayern, Baden-Württemberg (jeweils 0,8), Brandenburg sowie das Saarland (jeweils 0,6) und Mecklenburg-Vorpommern (0,5). Gemessen an der Bevölkerung wurden die wenigsten altersgerechten Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau in Sachsen, Hessen und in Rheinland-Pfalz (rund 0,4) sowie in Thüringen (0,3) fertiggestellt. Den niedrigsten Wert gibt es in Sachsen-Anhalt (0,2).

Differenziert nach Raumordnungsregionen wird deutlich, dass es neben Nordrhein-Westfalen vor allem die Metropolregionen sind, in denen überdurchschnittlich viele altersgerechte Wohnungen fertiggestellt werden. So werden zum Beispiel rund um München, aber auch in Stuttgart, Frankfurt am Main (ROR Rhein-Main) oder in Hamburg beziehungsweise in Berlin (vgl. Abbildung 4) relativ viele altersgerechte Wohnungen neu gebaut.

Abbildung 4

Geschätzte Anzahl altersgerechter Wohnungen in den Raumordnungsregionen (jährlich 2018 bis 2021, Schätzbasis LBO)



Quelle: eigene Berechnungen empirica (Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2022

3.2.4 Altersgerechter Neubau abgeleitet aus Angebotsdaten

Analog zur Ableitung der Anzahl altersgerechter Neubauwohnungen aus den LBO und den Baufertigstellungen (vgl. Abschnitt 3.2.3) wird nachfolgend die Zahl der altersgerechten Wohnungen aus Wohnungsinseraten⁵⁰ und Baufertigstellungen⁵¹ geschätzt. Dabei wird angenommen, dass der Neubau von altersgerechten Wohnungen wenigstens dem Anteil der in Wohnungsinseraten angebotenen barrierefreien Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern beziehungsweise Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entspricht. Damit ergibt sich eine Schätzgrundlage, die anhand der Gesamtzahl aller Fertigstellungen in den beiden Segmenten hochgerechnet werden kann. Die Schätzung ist vermutlich leicht verzerrt, weil „barrierefrei“⁵² in Inseraten erfahrungsgemäß sehr unterschiedlich verwendet wird. Die Ergebnisse stellen daher lediglich einen groben Proxy für das Angebot an altersgerechten Wohnungen dar.

⁵⁰ Die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) ist die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Grundlage ist seit 2012 die VALUE Marktdatenbank (bis 2020 empirica-systeme Marktdatenbank) mit einer Zufallsstichprobe (dopplerbereinigt, plausibilisiert). Sie speist sich aus kontinuierlichen, deutschlandweiten Immobilieninseraten und umfasst detaillierte Informationen zu den Objekten. Neben den großen Immobilienmarktplätzen fließen auch spezialisierte Internetquellen und Printmedien ein.

⁵¹ Als Neubau gelten hier Objekte mit Baujahr maximal drei Jahre vor dem Vermarktungsjahr (Auswertungsjahr).

⁵² Gemäß der Inserate muss das Objekt barrierefrei, rollstuhlgerecht oder behindertengerecht sein. Dabei sind die Begriffe nicht definiert und werden vom Anbieter ausgewählt.

Gemäß dieser Ableitung wurden im Referenzzeitraum im Bundesgebiet rund 224.000 altersgerechte Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau angeboten (vgl. Tabelle 8), was rund 36 % aller neu gebauten Wohnungen im Mehrfamilienhausbau entspricht.⁵³ Das sind gut 100.000 Wohnungen weniger als bei der Schätzung nach den LBO (vgl. Abschnitt 3.2.3) und ist unter anderem eine Folge der deutlichen Unterschiede der beiden Schätzungen für Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen. Während zum Beispiel für Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen gemäß den Bauordnungen Anteile altersgerechter Wohnungen an allen Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau von rund 100 % angenommen wurden, liegen diese Anteile in der Preisdatenbank lediglich bei 41 % in Nordrhein-Westfalen beziehungsweise bei 38 % in Niedersachsen. Diese Unterschiede erklären eine Differenz von rund 94.000 Wohnungen.

Auch räumlich gibt es Unterschiede zu den vorherigen Ableitungen: Die fünf Länder mit den meisten neu gebauten altersgerechten Wohnungen (Anzahl) sind Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen und Berlin. Die fünf Länder, in denen die wenigsten altersgerechten Wohnungen (Anzahl) im Mehrfamilienhausneubau fertiggestellt wurden sind das Saarland, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Bremen (vgl. Tabelle 8).

Exkurs: Wie repräsentativ sind inserierte Angebote?

Inserierte Mietpreise stehen für mittlerweile mehr als 20 Jahre zur Verfügung und bieten viele Vorteile. Sie werden regelmäßig aktualisiert und sind unterjährig sowie flächendeckend (sogar unterhalb der Gemeindeebene) verfügbar, mit einer Vielzahl an Variablen zu Objektart, Ausstattung und Bauzustand. Datenquellen wie MZ oder Zensus werden nur alle vier Jahre oder seltener mit rudimentären Informationen über Ausstattung oder Bauzustand erhoben – ohne kleinräumliche Differenzierungen.

Inserierte Angebote sind aber nicht uneingeschränkt zu interpretieren. Sie können nur einen Teil der neu vermieteten Wohnungen (im Gebäudebestand und im Neubau) abbilden. Besonders in angespannten Märkten werden zum Beispiel längst nicht alle Wohnungen inseriert, was vor allem für stärker nachgefragte Objekte gilt. Dort werden Objekte mit niedrigeren Preisen kürzer und seltener inseriert, Objekte mit höheren Preisen hingegen länger angeboten. Die halbjährlichen Befragungen des GdW-Bundesverbands bei dessen Mitgliedsunternehmen zeigen zudem, dass rund 57 % der vermittelten Wohnungen (2. Halbjahr 2024) nicht über Online-Portale inseriert wurden. Bei kommunalen Wohnungsunternehmen wurden zwei Drittel der Wohnungen über andere Vertriebswege vermittelt.

Die Analysen zeigen, dass bestimmte Anbietertypen, wie die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, unterrepräsentiert sind. Es gibt jedoch keine Anzeichen, dass diese Unternehmen häufiger altersgerecht neu bauen als andere Unternehmen. In Bezug auf das Angebot ist hier daher von keinen strukturellen Unterschieden auszugehen.

Die LBO geben für den Ein- und Zweifamilienhausneubau keine Merkmale der Barrierefreiheit vor, sodass daraus kein Bauvolumen abgeleitet werden kann (vgl. Kap. 3.2.3). In der Preisdatenbank werden hingegen barrierefreie Ein- und Zweifamilienhäuser angeboten. Diese Angaben erlauben es, eine Quote zu berechnen und die im Referenzzeitraum neu gebauten altersgerechten Wohnungen im Ein- beziehungsweise Zweifamilienhausneubau zumindest grob abzuschätzen. Eine erhebliche Einschränkung resultiert aber beispielsweise daraus, dass viele Eigenheime individuell auf Baugrundstücken errichtet werden. Sie erscheinen somit in keinem Inserat.

⁵³ 36 % ergeben sich aus 224.190 (vgl. Tabelle 8) bzw. 619.841 (vgl. Tabelle 2). Die nach Bundesländern differenzierten Quoten siehe Abbildung 40 im Abschnitt „Ergänzende Abbildungen und Tabellen“ im Anhang.

Tabelle 8

Projektierte Anzahl altersgerechter Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau nach Wohnungsinseraten (2018 bis 2023)

Bundesland	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ø 2018 bis 2021 p. a.	Σ 2018 bis 2021
Brandenburg	1.758	1.666	1.575	2.325	1.389	2.117	1.831	7.324
Berlin	4.031	4.820	4.282	4.038	4.512	4.214	4.293	17.170
Baden-Württemberg	7.940	7.870	8.515	8.898	8.203	9.292	8.306	33.223
Bayern	9.745	9.318	10.129	10.196	10.367	11.157	9.847	39.387
Bremen	629	637	445	527	531	446	560	2.239
Hamburg	2.123	1.970	2.454	1.611	1.925	1.214	2.040	8.159
Hessen	3.466	3.680	4.004	4.416	4.067	4.102	3.891	15.565
Mecklenburg-Vorpommern	852	970	1.405	753	964	845	995	3.980
Niedersachsen	4.165	4.474	4.982	5.089	5.914	5.681	4.677	18.710
Nordrhein-Westfalen	10.648	10.991	11.359	11.443	11.338	11.878	11.110	44.441
Rheinland-Pfalz	2.887	2.540	2.569	2.658	2.710	2.780	2.663	10.654
Schleswig-Holstein	2.307	2.674	2.709	2.412	2.164	2.722	2.525	10.102
Saarland	327	517	323	310	467	517	369	1.477
Sachsen	1.782	1.815	2.539	1.616	2.044	1.941	1.938	7.752
Sachsen-Anhalt	312	583	346	642	726	569	471	1.884
Thüringen	407	680	488	549	467	667	531	2.124
Deutschland	53.379	55.204	58.123	57.484	57.789	60.143	56.047	224.190

Quelle: empirica (eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank und der Statistik der Baufertigstellungen (Datenbasis: empirica-Preisdatenbank, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Werden die Marktquoten aus der Preisdatenbank für altersgerechte Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau berücksichtigt, dann steigt die Zahl der neu gebauten altersgerechten Wohnungen bundesweit auf rund 259.000 Wohnungen (vgl. Tabelle 9). Auf Basis dieser Daten ergibt sich somit ein Neubauanteil altersgerechter Wohnungen von 25 % an allen neu gebauten Wohnungen und damit ein geringerer Anteil als im Mehrfamilienhausbau.

Tabelle 9

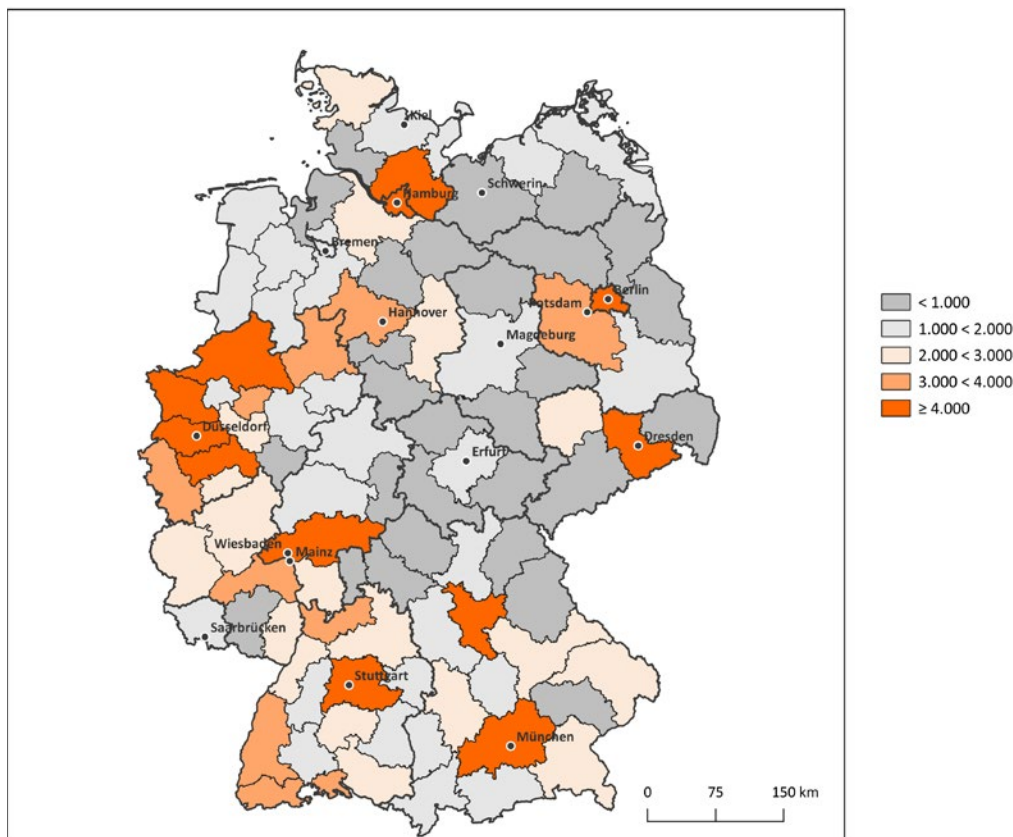
Projektierte Zahl altersgerechter Wohnungen im Wohnungsneubau nach der empirica-Preisdatenbank (2018 bis 2023)

Bundesland	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ø 2018 bis 2021 p. a.	Σ 2018 bis 2021
Brandenburg	2.145	2.039	1.944	2.701	1.727	2.463	2.207	8.829
Berlin	4.096	4.882	4.328	4.094	4.555	4.258	4.350	17.400
Baden-Württemberg	9.047	8.970	9.693	10.009	9.345	10.429	9.430	37.719
Bayern	11.442	11.000	11.935	11.832	12.076	12.856	11.552	46.208
Bremen	658	658	470	543	546	459	582	2.328
Hamburg	2.165	2.011	2.486	1.641	1.959	1.240	2.076	8.303
Hessen	3.834	4.041	4.395	4.784	4.484	4.491	4.264	17.055
Mecklenburg-Vorpommern	1.134	1.234	1.797	961	1.206	1.072	1.282	5.126
Niedersachsen	5.848	6.254	6.821	6.829	7.731	7.089	6.438	25.753
Nordrhein-Westfalen	11.633	12.041	12.404	12.435	12.293	12.749	12.128	48.513
Rheinland-Pfalz	3.543	3.166	3.257	3.301	3.337	3.367	3.317	13.267
Schleswig-Holstein	2.783	3.211	3.261	2.915	2.654	3.163	3.043	12.171
Saarland	435	648	444	425	591	629	488	1.951
Sachsen	2.011	2.046	2.787	1.830	2.280	2.159	2.169	8.674
Sachsen-Anhalt	637	894	668	937	1.080	874	784	3.136
Thüringen	588	857	703	706	624	810	714	2.854
Deutschland	61.997	63.952	67.395	65.943	66.489	68.108	64.822	259.288

Quelle: empirica (eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank und der Statistik der Baufertigstellungen (Datenbasis: empirica-Preisdatenbank, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Die Verteilung der Immobilieninserate erlaubt auch eine Betrachtung differenziert nach Raumordnungsregionen. In den Raumordnungsregionen mit Großstädten, wie zum Beispiel Berlin, München, Rhein-Main, Hamburg, Stuttgart und Düsseldorf, wurden auf Schätzbasis der Angebote im Referenzzeitraum überdurchschnittlich viele altersgerechte Wohnungen neu gebaut (vgl. Abbildung 5), relativ wenige hingegen in Sachsen-Anhalt (z. B. in den Raumordnungsregionen Altmark und Anhalt-Bitterfeld), in Nord- und Südthüringen, Oberlausitz sowie in den beiden Raumordnungsregionen Hildesheim und Lüneburg.

Abbildung 5
Geschätzte Anzahl altersgerechter Wohnungen in den Raumordnungsregionen (jährlich 2018 bis 2021, Schätzbasis Angebote)



Quelle: eigene Berechnungen empirica (Datenbasis: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Hintergrundkarte: © Ge-oBasis-DE/BKG 2022

3.2.5 Altersgerechter Neubau abgeleitet aus dem Mikrozensus

Definition anhand von Kriterien im Mikrozensus

Im Mikrozensus 2018 (Zusatzprogramm „Wohnen in Deutschland“) wurden erstmals Fragen zur altersgerechten Ausstattung, das heißt zu Barrierefreiheitsmerkmalen der Wohnung sowie zum Zugang der Wohnung (Gebäude), gestellt.⁵⁴ Diese Fragen sind auch im Zusatzprogramm des MZ 2022 enthalten. Auf Grundlage der Antwortkategorien (drei zum Gebäude und acht zur Wohnung) haben Deschermeier et. al. (2020) eine altersgerechte Wohnung in zwei Varianten definiert (vgl. auch Abschnitt 2.4 im Anhang):

- Wohnung mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen (Kategorie I) und
- Wohnung mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen (Kategorie II).

Die Merkmale dieser Definitionen sind in Tabelle 10 dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sie weder den Vorgaben der DIN 18040-2 noch den über die LBO geforderten Standards entsprechen und ausschließlich auf der Einschätzung des befragten Haushaltsmitglieds beruhen. Sie unterliegen somit Unschärfen. Dennoch

⁵⁴ Vergleiche hierzu auch Ausführungen in Tabelle 10 und im Anhang, 2.4.3 „Fragen zur Barrierefreiheit“.

handelt es sich beim MZ um eine amtliche Quelle. Um auch in Zukunft eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten, bilden diese Definitionen die Grundlage der folgenden Analysen. Das Thema Wohnen ist anhand des MZ 2022 lediglich auf Haushaltsebene auswertbar.⁵⁵ Die Ableitung des Wohnungsbestandes über die Zahl der Haushalte ist nicht neu und dient zum Beispiel schon seit 2011 in verschiedenen Untersuchungen als Berechnungsgrundlage bei der Ermittlung altersgerechter Wohnungen (Deschermeier, 2023).⁵⁶ Die nachfolgenden Ergebnisse zum Wohnungsbestand basieren auf Sonderauswertungen des MZ 2018 und 2022.

Tabelle 10
Merkmale für altersgerechte Wohnungen aus dem Mikrozensus 2018 und 2022

Kriterien (Gebäude und Wohnung)	Kategorie I: Mittlere Barrierefreiheitsmerkmale	Kategorie II: Besondere Barrierefreiheitsmerkmale
Gebäude		
Zugang zur Wohnung schwellenlos	x	x
Ausreichende Breite: Haustür		x
Ausreichende Breite: Flure		x
Wohnung		
Keine Schwellen/Bodenunebenheiten	x	x
Alle Räume stufenlos erreichbar	x	x
Ausreichende Breite: Wohnungstür		x
Ausreichende Breite: Raumtüren		x
Ausreichende Breite: Flure		x
Genügend Raum: Küchenzeile		x
Genügend Raum: Bad/Sanitär		x
Einstieg zur Dusche ebenerdig	x	x

Quelle: Institut der Deutschen Wirtschaft (vgl. Deschermeier et al. 2020). Siehe auch Ausführungen im Anhang, 2.4.3 „Fragen zur Barrierefreiheit“.

Bestand altersgerechter Wohnungen gemäß Kriterien des Mikrozensus

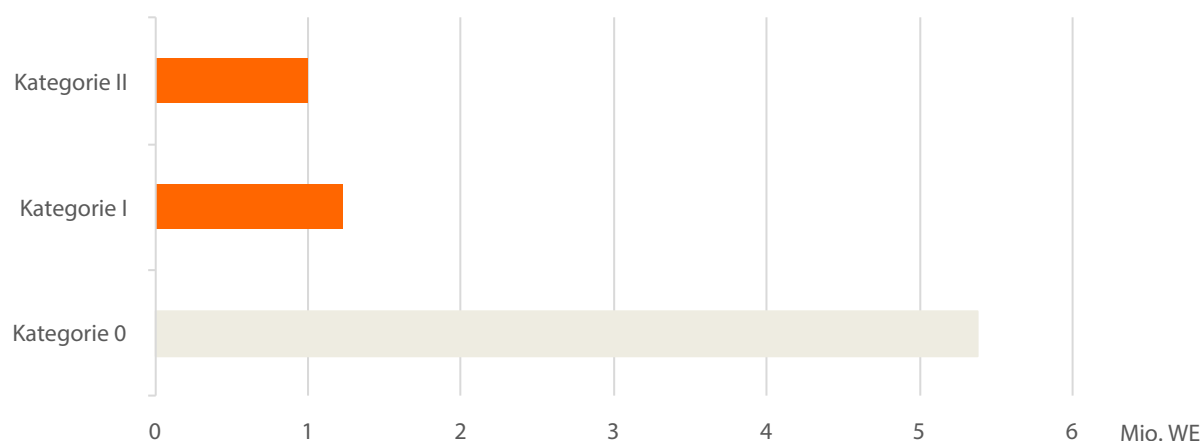
Nach dieser Berechnung gab es im Bundesgebiet im Jahr 2022 rund 1 Mio. altersgerechte Wohnungen der Kategorie II, also solche mit allen im MZ erhobenen Barrierefreiheitsmerkmalen. Der Bestand an altersgerechten Wohnungen der weniger strengen Kategorie I beläuft sich auf etwa 1,22 Mio. (vgl. Abbildung 6). Diese Zahlen berücksichtigen sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für eine allgemeine Einschätzung wird zusätzlich die Zahl der Wohnungen aus dem MZ dargestellt, die nur die Barrierefreiheitsmerkmale des Gebäudes berücksichtigen. Sie bilden die Kategorie 0, deren Zahl im Jahr 2022 rund 5,38 Mio. Wohnungen betrug (vgl. Tabelle 10 „Merkmale des Gebäudes“).

⁵⁵ Vergleiche hierzu auch Ausführungen im Anhang, 2.4 „Methodische Ausführungen zum Mikrozensus“.

⁵⁶ Hier und im Folgenden wird Einfachheit halber sowie aus pragmatischen Gründen angenommen, dass die Zahl der Haushalte der Zahl der Wohnungen entspricht.

Abbildung 6
Bestand an altersgerechten Wohnungen im Bundesgebiet im Jahr 2022 (in Mio.) nach Mikrozensus



Anmerkungen:

Kategorie II: Zugang zur Wohnung schwellenlos, ausreichend breite Haustür und Flure, keine Schwellen/Bodenunebenheiten, alle Räume stufenlos erreichbar, ausreichend breite Wohnungstür, Raamtüren und Flure, genügend Raum in Küchenzeile und Bad/Sanitär sowie Einstieg zur Dusche ebenerdig

Kategorie I: Zugang zur Wohnung schwellenlos, keine Schwellen/Bodenunebenheiten in der Wohnung, alle Räume stufenlos erreichbar und Einstieg zur Dusche ebenerdig

Nachrichtlich Kategorie 0: Zugang zur Wohnung schwellenlos, ausreichend breite Haustür und Flure im Gebäude

Quelle: empirica (eigene Berechnungen, Sonderauswertung MZ 2022 (Datenbasis: MZ 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024))

Wird unterstellt, dass jeder Haushalt eine Wohnung bewohnt und der Leerstand vernachlässigt wird, ist der Wohnungsbestand nach dem MZ zwischen 2018 und 2022 um rund 4 % beziehungsweise rund 1,37 Mio. Wohnungen gestiegen. Im selben Zeitraum wuchs im Bundesgebiet auch der Bestand an altersgerechten Wohnungen. Die Zahl in der Kategorie I stieg um 484.000. Der Anteil der Kategorie I an allen Wohnungen stieg damit von 1,9 % im Jahr 2018 auf 3,1 % im Jahr 2022 (vgl. Tabelle 11).

Absolut und relativ stieg die Zahl der altersgerechten Wohnungen in der Kategorie I in den städtischen Kreisen am stärksten (+190.400 bzw. +71 %). In den kreisfreien Großstädten wuchs sie um 65 % beziehungsweise rund 138.300, aber auch in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen (+75.200 bzw. 55 %) und den dünn besiedelten ländlichen Kreisen (+80.200 bzw. 67 %) waren die Zuwächse noch beachtlich (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11

Veränderung des Wohnungsbestandes an altersgerechten Wohnungen nach Mikrozensus, Kategorie I (mittlere Barrierefreiheitsmerkmale) in Tsd. (2018 bis 2022)

Siedlungsstruktureller Kreistyp/Region	Bestand 2022	Δ 2018–2022	Δ p. a. 2018–2022
Kreisfreie Großstädte	352	138,3	34,6
Städtische Kreise	457	190,4	47,6
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	212	75,2	18,8
Dünn besiedelte ländliche Kreise	200	80,2	20,0
Bundesgebiet	1.221	484,0	121,0

Anmerkungen: Angaben in Tsd.; Siedlungsstruktureller Kreistyp lt. BBSR (2022)

Quelle: empirica (eigene Berechnungen, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024))

Der Wohnungsbestand an altersgerechten Wohnungen der Kategorie II wuchs im Vergleich mit dem Wohnungsbestand der Kategorie I im selben Zeitraum absolut weniger, aber relativ stärker als der gesamte Wohnungsbestand. So gab es 2022 im Bundesgebiet rund 1 Mio. altersgerechte Wohnungen der Kategorie II. Das waren rund 426.000 mehr als noch 2018, entsprechend einem Anstieg um 74 %. Der Anteil der Kategorie II an allen Wohnungen stieg damit von 1,5 % im Jahr 2018 auf 2,6 % im Jahr 2022 (vgl. Tabelle 12).

Erwartungsgemäß war der absolute Anstieg in den kreisfreien Großstädten (+120.000 bzw. 73 %) und in den städtischen Kreisen (+161.000 bzw. 82 %) zwischen 2018 und 2022 am höchsten. Etwas niedriger – zumindest absolut – war das Wachstum in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen (+68.000 bzw. 62 %) und in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen (+77.000 bzw. 82 %; vgl. Tabelle 12).

Tabelle 12

Veränderung des Wohnungsbestandes an altersgerechten Wohnungen nach Mikrozensus, Kategorie II (besondere Barrierefreiheitsmerkmale) in Tsd. (2018 bis 2022)

Siedlungsstruktureller Kreistyp/Region	Bestand 2022	Δ 2018–2022	Δ p. a. 2018–2022
Kreisfreie Großstädte	285	120,0	120,0
Städtische Kreise	369	161,0	40,3
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	178	68,0	17,0
Dünn besiedelte ländliche Kreise	171	77,0	19,3
Bundesgebiet	1.003	426,0	106,5

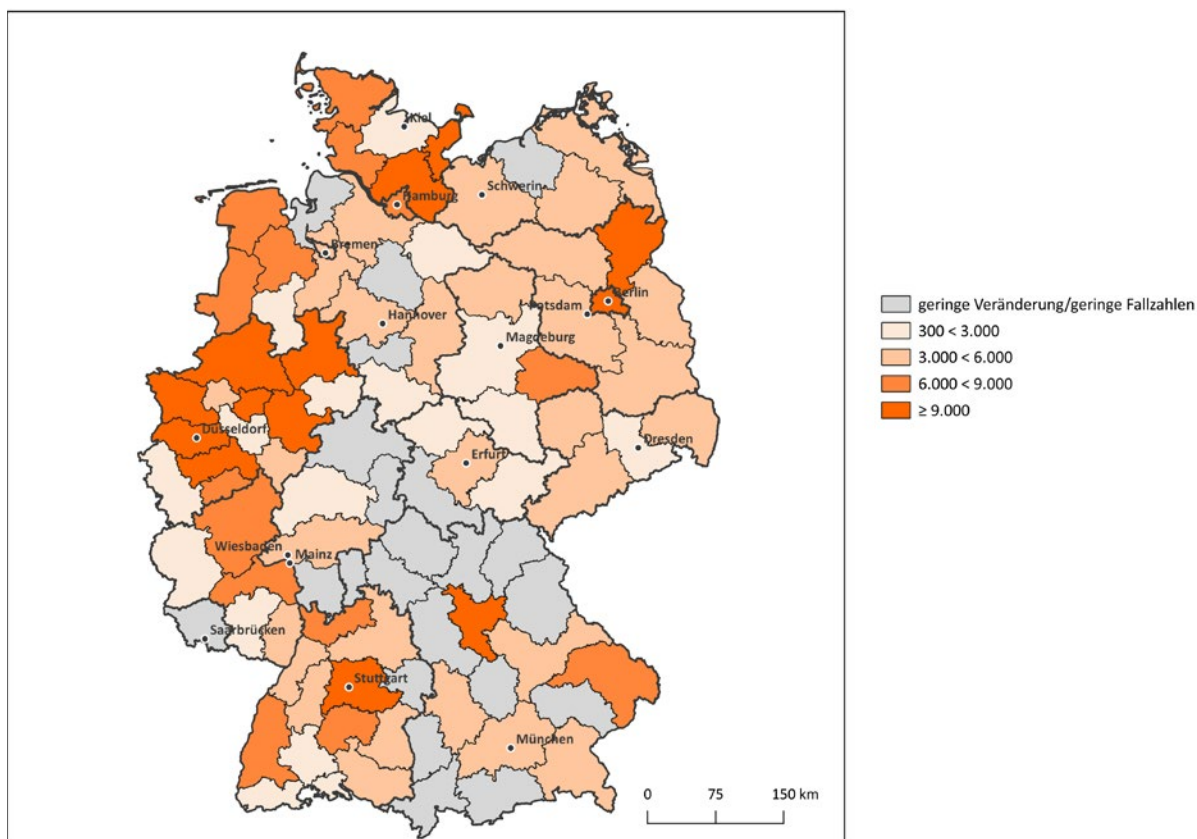
Anmerkungen: Angaben in Tsd.; Siedlungsstruktureller Kreistyp lt. BBSR (2022)

Quelle: empirica (eigene Berechnungen, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024))

Ein nach Siedlungsstrukturen differenziertes Muster lässt sich zum Teil in den Raumordnungsregionen erkennen. In den eher ländlich geprägten Kreisen stagnierte die Zahl der altersgerechten Wohnungen der Kategorie I beziehungsweise wächst nur gering. Rund um die sieben wichtigsten Städte für die Immobilienwirtschaft im Bundesgebiet (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) steigt die Zahl der altersgerechten Wohnungen derselben Kategorie. Auch in den eher ländlich geprägten Regionen in Sachsen oder Brandenburg wächst die Zahl der altersgerechten Wohnungen in dieser Kategorie. Demgegenüber stagniert die Entwicklung in der dünn besiedelten Mitte, also im Norden und Süden Bayerns, im Osten Hessens und im Süden Thüringens (vgl. Abbildung 7). Insgesamt scheint der zeitliche Vergleich zwischen den Angaben des MZ 2018 und 2022 kleinräumlich nicht ganz so robust wie zum Beispiel bei den siedlungsstrukturellen Kreistypen.⁵⁷

⁵⁷ Der Mikrozensus wird nicht mehr in einem bestimmten Zeitraum des Jahres, sondern unterjährig durchgeführt. Dies führt dazu, dass die Zahl der Befragten, die in einem bestimmten Zeitraum befragt werden, in den folgenden Jahren leicht schwanken kann. Daher sind kleinräumige Veränderungen stets kritisch zu hinterfragen.

Abbildung 7
Veränderung der Zahl altersgerechter Wohnungen der Kategorie I in den Raumordnungsregionen (2018 bis 2022, Basis Mikrozensus)



Anmerkung: Fehlende Werte für einige Raumordnungsregionen aus anderen vorliegenden Angaben abgeleitet/zum Teil geschätzt. Zum Teil auch Werte unterdrückt, da Zahlenwert aufgrund der geringen Fallzahl nicht sicher genug.

Quelle: eigene Berechnungen empirica (Datenbasis: Sonderauswertung Mikrozensus 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024), Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Altersgerechter Wohnungsneubau

Beide MZ (2018, 2022) geben Auskunft über das Baualter, insbesondere über die Baualterklasse ab 2011. Ein Abgleich beider bietet die Möglichkeit, die neu gebauten altersgerechten Wohnungen im Vierjahreszeitraum 2018 bis 2022 abzuschätzen.⁵⁸ Dementsprechend liegt für den Referenzzeitraum die Zahl altersgerechter neu fertiggestellter Wohnungen vor.⁵⁹ Die Ableitung des altersgerechten Neubaus aus der Sonderauswertung der beiden MZ-Zusatzprogramme bietet den Vorteil, dass zumindest aggregiert zwischen dem altersgerechten Neubau in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern unterschieden werden kann. Allerdings ist die Datenlage für den Neubau auf Ebene der Raumordnungsregion sehr dünn und kann nur sehr grob abgeschätzt werden.⁶⁰

⁵⁸ Belastbare Annahme: Im betrachteten Zeitraum gab es keine Abgänge von Wohnungen mit Baujahr ab 2011.

⁵⁹ Beachte: Baufertigstellungen zwischen 2019 und 2023 (Bewegungszahlen = 5 Jahre), Wohnungsbestand aus MZ 2018 vs. 2022 (Bestandszahlen = 4 Jahre).

⁶⁰ Eine Unterscheidung nach (Neubau-)Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) und (Neubau-)Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (EZFH) ist für die Raumordnungsregionen ebenso nicht möglich.

Aus den Analysen der beiden MZ-Erhebungen ergibt sich für den altersgerechten Wohnungsneubau insgesamt (Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser) folgendes Bild:

- Im Bundesgebiet stieg die Zahl der altersgerechten Wohnungen im Neubau der Kategorie I (mittlere Barrierefreiheitsmerkmale) im Referenzzeitraum um 339.000 Wohnungen. Damit entfallen 70 % des Zuwachses an altersgerechten Wohnungen (Neubau und Bestandsveränderung: 484.000; vgl. Tabelle 11 und Tabelle 13) auf den Neubau.
- Von den rund 339.000 Wohnungen wurden 87 % beziehungsweise knapp 296.000 in Mehrfamilienhäusern neu gebaut und 13 % in Ein- oder Zweifamilienhäusern (rund 43.200; vgl. Tabelle 29 im Anhang, Abschnitt 1).
- Die meisten altersgerechten Wohnungen der Kategorie I wurden mit rund 40 % in städtischen Kreisen (rd. 135.000) und in kreisfreien Städten neu gebaut (rd. 117.000 bzw. 35 %), 16 % in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen (rd. 54.000) und 10 % in dünn besiedelten ländlichen Kreisen (rd. 33.000).

Tabelle 13

Neubau altersgerechter Wohnungen im Referenzzeitraum nach Mikrozensus, Kategorie I (mittlere Barrierefreiheitsmerkmale), in Tsd. (Bestand Baujahr 2011 oder später und Veränderung)

Siedlungsstruktureller Kreistyp/Region	Bestand 2022	Δ 2018–2022	Δ p.a. 2018–2022
Kreisfreie Großstädte	179	117,0	29,3
Städtische Kreise	211	135,0	33,8
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	92	54,0	13,5
Dünn besiedelte ländliche Kreise	64	33,0	8,3
Bundesgebiet	546	339,0	84,8

Anmerkungen: Angaben in Tsd.; Siedlungsstruktureller Kreistyp lt. BBSR (2022).

Quelle: empirica (eigene Berechnungen, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024))

Werden die besonderen Barrierefreiheitsmerkmale zugrunde gelegt (Kategorie II), so wurden zwischen 2018 und 2022 rund 298.000 altersgerechte Wohnungen neu gebaut (vgl. Tabelle 14). Analog zur Kategorie I entfallen damit 70 % des Zuwachses an altersgerechten Wohnungen (Neubau und Bestandsveränderung: 426.000; vgl. Tabelle 12 und Tabelle 14) auf den Neubau:

- Von den rund 298.000 neu gebauten Wohnungen wurden 86 % beziehungsweise knapp 258.000 in Mehrfamilienhäusern neu gebaut und 14 % in Ein- oder Zweifamilienhäusern (rund 40.000; vgl. Tabelle 29 im Anhang, Abschnitt 1).
- Die meisten altersgerechten Wohnungen der Kategorie II wurden in den kreisfreien Städten neu gebaut (105.000 bzw. 35 %), rund 38 % in städtischen Kreisen (113.000), 17 % in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen (rd. 50.000) und 10 % in dünn besiedelten ländlichen Kreisen (rd. 30.000).

Tabelle 14

Neubau altersgerechter Wohnungen im Referenzzeitraum nach Mikrozensus, Kategorie II (besondere Barrierefreiheitsmerkmale), in Tsd. (Bestand Baujahr 2011 oder später und Veränderung)

Siedlungsstruktureller Kreistyp/Region	Bestand 2022	Δ 2018–2022	Δ p. a. 2018–2022
Kreisfreie Großstädte	153	105,0	26,3
Städtische Kreise	177	113,0	28,3
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	81	50,0	12,5
Dünn besiedelte ländliche Kreise	56	30,0	7,5
Bundesgebiet	467	298,0	74,5

Anmerkungen: Angaben in Tsd.; Siedlungsstruktureller Kreistyp lt. BBSR (2022).

Quelle: empirica (eigene Berechnungen, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024))

3.2.6 Neubautätigkeit altersgerechter Wohnungen im Vergleich

Im Folgenden werden die Ergebnisse der drei verschiedenen Ableitungen zur Ermittlung des altersgerechten Neubaus im Referenzzeitraum gegenübergestellt. Dabei liegt die Zahl altersgerechter Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau im Vierjahres-Referenzzeitraum⁶¹ je nach Schätzbasis zwischen 224.000 (Preisdatenbank) und 325.000 (LBO; vgl. Tabelle 15).

Die nach den Bauordnungen geschätzte Zahl bildet erwartungsgemäß die Obergrenze, da die Ableitung aus den LBO auf dem Regelungsstand 2024 basiert. Aufgrund verschiedener Novellen der LBO mit weiterreichenden Forderungen an die Barrierereduzierung sind die Anforderungen höher, als dies zum Beispiel in den Baujahren 2019 und 2020 der Fall war. Dementsprechend dürfte die Zahl der tatsächlich von den LBO geforderten altersgerechten Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau geringer sein. Ebenso erwartungsgemäß bildet die aus Wohnungsinseraten abgeleitete Zahl der neu gebauten altersgerechten Wohnungen die Untergrenze. Es ist anzunehmen, dass zum Beispiel preiswerte barrierereduzierte Wohnungen gar nicht erst in Inseraten erscheinen oder schnell vom Markt aufgenommen werden. Möglich ist auch, dass einige Anbieter die Barrierereduzierung in ihren Anzeigen nicht erwähnen. In der Mitte liegen die Ergebnisse aus der Ableitung nach dem MZ (vgl. Tabelle 15). Die Kategorie II (besondere Barrierefreiheitsmerkmale) bildet dabei eine Teilmenge von Kategorie I (mittlere Barrierefreiheitsmerkmale).

⁶¹ Bei Bestandsdaten 2018 bis 2022 (vier Differenzen) und bei Stromgrößen 1.1. bis 31.12.2018, 2019, 2020 und 2021.

Tabelle 15

Ableitung altersgerechter Neubauwohnungen im Referenzzeitraum im Vergleich in Tsd. (drei Varianten)

Ansatz	Δ MFH 2018–2022	Δ MFH p. a. 2018–2022	Δ EZFH 2018–2022	Δ EZFH p. a. 2018–2022	Δ Alle 2018–2022	Δ Alle p. a. 2018–2022
LBO	325 (52 %)	81,3	–	–	–	–
Angebotsdaten: Preisdatenbank	224 (39 %)	56,0	35 (9 %)	8,8	259 (25 %)	64,8
Sonderauswertung MZ: Kat. I	296 (48 %)	73,9	43 (10 %)	10,8	339 (33 %)	84,8
Sonderauswertung MZ: Kat. II	258 (42 %)	64,6	40 (10 %)	10,1	298 (29 %)	74,5

Anmerkungen: Angaben in der Klammer Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden in den Jahren 2018 bis 2021 (4 Jahre; MFH 620 Tsd., EZFH 414 Tsd.). Absolute Angaben in Tsd.; geringe Abweichungen in den Summen durch Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: empirica (eigene Berechnungen, LBO der Länder, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: empirica-Preisdatenbank, MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

3.3 Entwicklung der Bedarfe

Nachdem in den Abschnitten 3.2.3 bis 3.2.6 die Neubautätigkeit altersgerechter Wohnungen dargestellt und abgeleitet wurde, werden im Folgenden die Zielgruppen abgegrenzt sowie die Entwicklung der Zielgruppen von 2018 bis 2022 und somit die quantitativen Bedarfe für altersgerechte Wohnungen dargestellt.

3.3.1 Ältere Bevölkerung, Haushalte und Abgrenzung der Zielgruppe

Entwicklung der Gesamtbevölkerung und der älteren Menschen

Im Bundesgebiet lebten im Jahr 2022 rund 84,4 Mio. Personen. 20 % lebten allein, 18 % lebten zusammen in einem 2-Personen-Haushalt und 47 % der Bevölkerung lebten mindestens in einem 3-Personen-Haushalt. Zwischen 2018 und 2022 ist die durchschnittliche Zahl der Personen pro Haushalt von 2,00 auf 2,03 moderat und die Bevölkerung von 83 Mio. um 1,6 % auf 84,4 Mio. gewachsen.⁶²

Aufgrund des Wachstums lohnt zuerst ein Blick auf die Demografie und die regionale Entwicklung: Zwischen 2018 und 2022 kam es in einem Großteil der Raumordnungsregionen zu einem Anstieg der Bevölkerung. Einige Ballungsräume erlebten ein überdurchschnittliches Wachstum. Hierzu zählten vor allem Regionen im Süden und Nordwesten des Bundesgebiets und wirtschaftsstarke ländlich-periphere Regionen. Zu einem Rückgang kam es demgegenüber in strukturschwächeren ländlich-peripheren Regionen. Das gilt vor allem für weite Gebiete in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen sowie Teile von Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Bayern. In den neuen Bundesländern trägt neben der Abwanderung auch ein außerordentlich großes Geburtendefizit zur Schrumpfung bei.⁶³

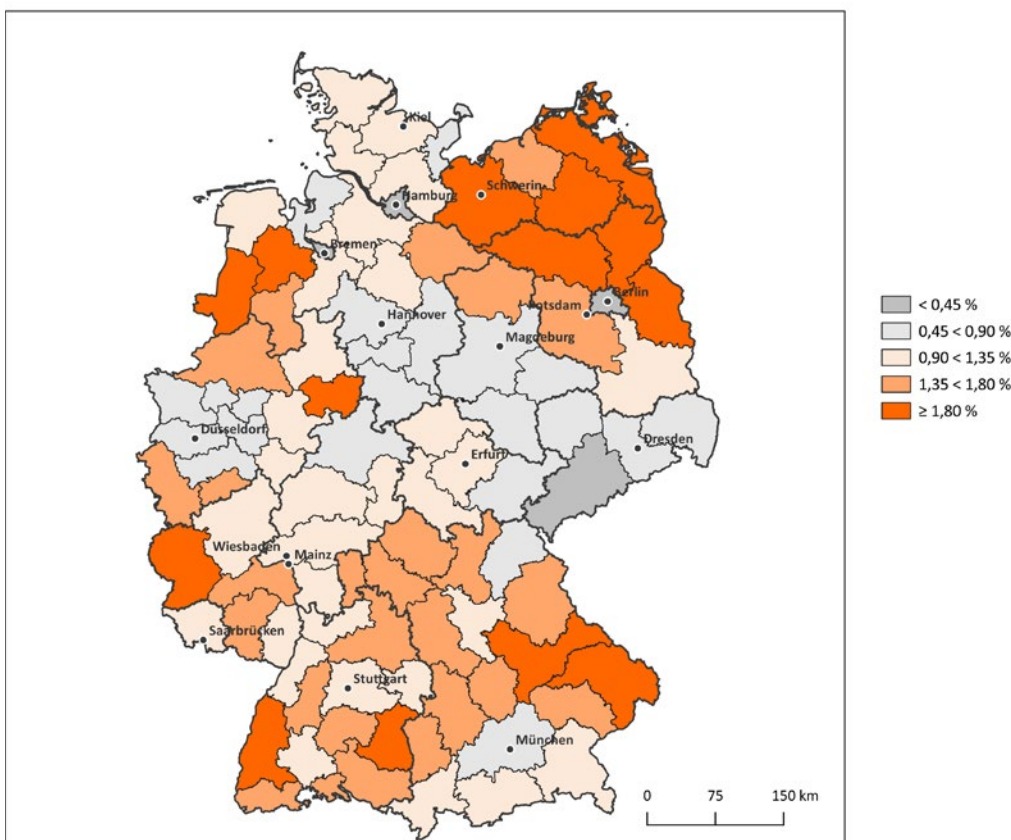
Auch die Zahl der Älteren, also die Bevölkerung ab 65 Jahren, wuchs, und zwar von 17,9 Mio. im Jahr 2018 auf 18,7 Mio. im Jahr 2022. Das relative Wachstum war 4,3 % höher als das der Bevölkerung insgesamt. Im

⁶² Halbjahresergebnisse des MZ – Bevölkerung in Hauptwohnsitzhaushalten. Mit der Neugestaltung des MZ (2022) wurden das Fragenprogramm, die Konzeption der Stichprobe sowie die Form der Datengewinnung (Einführung eines Online-Fragebogens) verändert. Da es auch zu methodischen Änderungen kam, ist die Vergleichbarkeit zum Teil eingeschränkt; Statistischer Bericht 2022 „Haushalte und Familien“, Statistisches Bundesamt (Destatis) 2024a.

⁶³ Vgl. Abbildung 36 im Anhang.

Gegensatz zur gesamten Bevölkerung sind Ältere weniger mobil. Das betrifft sowohl Umzüge innerhalb des Bundesgebiets als auch Wanderungsverflechtungen mit dem Ausland. Ihre Bevölkerungsentwicklung wird daher im Wesentlichen durch die Alterung der heute bereits hier lebenden Bevölkerung geprägt. Faktisch bestimmen hier die geburtenstarken Jahrgänge (1956 bis 1965) das Bild: In jeder der 96 Raumordnungsregionen werden die Älteren mehr. Die stärksten Wachstumsraten gibt es im Nordosten des Bundesgebietes, zum Beispiel in Westmecklenburg sowie an den westlichen und östlichen Grenzen zu den europäischen Nachbarn (z.B. südlicher Oberrhein, Regensburg oder Donau-Wald). Die niedrigsten Zuwächse finden sich in den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg, was eine Folge der Suburbanisierung Älterer ist. Auch in Sachsen und Sachsen-Anhalt sind die Wachstumsraten der Älteren im Referenzzeitraum zumeist unterdurchschnittlich (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8
Entwicklung der Zahl der 65-Jährigen und Älteren in den Raumordnungsregionen (2018 bis 2022)



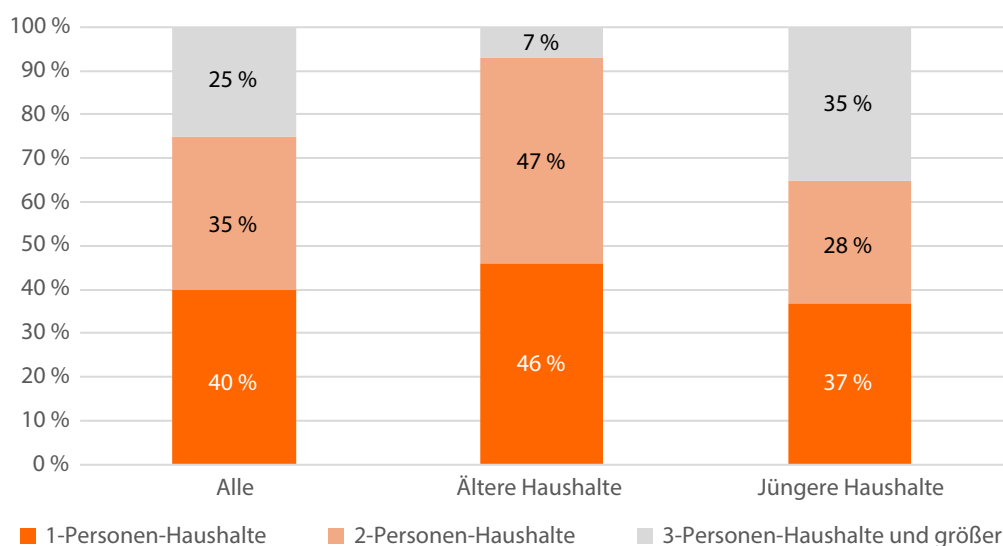
Quelle: eigene Berechnungen empirica (Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Private Haushalte

Im Bundesgebiet gab es 2022 ca. 39,3 Mio. Haushalte. Davon waren rund 40 % 1-Personen-Haushalte, 35 % 2-Personen-Haushalte und 25 % Haushalte mit drei oder mehr Personen (vgl. Abbildung 9):

- 47 % der älteren Haushalte⁶⁴ waren 2-Personen-Haushalte, etwa genauso viele (46 %) 1-Personen-Haushalte. Nur in 7 % der älteren Haushalte lebten drei Personen oder mehr.
- Bei den jüngeren Haushalten⁶⁵ sind größere Haushalte naturgemäß häufiger. Über ein Drittel (35 %) waren 3-Personen-Haushalte, lediglich 28 % 2-Personen-Haushalte und 37 % 1-Personen-Haushalte.

Abbildung 9
Verteilung der Haushalte (HH) nach Größe (2022)



Anmerkung: Ältere Haushalte sind Haushalte mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren oder älter, jüngere Haushalte sind Haushalte ohne Personen im Alter von 65 Jahren oder älter.

Quelle: empirica (eigene Berechnungen, Sonderauswertung MZ 2022 (Datenbasis: MZ 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024))

Abgrenzung der Zielgruppe

Von altersgerechten, im Sinne von barrierereduzierten, Wohnungen können alle Altersgruppen profitieren, darunter Familien mit kleinen Kindern oder Menschen mit Einschränkungen in der Motorik oder in der Wahrnehmung. Aber auch sehr mobile Menschen schätzen häufig den Komfort eines Aufzugs und einer schwellenarmen Bauweise. Eine Quantifizierung des Bedarfs im engeren Sinne nimmt jedoch Haushalte in den Fokus, die stärker auf eine altersgerechte Gestaltung der Wohnung angewiesen sind.

Neben dem Alter wird häufig aufgrund der Datenverfügbarkeit das Merkmal Pflegebedürftigkeit als (weitere) Zielgruppenmerkmal definiert. Der Begriff Pflegebedürftigkeit bezieht sich auf die Beeinträchtigung der Selbstständigkeit. Personen, die in ihrer Mobilität, nicht aber in ihrer Selbstständigkeit eingeschränkt sind,

⁶⁴ Mindestens eine Person 65 Jahre oder älter.

⁶⁵ Ohne Personen im Alter von 65 Jahren oder älter.

gelten nicht als pflegebedürftig. Für die vorliegende Untersuchung ist das Merkmal Pflegebedürftigkeit daher zu eng gefasst.

Auch das Merkmal Schwerbehinderung, also Personen mit einem Grad der Behinderung (GdB) von 50 oder mehr, eignet sich nicht als Abgrenzung der Zielgruppe. Der Grad der Behinderung beschreibt den Schweregrad einer Krankheit oder Behinderung. Dazu zählen alle körperlichen, psychischen oder kognitiven Beeinträchtigungen, die länger als sechs Monate zu Einschränkungen führen. Diese Einschränkungen machen sich zwar im Alltag bemerkbar, müssen aber nicht zu Beeinträchtigungen der Mobilität führen. Die Gruppe der Menschen mit einer Schwerbehinderung ist also weitaus größer als die relevante Zielgruppe für altersgerechten Wohnraum.

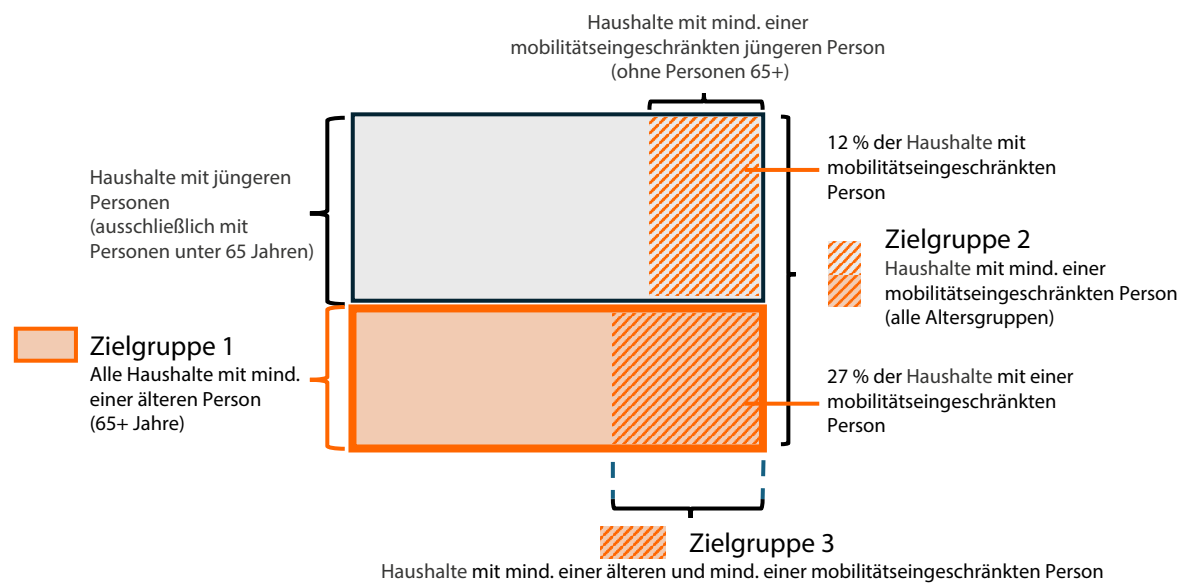
Für die vorliegende Studie werden drei Zielgruppen abgegrenzt (vgl. Abbildung 10):

- Zielgruppe 1 wird sehr weit gefasst und bezieht sich ausschließlich auf das Kriterium Alter als potenzielles Mobilitätsrisiko. Als Zielgruppe 1 werden alle Haushalte mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren oder älter definiert, unabhängig vom Alter des Haushaltsvorstands. Zielgruppe 1 wird im Folgenden auch als „ältere Haushalte“ bezeichnet.
- Zielgruppe 2 ist kleiner. Sie orientiert sich an einem konkreten Bedarf, unabhängig vom Alter. Als Zielgruppe 2 werden daher Haushalte mit mindestens einer mobilitätseingeschränkten Person⁶⁶, gleich welchen Alters, betrachtet.
- Zielgruppe 3 hat die geringsten Fallzahlen und orientiert sich an beiden Merkmalen: dem Alter⁶⁷ und den Einschränkungen in der Mobilität. Sie umfasst alle älteren Haushalte (mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren und älter), in denen mindestens eine mobilitätseingeschränkte Person lebt (gleich welchen Alters, siehe auch Tabelle 16).

⁶⁶ Konkret geht es laut MZ um Einschränkungen bei Tätigkeiten des normalen Alltagslebens durch ein gesundheitliches Problem. Es gibt zwar im MZ auch das Merkmal Mobilitätseinschränkung, bei der Abgrenzung der mobilitätseingeschränkten Personen handelt es sich allerdings um ein EU-SILC-Merkmal, welches eine Unterstichprobe des Mikrozensus ist. Dadurch werden nur bis zu 13 % der 1 %-Mikrozensus-Stichprobe befragt, was sehr wenigen Personen entspricht. Zudem sind die Fragen zur Mobilitätseinschränkung freiwillig, wodurch es zu einer hohen Ausfallquote (Item-Non-Response) kommt. Wenngleich für Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen (wie Herz- oder Atemproblemen) das Nichtvorhandensein baulicher Barrieren möglicherweise weniger entscheidend ist als bei Mobilitätseinschränkungen, wurde aufgrund der eingeschränkten Auswertbarkeit von Mobilitätseinschränkungen die Einschränkung durch ein gesundheitliches Problem bei alltäglichen Tätigkeiten mit Mobilitätseinschränkungen gleichgesetzt.

⁶⁷ Haushalte mit Personen (bzw. mindestens einer Person) im Alter von 65 Jahren und älter.

Abbildung 10
Definition der drei Zielgruppen für altersgerechten Neubau zur Bedarfsabschätzung



Anmerkung: Bitte Ausführungen in Fußnote 69 zu (mobilitäts-)eingeschränkten Personen beachten.

Quelle: empirica (eigene Darstellung)

Für Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen gibt es keine verlässliche Datenbasis. Die Quantifizierung kann aber seit dem MZ 2022 hergeleitet werden. Im MZ 2022 wird zum Beispiel gefragt „Sind Sie durch ein gesundheitliches Problem bei Tätigkeiten des normalen Alltagslebens eingeschränkt?“⁶⁸. Diese Angaben werden auf Haushalte umgerechnet und dienen als Proxy für Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern. Die Ergebnisse sind in Tabelle 16 dargestellt und bilden neben der Zahl der Haushalte die Basis zur Bestimmung des Mengengerüsts für die Zielgruppen.

Im Jahr 2022 lebte in 27 % der Haushalte mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren und älter (mindestens) eine Person mit einer starken Einschränkung. Dieser Anteil bildet damit die Basis für die Berechnung von Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Personen im Alter von 65 Jahren und älter (B = Zielgruppe 3). Dieser Anteil liegt über dem seit 2009 in verschiedenen Studien verwendeten Anteil von 23 % mobilitätseingeschränkter Seniorenhaushalten (vgl. Kremer-Preiß et al., 2011: 53; Deschermeier, 2023: 120) (vgl. auch Kap. 2.1).

Für Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen unter 65 Jahren wird als Proxy ebenfalls auf das Kriterium „Einschränkung bei Tätigkeiten des normalen Alltagslebens durch ein gesundheitliches Problem“ mit der Ausprägung „stark eingeschränkt“ abgestellt. Das betrifft laut MZ 12 % der jüngeren Haushalte. Diese Gruppe mit Einschränkungen bildet zusammen mit den älteren Haushalten mit Einschränkungen (Zielgruppe 3) die Zielgruppe 2 (A + B), also alle Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen, gleich welchen Alters. Umgerechnet auf alle Haushalte bedeutet das, dass unabhängig vom Alter in rund 17 % aller Haushalte mindestens eine stark eingeschränkte Person lebt (vgl. Tabelle 16).

⁶⁸ Siehe hierzu Fußnote 69.

Tabelle 16

Haushalte mit Einschränkung bei Tätigkeiten des normalen Alltagslebens durch ein gesundheitliches Problem

Einschränkung bei Tätigkeiten des normalen Alltagslebens durch ein gesundheitliches Problem	Insgesamt	Haushalte mit Personen unter 65 Jahren	Haushalte mit Personen 65 Jahre und älter
Stark eingeschränkt	17 %	12 % (A)	27 % (B)
Mäßig eingeschränkt	29 %	30 %	40 % (C)
Nicht eingeschränkt	54 %	65 %	33 % (D)
	100 %	100 %	100 %

Zielgruppe 1 = B + C + D: Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und älter, Zielgruppe 2 = A + B: stark eingeschränkte junge und ältere Haushalte, Zielgruppe 3 = B: alte, stark eingeschränkte Haushalte (Personen im Alter von 65 Jahren und älter sowie mit starken Einschränkungen)

Frage: Sind Sie durch ein gesundheitliches Problem bei Tätigkeiten des normalen Alltagslebens eingeschränkt?

Anmerkungen: Ergebnisse des MZ (Unterstichprobe MZ-SILC) 2022 – Bevölkerung in Hauptwohnsitzhaushalten (Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum, ohne Wohnheime) nach Alter und eingeschränkter Mobilität. Bei der Berechnung der Anteile wurden nur die Fälle, zu denen Angaben vorlagen, berücksichtigt.

Quelle: empirica (eigene Berechnungen, Sonderauswertung MZ 2022 (Datenbasis: MZ 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024))

3.3.2 Mengengerüst der Zielgruppen

Im Jahr 2022 gab es im Bundesgebiet rund 13 Mio. Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und älter (Zielgruppe 1), rund 6,5 Mio. Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen (Zielgruppe 2) und rund 3,5 Mio. Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen im Alter von 65 Jahren und älter (vgl. Tabelle 17).⁶⁹

Tabelle 17

Mengengerüst der Zielgruppenhaushalte in der Bedarfsabschätzung (2022)

Einschränkung bei Tätigkeiten des normalen Alltagslebens durch ein gesundheitliches Problem	Insgesamt	Haushalte mit Personen unter 65 Jahren	Haushalte mit Personen 65 Jahre und älter
	Tsd.	Tsd.	Tsd.
Stark eingeschränkt	(Z 2) 6.526	3.071	(Z 3) 3.455
Mäßig eingeschränkt	1.415	6.199	5.216
Nicht eingeschränkt	21.379	17.042	4.337
	37.948	26.312	(Z 1) 13.008

Zielgruppe 1 = Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und älter, Zielgruppe 2 = junge, stark eingeschränkte Haushalte plus alte, stark eingeschränkte Haushalte, Zielgruppe 3 = alte, stark eingeschränkte Haushalte (Personen im Alter von 65 Jahren und älter sowie mit starken Einschränkungen)

Frage: Sind Sie durch ein gesundheitliches Problem bei Tätigkeiten des normalen Alltagslebens eingeschränkt?

Anmerkungen: Ergebnisse des MZ (Unterstichprobe MZ-SILC) 2022 – Bevölkerung in Hauptwohnsitzhaushalten (Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum, ohne Wohnheime) nach Alter und eingeschränkter Mobilität. Die Beantwortung der Frage war freiwillig. Bei der Berechnung der Anteile wurden nur die Fälle, zu denen Angaben vorlagen, berücksichtigt. Personen, die keine Angaben gemacht haben, blieben unberücksichtigt.

Quelle: empirica (eigene Berechnungen, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024))

Um einschätzen zu können, ob das Angebot an altersgerechten Wohnungen mit der Entwicklung der Zielgruppen Schritt halten konnte, wird im Folgenden die Entwicklung der Zielgruppen zwischen 2018 und 2022 betrachtet und diese in Abschnitt 3.4 mit der Angebotsentwicklung abgeglichen.

⁶⁹ In Tabelle 28 im Anhang sind die drei Zielgruppen differenziert nach Bundesländern für das Jahr 2022 dargestellt.

Zielgruppe 1: Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und älter

Die Zielgruppe 1 ist zwischen 2018 und 2022 bundesweit jedes Jahr um rund 206.600 Haushalte gewachsen (bzw. um 1,7 % p. a.), wobei das Wachstum nicht flächendeckend war. In den ländlichen und dünn besiedelten Kreisen fiel der Anstieg überdurchschnittlich aus, während er in den größeren Städten im selben Zeitraum unterdurchschnittlich war (vgl. Tabelle 18). In einigen wenigen Regionen (z. B. Bremen, Südheide, Hildesheim oder Oberfranken-Ost) ist die Anzahl der Zielgruppenhaushalte im Referenzzeitraum sogar gesunken. Da die 65-jährige und ältere Bevölkerung im selben Zeitraum in allen ROR gestiegen ist, bedeutet dies, dass in diesen Fällen 2022 mehr (ältere) Personen in einem Haushalt zusammenlebten als 2018.

Tabelle 18
Entwicklung der Haushalte Zielgruppe 1 (2018 und 2022)

Siedlungsstruktureller Kreistyp	2018	2022	Δ 2018–2022	Δ 2018–2022 p. a.	Δ 2018–2022 % p. a.
Kreisfreie Großstadt	3.402.761	3.563.327	160.566	40.141	1,2 %
Städtischer Kreis	4.724.072	5.076.220	352.148	88.037	1,8 %
Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen	2.076.859	2.237.407	160.548	40.137	1,9 %
Dünn besiedelter ländlicher Kreis	1.977.667	2.130.920	153.254	38.313	1,9 %
Bundesgebiet	12.181.358	13.007.874	826.516	206.629	1,7 %

Anmerkung: Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und älter

Quelle: empirica (eigene Berechnungen, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024))

Zielgruppe 2

Wird die Zielgruppe nicht nur über das Alter, sondern über die Einschränkung in der Mobilität abgegrenzt, waren es 2022 bundesweit rund 6,5 Mio. Haushalte der Zielgruppe 2. Diese Zahl ist zwischen 2018 und 2022 jedes Jahr um rund 70.800 bzw. 1,1 % gestiegen. Differenziert nach den siedlungsstrukturellen Kreistypen sind die Unterschiede bei den Wachstumsraten marginal und liegen zwischen 1,0 % und 1,2 % (vgl. Tabelle 19). Jedoch ist auch hier das Wachstum nicht flächendeckend.

Während im Referenzzeitraum in 86 Raumordnungsregionen die Zielgruppe 2 größer geworden ist, schrumpfte sie in 13 Raumordnungsregionen. Ein bundesweites Muster ist dabei nicht zu erkennen, wenngleich die meisten schrumpfenden Regionen in Niedersachsen liegen. Darüber hinaus nahm diese Zielgruppe in Bremen sowie vereinzelt in Schleswig-Holstein, Brandenburg, Bayern und Südthüringen ab.

Tabelle 19
Entwicklung der Haushalte Zielgruppe 2 (2018 und 2022)

Siedlungsstruktureller Kreistyp	2018	2022	Δ 2018–2022	Δ 2018–2022 p. a.	Δ 2018–2022 % p. a.
Kreisfreie Großstadt	1.895.097	1.970.114	75.017	18.754	1,0 %
Städtischer Kreis	2.354.727	2.473.042	118.316	29.579	1,2 %
Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen	1.027.859	1.077.168	49.308	12.327	1,2 %
Dünn besiedelter ländlicher Kreis	965.083	1.005.631	40.548	10.137	1,0 %
Bundesgebiet	6.242.766	6.525.955	283.188	70.797	1,1 %

Anmerkung: Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen (unabhängig vom Alter)

Quelle: empirica (eigene Berechnungen, Datenbasis: Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024))

Zielgruppe 3

Die kleinste Zielgruppe ist die Zielgruppe 3. Sie umfasst die Haushalte mit mindestens einer älteren Person und mindestens einer mobilitätseingeschränkten Person. 2022 gab es rund 3,45 Mio. Haushalte dieser Zielgruppe. Ihre Zahl stieg zwischen 2018 und 2022 um rund 219.500 bzw. jedes Jahr um rund 54.900 bzw. 1,7 % (vgl. Tabelle 20).⁷⁰

Tabelle 20
Entwicklung der Haushalte Zielgruppe 3 (2018 und 2022)

Siedlungsstruktureller Kreistyp	2018	2022	Δ 2018–2022	Δ 2018–2022 p. a.	Δ 2018–2022 % p. a.
Kreisfreie Großstadt	903.764	946.410	42.646	10.661	1,2 %
Städtischer Kreis	1.254.701	1.348.231	93.530	23.382	1,8 %
Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen	551.608	594.250	42.641	10.660	1,9 %
Dünn besiedelter ländlicher Kreis	525.263	565.967	40.704	10.176	1,9 %
Bundesgebiet	3.235.337	3.454.858	219.521	54.880	1,7 %

Anmerkung: Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen und Personen ab 65 Jahren

Quelle: empirica (eigene Berechnungen, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024))

⁷⁰ Die Änderungs- bzw. Steigerungsraten in Zielgruppe 3 in den Kreistypen sind identisch mit Zielgruppe 1. Zielgruppe 3 ist eine Teilmenge der Zielgruppe 1 und wird mit bundesweiten Quoten berechnet. Daraus folgen identische Änderungsraten.

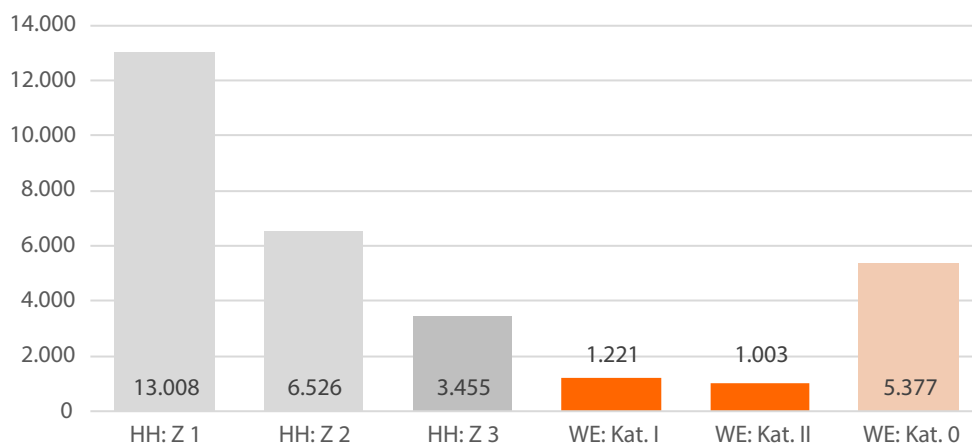
3.4 Zwischenbilanz: Quantitativer Abgleich von Angebot und Bedarf von 2018 bis 2022

Im Bundesgebiet gab es im Jahr 2022 rund 13 Mio. Haushalte der Zielgruppe 1 (65 Jahre und älter), rund 6,5 Mio. der Zielgruppe 2 (mobilitätseingeschränkt, alle Altersgruppen) und rund 3,5 Mio. der Zielgruppe 3 (65 Jahre und älter und mobilitätseingeschränkt). Demgegenüber stand ein Bestand von rund 1 Mio. Wohnungen mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen (Kategorie II) und bis zu 1,2 Mio. mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen (Kategorie I; vgl. Abbildung 11).⁷¹ Im Jahr 2022 gab es somit eine Versorgungslücke, der Bedarf überstieg das Angebot altersgerechter Wohnungen für jede der drei Zielgruppen:

- Soll die Zielgruppe 1 mit altersgerechten Wohnungen der Kategorie I (mittlere Barrierefreiheitsmerkmale) versorgt werden, müssten 11,8 Mio. altersgerechte Wohnungen der Kategorie I neu gebaut werden beziehungsweise 12 Mio. der Kategorie II.
- Für Zielgruppe 2 müssten 5,3 Mio. Wohnungen der Kategorie I und rund 5,5 Mio. Wohnungen der Kategorie II neu gebaut werden.
- Für die Zielgruppe 3 müssten rund 2,2 Mio. altersgerechte Wohnungen der Kategorie I und rund 2,5 Mio. altersgerechte Wohnungen der Kategorie II neu gebaut werden.

Abbildung 11

Bestand an altersgerechten Wohnungen und Bedarfe nach Zielgruppen im Bundesgebiet im Jahr 2022 (in 1.000)



Kat. 0: nachrichtlich, Zugang zur Wohnung schwellenfrei

Quelle: empirica (eigene Berechnungen, Sonderauswertung MZ 2022 (Datenbasis: MZ 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024))

Diese (theoretische) Versorgungslücke hat sich über die letzten Jahrzehnte aufgebaut. Im Hinblick auf die vorliegende Untersuchung stellt sich vor allem die Frage, ob diese Versorgungslücke in den letzten Jahren größer oder kleiner geworden ist und inwiefern der Neubau von altersgerechten Wohnungen dazu beigetragen hat, die Versorgungslücke zu reduzieren.

Aufschluss gibt die Gegenüberstellung der Entwicklung der Zielgruppenzahlen sowie der Veränderung des Bestandes und des Neubaus altersgerechter Wohnungen. In Tabelle 21 sind dazu in den grau unterlegten Feldern die Zahlen der Zielgruppen im Jahr 2018 und 2022 sowie die Differenz in diesem Zeitraum dargestellt

⁷¹ Zur Abgrenzung beziehungsweise Ableitung der Wohnungen aus dem Mikrozensus siehe Fußnote 58.

(insgesamt und p. a.). Die Zielgruppe 1 wuchs in diesem Zeitraum jedes Jahr um rund 206.000, die Zielgruppe 2 um knapp 70.800 und die Zielgruppe 3 um knapp 54.880.

Tabelle 21 zeigt analog zur Zielgruppe den Wohnungsbestand altersgerechter Wohnungen sowie die Veränderung für die beiden Jahre 2018 und 2022. In den dunkelorangeen Feldern ist der altersgerechte Wohnungsbestand der Baujahre ab 2011 aus dem MZ 2018 und 2022 dargestellt. Die Veränderung kann daher als Proxy für den Neubau von altersgerechten Wohnungen interpretiert werden.⁷²

Drei zentrale Aspekte sind dabei festzuhalten:

1. Fast sieben von zehn altersgerechten Wohnungen wurden zwischen 2018 und 2022 neu gebaut, und zwar sowohl in Kategorie I als auch in Kategorie II:

- Kategorie I: Neubau⁷³ 339.000 Wohnungen dividiert durch Veränderung Wohnungsbestand⁷⁴ 484.000 = 70 %
- Kategorie II: Neubau⁷⁵ 298.000 Wohnungen dividiert durch Veränderung Wohnungsbestand⁷⁶ 426.000 = 70 %

2. Die Zahl der neu gebauten altersgerechten Wohnungen der Kategorie I (339.000 WE) und der Kategorie II (298.000 WE) war größer als der Anstieg der Zielgruppen 2 (+ knapp 283.200 HH) und 3 (+ rund 219.500 HH).

3. Unter den getroffenen Annahmen ist die (theoretische) Versorgungsquote, das heißt die Anzahl der altersgerechten Wohnungen gemessen an der jeweiligen Zielgruppe, zwischen 2018 und 2022 für jede Zielgruppe und Kategorie der altersgerechten Wohnungen gestiegen:⁷⁷

- In der Kategorie I vergrößerte sich zwischen 2018 und 2022 die Versorgungsquote der Zielgruppe 1 von 6 % auf 9 %, der Zielgruppe 2 von 12 % auf 19 % und der Zielgruppe 3 von 23 % auf 35 %.
- In der Kategorie II stieg zwischen 2018 und 2022 die Versorgungsquote der Zielgruppe 1 von 5 % auf 8 %, der Zielgruppe 2 von 9 % auf 15 % und der Zielgruppe 3 von 18 % auf 29 %.

In der Gesamtschau wird deutlich, dass der Wohnungsneubau bei bundesweiter Betrachtung wesentlich dazu beiträgt, die Versorgungslücke zu verkleinern.

⁷² Annahme: Im betrachteten Zeitraum gab es keine Abgänge von Wohnungen mit Baujahr ab 2011.

⁷³ Abgeleitet aus MZ.

⁷⁴ Alle Baujahre.

⁷⁵ Abgeleitet aus MZ.

⁷⁶ Alle Baujahre.

⁷⁷ In Ermangelung empirischer Daten mussten sowohl für die Ermittlung der altersgerechten Wohnungen als auch für die Abgrenzung der Zielgruppen verschiedene Annahmen getroffen werden (vgl. Erläuterungen in Kap. 3).

Tabelle 21
Zielgruppen und Bestand an altersgerechten Wohnungen im Jahr 2018 und 2022

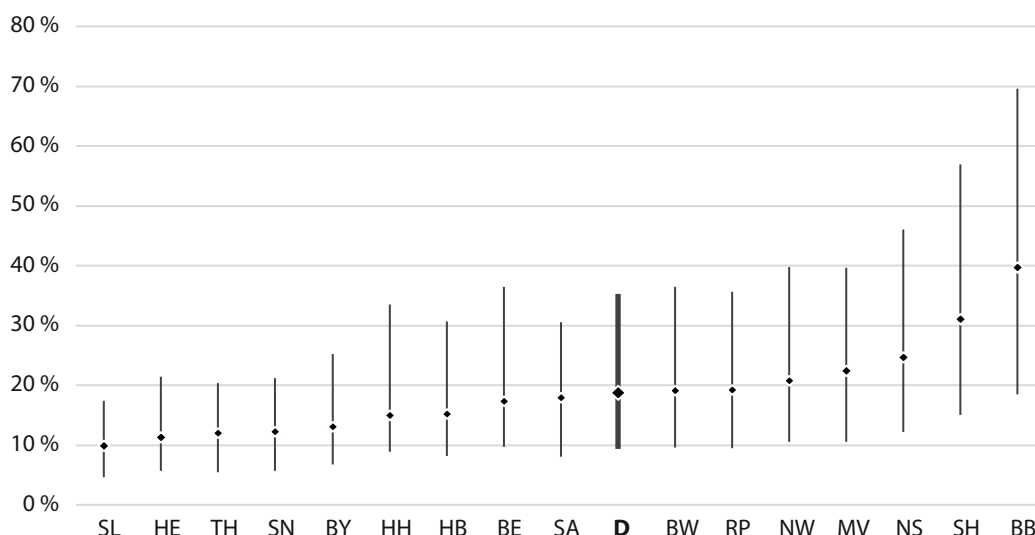
Haushalte/Wohnungen	2018	2022	Δ 2018–2022	Δ 2018–2022 p. a.
HH: Zielgruppe 1	12.181.358	13.007.874	826.516	206.629
HH: Zielgruppe 2	6.242.766	6.525.955	283.188	70.797
HH: Zielgruppe 3	3.235.337	3.454.858	219.521	54.880
WE: altersgerecht, Kat. I (alle Baujahre)	737.000	1.221.000	484.000	121.000
WE: altersgerecht, Kat. II (alle Baujahre)	577.000	1.003.000	426.000	106.500
WE: altersgerecht, Kat. I (Baujahr ab 2011)	207.000	546.000	339.000	84.750
WE: altersgerecht, Kat. II (Baujahr ab 2011)	169.000	467.000	298.000	74.500

Anmerkungen: Bitte beachten, dass negative und positive Entwicklungen in den ROR sich bundesweit aufheben. Baujahre ab 2011 werden als Proxy für Neubau definiert.

Quelle: empirica (eigene Berechnung, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Auf Ebene der Bundesländer lässt sich in keinem eine theoretische Überversorgung (Versorgungsquote größer 100 %) erkennen. Das gilt sowohl für jede Zielgruppe als auch für Wohnungen mit mittleren und mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12
Theoretische Versorgungsquote der Zielgruppen mit Wohnungen der Kategorie I (mittlere Barrierefreiheitsmerkmale; 2022)



Hinweis: Der Punkt markiert die theoretische Versorgungsquote der Zielgruppe 2 (Z2). Die vertikale Linie zeigt die Bandbreite zwischen der theoretischen Versorgungsquote der Zielgruppe 1 (Z1; unteres Ende) und der Zielgruppe 3 (Z3; oberes Ende).

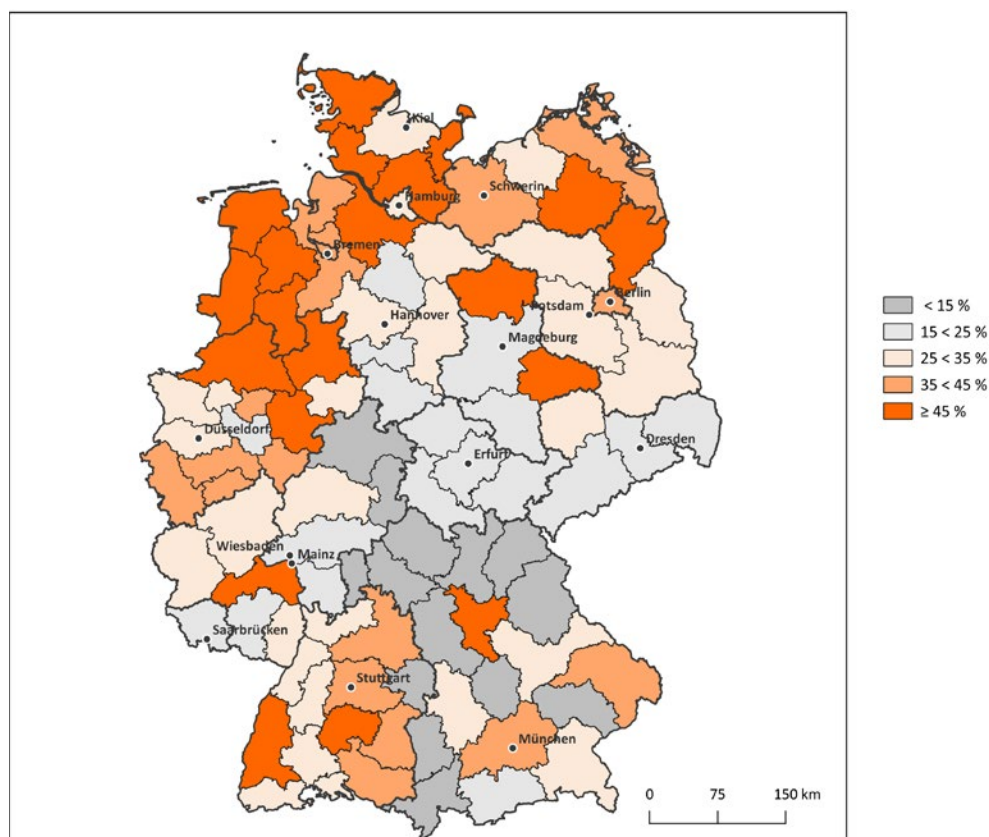
Anmerkungen: Fehlende bzw. unplausible Werte durch Schätzung korrigiert. Abbildung für Kategorie II siehe Abbildung 41 im Anhang

Quelle: empirica (eigene Berechnung, Sonderauswertung MZ 2022 (Datenbasis: MZ 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Aufgrund der großen Versorgungslücke (in jeder Kategorie bzw. Zielgruppe) hat der Neubau altersgerechter Wohnungen in den Jahren 2018 bis 2022 flächendeckend einen Versorgungsbeitrag geleistet. In der regionalen Betrachtung kann die tatsächliche Versorgungslage durch Allokationseffekte jedoch angespannter sein. Zum einen werden altersgerechte Wohnungen von Haushalten nachgefragt, die nicht zur jeweiligen Zielgruppe zählen, zum anderen findet der Bau altersgerechter Wohnungen nicht immer dort statt, wo der Bedarf am größten ist.

Auch auf Ebene der ROR lässt sich 2022 nur in vier Raumordnungsregionen eine theoretische Überversorgung (Versorgungsquote größer 100 %) mit altersgerechten Wohnungen der Kategorie I für die kleinste Zielgruppe 3 beobachten. Überdurchschnittlich gut ausgestattet sind die ROR im Westen, Nordwesten und im Norden des Bundesgebietes (vgl. Abbildung 13⁷⁸). Eine unterdurchschnittliche (theoretische) Versorgungsquote ist im Süden Niedersachsens, im Norden Hessens und Bayerns und im Westen Thüringens gegeben. Die Kategorie II (besondere Barrierefreiheitsmerkmale) kann aufgrund fehlender Werte nicht auf Ebene der ROR belastbar dargestellt werden.

Abbildung 13
Theoretische Versorgungsquote der Zielgruppe 3 mit altersgerechten Wohnungen der Kategorie I in den Raumordnungsregionen im Jahr 2022



Quelle: eigene Berechnungen empirica (Datenbasis: Sonderauswertung Mikrozensus 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025), Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2022

⁷⁸ Für die Zielgruppe 1 und 2 siehe Abbildung 37 bzw. Abbildung 38 im Anhang.

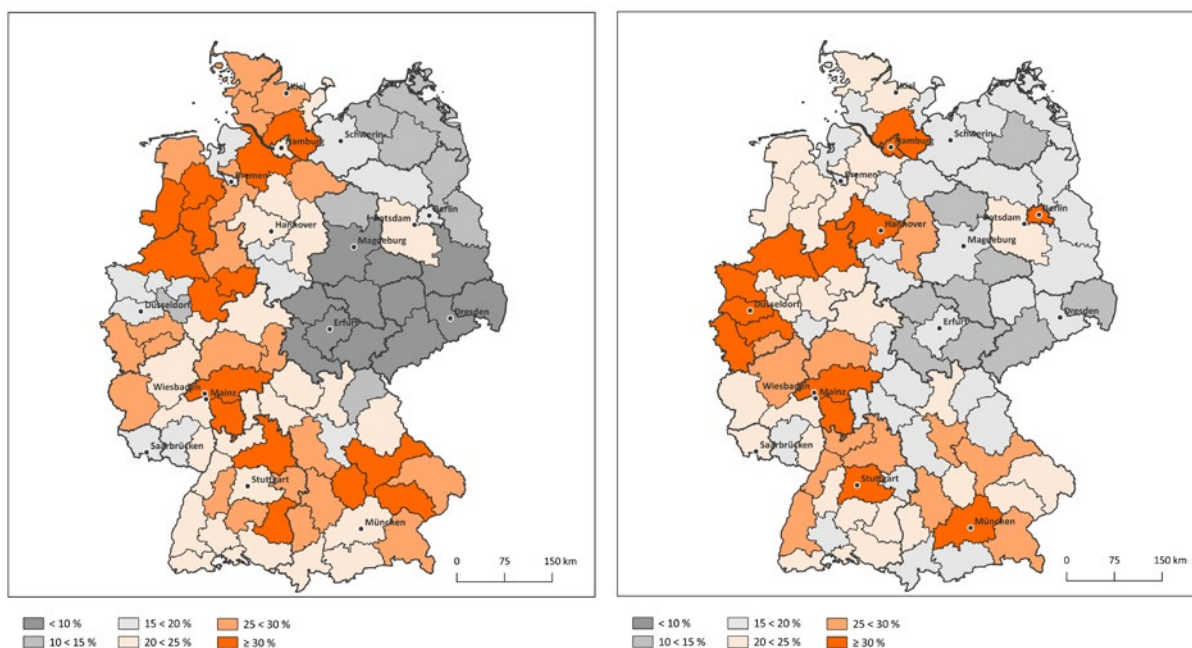
4 Zukünftige Entwicklung von Angebot und Bedarf altersgerechter Wohnungen

4.1 Zukünftige Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen bis 2040

Ältere Bevölkerung und Haushalte

Seit dem Zensusjahr 2011 steigt, abgesehen von 2020, die Einwohnerzahl im Bundesgebiet. Auch für das Jahr 2040 werden im mittleren Szenario⁷⁹ der Bevölkerungsprognose bundesweit rund 562.000 Personen mehr erwartet als 2022. Die Zahl der älteren Personen (65 Jahre und älter) wächst im selben Zeitraum überproportional: Im mittleren Szenario werden 2040 bundesweit knapp 22,7 Mio. erwartet, also rund 4 Mio. mehr als 2022. Besonders stark ist der relative Anstieg unter anderem in südlichen und nordwestlichen Regionen. Bei der absoluten Veränderung bleibt die grobe räumliche Struktur erhalten, allerdings gibt es Verschiebungen hin zu dichteren, städtisch geprägten Regionen (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 14
Veränderung der Zahl der 65-Jährigen und Älteren relativ und absolut in den Raumordnungsregionen von 2022 bis 2040



Anmerkung: empirica erstellt die regionalisierte Bevölkerungsprognose auf Basis der Kreis-Prognosen der Bundesländer und kalibriert diese auf ein einheitliches Basisjahr. Die empirica Bevölkerungsprognose ist eine ergebnisorientierte Zusammenführung bestehender Länderprognosen.

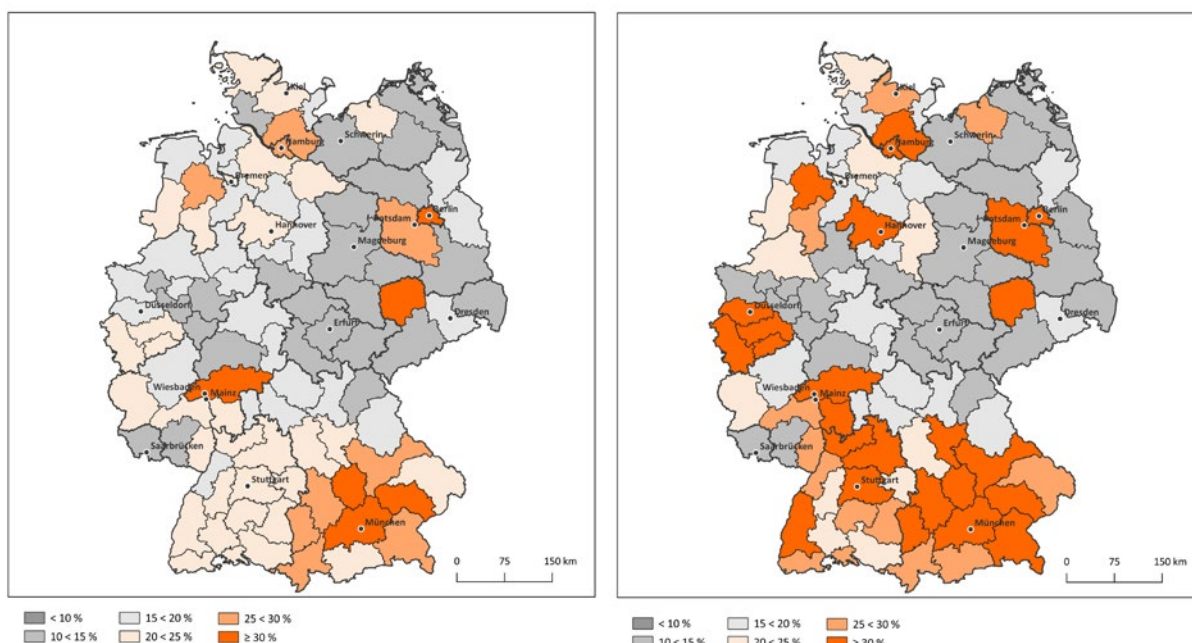
Quelle: empirica regio (empirica Bevölkerungsprognose 2024, Basisjahr 2022; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2022

⁷⁹ In den empirica-Bevölkerungsprognosen werden drei Szenarien berechnet, die den Rahmen für die gesamtdeutsche Entwicklung darstellen. Die Szenarien basieren auf der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes. Im oberen Szenario flacht die Nettozuwanderung langsam ab und bleibt ab 2033 auf hohem Niveau konstant. Dieses Szenario basiert auf einer dauerhaft hohen Zuwanderung aus dem nicht Europäischen Ausland. Im mittleren und unteren Szenario sinkt die Nettozuwanderung ebenfalls bis 2033 und bleibt dann konstant. Die durchschnittliche jährliche Zuwanderung fällt je nach Szenario niedriger aus.

Die Zahl der privaten Haushalte steigt bis 2040 etwas stärker als die Bevölkerung. Im Jahr 2040 ist mit rund 40,7 Mio. privaten Haushalten zu rechnen. Das sind rund 1,4 Mio. mehr als im Jahr 2022. Differenziert nach den Raumordnungsregionen ist die Entwicklung sehr unterschiedlich. Während manche wachsen, schrumpfen andere. Unter den 96 Raumordnungsregionen gibt es 26, in denen zwischen 2022 und 2040 die Zahl der Haushalte sinkt. Besonders stark wird die Schrumpfung unter anderem im Nordosten und im Osten an der polnischen und an der tschechischen Grenze ausfallen, aber auch in Teilen von Hessen, Nordrhein-Westfalen und dem Saarland (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15

Veränderung der Haushaltszahlen relativ und absolut in den Raumordnungsregionen von 2022 bis 2040



Anmerkung: Die Haushaltsprognose basiert auf der regionalisierten Bevölkerungsprognose. Die empirische Bevölkerungsprognose ist eine ergebnisorientierte Zusammenführung bestehender Länderprognosen. Die Anzahl der Haushalte wurde schließlich über Quoten der Haushaltsbezugspersonen bestimmt. Dafür wurden räumlich und nach Haushaltstyp differenzierte Quoten empirisch abgeleitet und fortgeschrieben.

Quelle: empirica regio (Datenbasis: empirica Haushaltsprognose 2024, Basisjahr 2022; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Bedarf an altersgerechten Wohnungen

Für die Berechnung der künftigen Bedarfe an altersgerechten Wohnungen wird erneut auf die drei definierten Zielgruppen (1, 2 und 3; vgl. Abschnitt 3.3.1) zurückgegriffen. In der Gesamtbetrachtung zwischen 2022 und 2040 steigt die Haushaltszahl – bei bundesweiter Betrachtung – in jeder Zielgruppe. Im zeitlichen Verlauf bis 2035 und zwischen 2035 bis 2040 ist die Dynamik jedoch unterschiedlich (vgl. Abbildung 16):⁸⁰

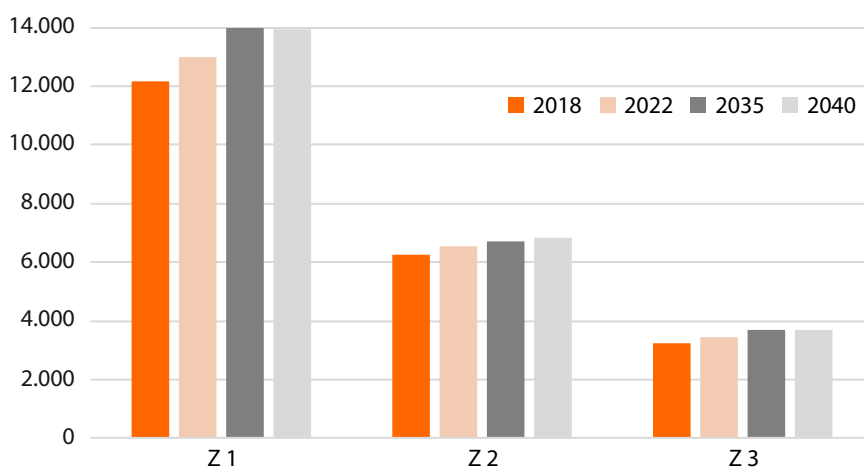
- Die Zielgruppe 1, das heißt die Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und älter, steigt von 13,0 Mio. Haushalten (2022) bis 2035 auf rund 13,98 Mio. (+ rund 975.000) und sinkt in den darauffolgenden fünf Jahren auf 13,95 Mio. (bis 2040). Insgesamt erhöht sich die Zahl älterer Haushalte um rund 940.000.

⁸⁰ Erläuterung zu den Zielgruppen 1, 2 und 3 siehe Glossar, Seite 108.

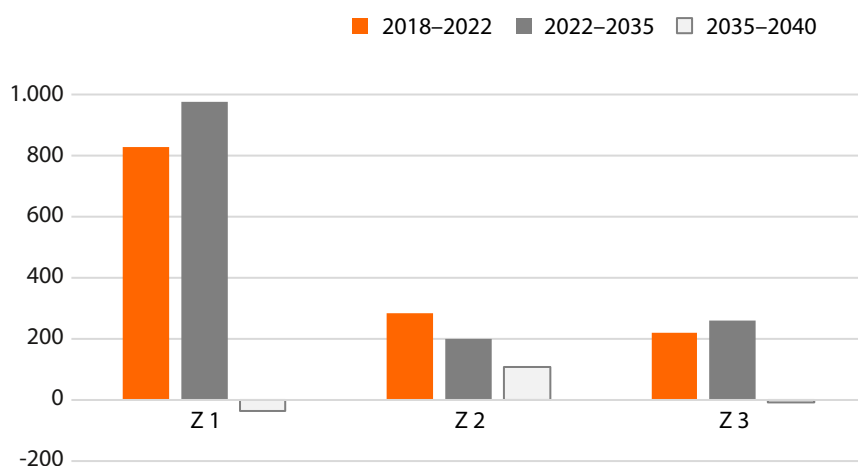
- Zielgruppe 2, das heißt Haushalte mit gesundheitlich eingeschränkten Personen aller Altersgruppen, wächst bis 2040 stetig, wenn auch mit nachlassender Dynamik. 2035 ist mit rund 6,73 Mio. und 2040 mit 6,83 Mio. Haushalten bundesweit zu rechnen, was einer Steigerung um rund 306.000 Haushalte seit 2022 entspricht.
- Die Zielgruppe 3, das heißt ältere Haushalte mit in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen, steigt von 3,45 Mio. Haushalten (2022) bis 2035 um knapp 259.000 auf 3,71 Mio. und sinkt danach um rund 9.600 auf 3,70 Mio. Haushalte bis 2040. Insgesamt erhöht sich die Zielgruppe 3 um rund 250.000 Haushalte.

Abbildung 16
Quantitative Entwicklung der drei Zielgruppen bis 2040

a) Anzahl der Haushalte je Zielgruppe (1.000 HH)



b) Veränderung (1.000 HH)



Quelle: empirica (eigene Berechnung, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

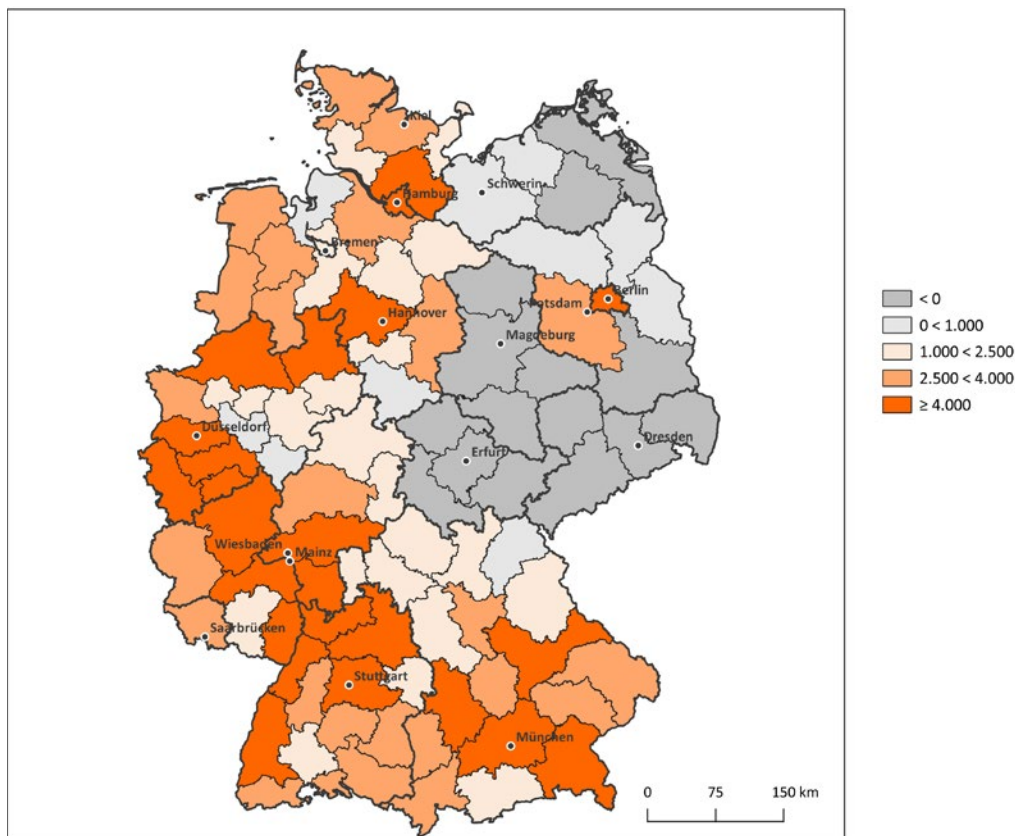
Die Veränderung der Zielgruppen in absoluten Zahlen zeigt Tabelle 22. Um den Status quo bei der Versorgung zu halten, müssten bis 2040 bei bundesweiter Betrachtung jedes Jahr

- für die Zielgruppe 1 (alle Haushalte mit Personen im Alter ab 65 Jahren) rund 52.200 altersgerechte Wohnungen,
- für die Zielgruppe 2 (alle Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen) rund 17.000 altersgerechte Wohnungen beziehungsweise
- für die Zielgruppe 3 (alle Haushalte mit Personen im Alter ab 65 Jahren und mindestens einer mobilitätseingeschränkten Person) rund 13.900 altersgerechte Wohnungen

neu gebaut werden (siehe folgender Exkurs „Zusätzlicher Bedarf und theoretischer Nachholbedarf“).

Die Zielgruppe 3 schrumpft bis 2040 vor allem in den Raumordnungsregionen in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (vgl. Abbildung 17). Auch in den Raumordnungsregionen in Brandenburg verringert sich – abgesehen vom Speckgürtel rund um Berlin bzw. Potsdam – diese Zielgruppe. Demgegenüber wächst die Zielgruppe im Süden um München, im Südwesten (Achse Freiburg bis Frankfurt am Main) und im Westen bis nach Düsseldorf.

Abbildung 17
Veränderung der Zielgruppe 3 in den Raumordnungsregionen (2022 bis 2040)



Quelle: eigene Berechnungen empirica (Datenbasis: Sonderauswertung Mikrozensus 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025), Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Tabelle 22
Bedarfe nach Zielgruppen bis 2040

HH	2022	2035	2040	2022–2035 p. a.	2035–2040 p. a.	Σ 2022– 2040	2022–2040 p. a.
ZG 1	13.007.874	13.983.133	13.947.030	75.020	–7.221	939.156	52.175
ZG 2	6.525.955	6.725.099	6.832.391	15.319	21.458	306.436	17.024
ZG 3	3.454.858	3.713.884	3.704.295	19.925	–1.918	249.437	13.858

Anmerkung: Bundesweite Betrachtung, d. h. positive und negative Entwicklungen in den Raumordnungsregionen heben sich ggf. auf.

Quelle: empirica (eigene Berechnung, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Ist es das Ziel, auch den Zuwachs bei der Zielgruppe 1 zu versorgen, stellt dies den Wohnungsmarkt vor große Herausforderungen. Das gilt umso mehr in Anbetracht der schon heute bestehenden Versorgungslücken (vgl. Abschnitt 3.4). Des Weiteren gilt es, die räumliche Verteilung im Zeitverlauf zu berücksichtigen. In der bundesweiten Betrachtung können sich Schrumpfung und Wachstum gegenseitig aufheben. Wird zudem nicht eine bundesweite Perspektive eingenommen, sondern berücksichtigt, dass die Wohnungen regional auch dort neu gebaut werden, wo der Bedarf entsteht, dann steigt der jährliche Neubaubedarf an altersgerechten Wohnungen bis 2040 durch Zielgruppe 1 auf knapp 60.600 Wohnungen, durch Zielgruppe 2 auf rund 22.000 und durch Zielgruppe 3 auf etwa 16.100 (vgl. Tabelle 23).

Exkurs: Zusätzlicher Bedarf und theoretischer Nachholbedarf

2022 gab es bundesweit rund 13 Mio. Haushalte der Zielgruppe 1, rund 6,5 Mio. der Zielgruppe 2 und knapp 3,5 Mio. der Zielgruppe 3. Im selben Jahr gab es im Bundesgebiet rund 1,2 Mio. Wohnungen der Kategorie I und 1 Mio. Wohnungen der Kategorie II.

Bedarfe bis 2040

Zielgruppe 1: Wird unterstellt, dass alle Wohnungen der Kategorie I von Haushalten der Zielgruppe 1 bewohnt werden, ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 11,8 Mio. altersgerechten Wohnungen. Soll dieses Defizit bis 2040 ausgeglichen werden, müssten rechnerisch jedes Jahr rund 655.000 altersgerechte Wohnungen gebaut werden. Wird zusätzlich die Veränderung der Zielgruppe 1 bis 2040 addiert (ca. 52.200 WE p. a.), ergibt dies 707.000 neu zu schaffende altersgerechte Wohnungen in Kategorie I bis 2040. Wird anlog dazu der zu schaffende altersgerechte Wohnungsneubau für die Kategorie II ermittelt, ergibt sich ein jährlicher Bedarf von 719.000 Wohnungen.

Zielgruppe 2: Unter der Annahme, dass alle Wohnungen der Kategorie I von Haushalten der Zielgruppe 2 bewohnt werden, ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 5,3 Mio. altersgerechten Wohnungen. Soll dieses Defizit bis 2040 ausgeglichen werden, müssten rechnerisch jedes Jahr rund 295.000 altersgerechte Wohnungen der Kategorie I gebaut werden. Addiert man das Wachstum der Zielgruppe 2 (ca. 17.000 WE p. a.), ergeben sich 312.000 neu zu schaffende altersgerechte Wohnungen. Analog abgeleitet wären es in Kategorie II 324.000 Wohnungen pro Jahr.

Zielgruppe 3: Auch hier wird unterstellt, dass alle Wohnungen der Kategorie I von Haushalten der Zielgruppe 3 bewohnt werden. Damit ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 2,2 Mio. altersgerechten Wohnungen. Soll dieses Defizit bis 2040 ausgeglichen werden, müssten rechnerisch jährlich rund 124.000 altersgerechte Wohnungen gebaut werden. Berücksichtigt man zusätzlich das Wachstum der Zielgruppe 3 (13.900 WE p. a.), ergibt sich ein jährlicher Bedarf von 138.000 neu zu schaffenden altersgerechten Wohnungen der Kategorie I (Kat. II: 150.000).

Tabelle 23

Zielgruppen und Wohnungsbedarfe in Abhängigkeit von Versorgungsquote und Wohnungskategorie im Bundesgebiet (2022 bis 2040)

Haushalte	2022	2040	Δ 2022–2040	Δ 2022–2040 (korrigiert)	Δ 2022–2040 p.a. (korrigiert)
Zielgruppe 1	13.007,9	13.947,0	939,2	1.090,3	60,6
Zielgruppe 2	6.526,0	6.832,4	306,4	395,8	22,0
Zielgruppe 3	3.454,9	3.704,3	249,4	289,6	16,1
Kategorie I: Basisversorgungsquote (konstante Versorgungsquote)					
Basisversorgung ZG 1	1.221,0	1.309,2	88,2	102,3	5,7
Basisversorgung ZG 2	1.221,0	1.278,3	57,3	74,1	4,1
Basisversorgung ZG 3	1.221,0	1.309,2	88,2	102,3	5,7
Kategorie I: Szenario A (abgeschwächte Trendfortschreibung der Versorgungsquote)					
Szenario A ZG 1	1.221,0	2.356,1	1.135,1	1.135,1	63,1
Szenario A ZG 2	1.221,0	2.339,7	1.118,7	1.118,7	62,2
Szenario A ZG 3	1.221,0	2.356,1	1.135,1	1.135,1	63,1
Kategorie I: Szenario B (Trendfortschreibung der Versorgungsquote)					
Szenario B ZG 1	1.221,0	3.174,0	1.953,0	1.953,0	108,5
Szenario B ZG 2	1.221,0	3.248,6	2.027,6	2.027,6	112,6
Szenario B ZG 3	1.221,0	3.174,0	1.953,0	1.953,0	108,5
Kategorie II: Basisversorgungsquote					
Basisversorgung ZG 1	1.003,0	1.075,4	72,4	84,1	4,7
Basisversorgung ZG 2	1.003,0	1.050,1	47,1	60,8	3,4
Basisversorgung ZG 3	1.003,0	1.075,4	72,4	84,1	4,7
Kategorie II: Szenario A					
Szenario A ZG 1	1.003,0	2.008,7	1.005,7	1.005,7	55,9
Szenario A ZG 2	1.003,0	1.991,9	988,9	988,9	54,9
Szenario A ZG 3	1.003,0	2.008,7	1.005,7	1.005,7	55,9
Kategorie II: Szenario B					
Szenario B ZG 1	1.003,0	2.743,8	1.740,8	1.740,8	96,7
Szenario B ZG 2	1.003,0	2.802,2	1.799,2	1.799,2	100,0
Szenario B ZG 3	1.003,0	2.743,8	1.740,8	1.740,8	96,7

Anmerkungen: „korrigiert“ bedeutet, dass sich positive und negative Werte in den Landkreisen und kreisfreien Städten bei einer Aggregation nicht aufheben. Werte auf 100 gerundet, daher Abweichungen in der Summe

Quelle: empirica (eigene Berechnung, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Da grundsätzlich offen ist, ob sich das Wachstum der Bedarfe der verschiedenen Zielgruppen auch direkt in einer Nachfrage widerspiegelt, werden für jede Zielgruppe drei Szenarien berechnet. Die Grundlage dafür bildet die aktuelle bundesweite Versorgungsquote mit altersgerechten Wohnungen, differenziert nach Zielgruppe und Wohnungskategorie. Die aktuelle Versorgungsquote mit altersgerechten Wohnungen liegt

- in der Kategorie I für die Zielgruppe 1 bei rund 9 %, für die Zielgruppe 2 bei knapp 19 % und für die Zielgruppe 3 bei rund 35 %,
- in der Kategorie II für die Zielgruppe 1 bei knapp 8 %, für die Zielgruppe 2 bei gut 15 % und für die Zielgruppe 3 bei 29 %.

Im Basisszenario werden die Versorgungsquoten konstant gehalten und es wird zugleich berücksichtigt, dass sich Wachstum und Schrumpfung nicht aufheben.⁸¹ Dies impliziert indirekt die Annahme, dass die bundesweite Versorgungsquote eine adäquate Versorgung sicherstellt. Dementsprechend sind die Ergebnisse des Basisszenarios als absolute Untergrenze zu interpretieren. Der zusätzliche bundesweite Bedarf steigt im Basisszenario bis 2040

- durch die Zielgruppe 1 beziehungsweise durch die Zielgruppe 3 um gut 102.000 Wohnungen der Kategorie I beziehungsweise rund 84.000 Wohnungen der Kategorie II,
- durch die Zielgruppe 2 um rund 74.000 Wohnungen der Kategorie I und knapp 61.000 Wohnungen der Kategorie II.

Da die Zielgruppe 3 eine Teilmenge der Zielgruppe 1 ist und der zusätzliche Bedarf über eine Quote berechnet wurde, unterscheiden sich die Bedarfe nicht (vgl. Tabelle 23).

In den Szenarien A und B werden die entsprechenden bundesweiten Versorgungsquoten nicht konstant gehalten, sondern im Trend moderat fortgeschrieben. Indirekt ist damit die Annahme verbunden, dass es aktuell innerhalb der Zielgruppen einen moderaten Nachholbedarf gibt. Bis 2040 wird im Szenario A der Trend zwischen 2018 und 2022 abgeschwächt und in Szenario B mit derselben Dynamik fortgeschrieben. Der zusätzliche bundesweite Bedarf steigt bis 2040

- durch die Zielgruppe 1 beziehungsweise durch die Zielgruppe 3 je nach Szenario um rund 1,14 Mio. bis 1,95 Mio. Wohnungen der Kategorie I beziehungsweise um 1,01 Mio. bis 1,74 Mio. Wohnungen der Kategorie II,
- durch die Zielgruppe 2 je nach Szenario um 1,12 Mio. bis 2,03 Mio. Wohnungen der Kategorie I und knapp 989.000 bis knapp 1,8 Mio. Wohnungen der Kategorie II.

Auch hier gilt: Da die Zielgruppe 3 eine Teilmenge der Zielgruppe 1 ist und der zusätzliche Bedarf über eine Quote berechnet wurde, unterscheiden sich die Bedarfe nicht (vgl. Tabelle 23).

⁸¹ In einem ersten Schritt wird auf Kreisebene für das Jahr 2022 und für das Jahr 2040 die Zahl der Zielgruppen 1, 2 und 3 mit den aktuellen bundesweiten Versorgungsquoten multipliziert. Die daraus resultierenden Differenzen zeigen den zusätzlichen künftigen Bedarf an altersgerechten Wohnungen auf Kreisebene – bei gegebener bundesweiter Versorgungsquote. Um auszuschließen, dass sich nicht positive und negative Änderungen gegenseitig aufheben, werden bei der Aggregation auf Bundesebene nur die positiven Änderungen berücksichtigt. Dahinter verbirgt sich die Annahme, dass zusätzliche Bedarfe im Kreis X nicht durch schrumpfende Bedarfe im Kreis Y kompensiert werden können.

4.2 Zukünftige Neubausituation von altersgerechtem Neubau

Der Wohnungsneubau im Bundesgebiet steht aktuell vor erheblichen Herausforderungen: gestiegene Baukosten, gestiegene Zinsen und hohe Standards erschweren insbesondere den Bau kostengünstiger Wohnungen. Einerseits hat die Bundesregierung Förderprogramme wie den „Klimafreundlichen Neubau“ initiiert, um den Wohnungsbau anzukurbeln, wobei die hohen Effizienzstandards allerdings kritisiert werden, da sie die Baukosten erhöhen und den Bau bezahlbarer Wohnungen erschweren. Andererseits wird zumindest langfristig erwartet, dass der Wohnungsneubau durch technologische Innovationen, wie serielle Fertigung und Digitalisierung, effizienter gestaltet werden könnte. Und auch mit dem neuen „Bauturbo“⁸² wird der Weg für mehr Tempo im Wohnungsneubau frei gemacht.

Wie es tatsächlich weitergeht, lässt sich nur schwer abschätzen. Vor diesem Hintergrund wurde aus pragmatischen Gründen die jährliche Bautätigkeit beziehungsweise Neubautätigkeit der Jahre 2018 bis 2022 (abgeleitet aus dem Zusatzprogramm der MZ 2018 und 2022) fortgeschrieben.

Nach dieser Fortschreibung wären bis 2040 im Bundesgebiet jedes Jahr rund 85.000 altersgerechte Wohnungen (EZFH und MFH) der Kategorie I und rund 75.000 altersgerechte Wohnungen der Kategorie II zu erwarten (vgl. Tabelle 24).

Tabelle 24

Projektion bis 2040: Neubau altersgerechter Wohnungen der Kategorien I und II (Wohnungen insgesamt, in Tsd.)

Siedlungsstruktureller Kreistyp	Kategorie I: Annahme Δ p. a. 2023–2040	Kategorie I: Projektion 2023–2040	Kategorie II: Annahme Δ p. a. 2023–2040	Kategorie II: Projektion 2023–2040
Kreisfreie Großstädte	29	527	26	473
Städtische Kreise	34	608	28	509
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	14	243	13	225
Dünn besiedelte ländliche Kreise	8	149	8	135
Bundesgebiet	85	1.526	75	1.341

Anmerkung: Siedlungsstruktureller Kreistyp lt. BBSR (2022)

Quelle: empirica (eigene Berechnung, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Vorgaben für altersgerechtes Bauen gibt es in den LBO nur für Wohnungen im Mehrfamilienhaus. Dementsprechend liegt an dieser Stelle der Fokus auf diesem Segment. Bis 2040 sind im Mehrfamilienhausneubau jedes Jahr rund 74.000 altersgerechte Wohnungen der Kategorie I und jedes Jahr gut 64.000 Wohnungen der Kategorie II zu erwarten (vgl. Tabelle 25).

⁸² Im Oktober 2025 wurde vom Bundestag das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen. Das Gesetz, das häufig kurz „Bau-Turbo“ genannt wird, trat am 30. Oktober 2025 in Kraft.

Tabelle 25

Projektion bis 2040: Neubau altersgerechter Wohnungen der Kategorien I und II (Wohnungen MFH, in Tsd.)

Siedlungsstruktureller Kreistyp	Kategorie I: Annahme Δ p. a. 2023–2040	Kategorie I: Projektion 2023–2040	Kategorie II: Annahme Δ p. a. 2023–2040	Kategorie II: Projektion 2023–2040
Kreisfreie Großstädte	29	518	26	459
Städtische Kreise	31	555	25	456
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	10	172	9	163
Dünn besiedelte ländliche Kreise	5	87	5	82
Bundesgebiet	74	1.331	64	1.160

Quelle: empirica (eigene Berechnung, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

4.3 Zwischenbilanz: Quantitativer Abgleich von Angebot und Bedarf bis 2040

Betrachtung auf Bundesebene

Für den quantitativen Abgleich von Angebot und Bedarf werden in diesem Abschnitt ausschließlich die Zielgruppen 2 und 3 im Versorgungsszenario A (abgeschwächte Trendfortschreibung der Versorgungsquote) dargestellt. Zum einen handelt es sich um die Zielgruppen, die bereits konkrete (einschränkungsbedingte) Bedarfe haben. Zum anderen stellt das Versorgungsszenario eine gute Orientierung dar. Das Basisszenario dürfte zu niedrig ausfallen, da bis 2040 ein Großteil der Babyboomer das 80. Lebensjahr erreicht haben wird und dann mögliche Einschränkungen noch einmal zunehmen werden. Szenario B hingegen erscheint etwas zu hoch, da nicht davon auszugehen ist, dass sich die Mobilität der Älteren so stark verändern wird, dass ein solch dynamischer Anstieg auch realistisch wäre.

Wie schon zwischen 2018 und 2022, wächst bis 2040 die projektierte Zielgruppe langsamer als der projektierte altersgerechte Wohnungsneubau:

- Zwischen 2023 und 2040 wächst die Zielgruppe 2 jedes Jahr um rund 17.000 bis etwa 22.000 Haushalte.⁸³ Wird berücksichtigt, dass sich die Versorgungsquote der Zielgruppe 2 im Trend abgeschwächt weiter erhöht (Szenario A), so steigt der Bedarf an Wohnungen der Kategorie I jedes Jahr um rund 62.000. In Kategorie II nimmt er jährlich um knapp 55.000 Wohnungen zu (vgl. Tabelle 26).
- Im selben Zeitraum wächst die Zielgruppe 3 jedes Jahr um knapp 13.900 bis rund 16.100 Haushalte. Wird auch hier berücksichtigt, dass die Versorgungsquoten weiter leicht steigen, wächst der Bedarf an altersgerechten Wohnungen der Kategorie I durch diese Zielgruppe um jährlich rund 63.100. Im Vergleich dazu erhöht sich der Bedarf an Wohnungen der Kategorie II um jährlich knapp 55.900.
- Dem kumulierten Bedarf stehen jedes Jahr etwa 73.900 neu projektierte Wohnungen der Kategorie I und rund 64.400 Wohnungen der Kategorie II gegenüber.

⁸³ Die Bandbreite berücksichtigt, dass sich positive und negative Werte in den Landkreisen und kreisfreien Städten bei einer Aggregation nicht aufheben.

Somit reicht die bis 2040 projektierte Bautätigkeit von altersgerechten Wohnungen bei bundesweiter Betrachtung zumindest aus, um die künftigen Bedarfe⁸⁴ der Zielgruppen 2 und 3 zu decken (Bedarfe kleiner als Angebot; vgl. Tabelle 26).

Tabelle 26
Abgleich Bedarf und Angebot bis 2040 (Tsd.)

	Δ 2023–2040 Haushalte p. a.	Δ 2023–2040 p. a. WE der Kategorie I	Δ 2023–2040 p. a. WE der Kategorie II
HH: Zielgruppe 2	17,0 (22,0)		
HH: Zielgruppe 3	13,9 (16,1)		
Bedarf Zielgruppe 2 mit Wohnungen in Szenario A		62,2	54,9
Bedarf Zielgruppe 3 mit Wohnungen in Szenario A		63,1	55,9
Angebot Projektion: altersg. Neubau MFH		73,9	64,4

Anmerkung: Werte in Klammern korrigiert. „korrigiert“ bedeutet, dass sich positive und negative Werte in den Landkreisen und kreisfreien Städten bei einer Aggregation nicht aufheben (Werte gerundet).

Quelle: empirica (eigene Berechnung, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Betrachtung auf Ebene der Raumordnungsregionen

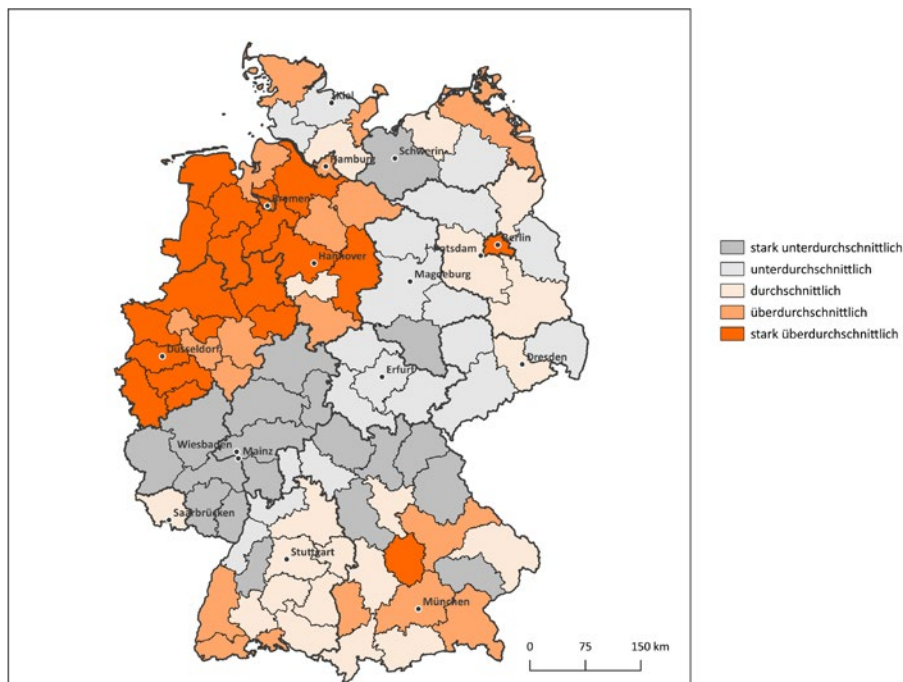
Der Abgleich von Angebot und Bedarfen auf der Raumordnungsebene ist nicht trivial. Beim Mikrozensus handelt es sich – unabhängig von methodischen Änderungen – um eine Stichprobe. Das führt zu dem, dass kleinräumige Angaben in der Regel sehr volatil sind, zum anderen sind aus Gründen der statistischen Unsicherheit häufig Werte gesperrt. Daher musste bereits in Abschnitt 3.2.5 die Entwicklung auf Ebene der ROR für die Jahre 2018 bis 2022 zum Teil grob abgeschätzt werden. Aufgrund der dünnen Datenlage ergibt eine reine Fortschreibung des Mikrozensus bis 2040 auf ROR-Ebene keinen Sinn.

Daher wird der projektierte Neubau bis 2040 aus der altersgerechten Neubautätigkeit im Bundesgebiet und regionalisiert auf ROR-Ebene aus den Fertigstellungen der Jahre 2018 bis 2022 abgeleitet. Dieser Wert wird bis 2040 projektiert. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit und -belastbarkeit ist dies nur für den Neubau der Kategorie I möglich. Im Ergebnis liegt eine Versorgungsquote vor, die beschreibt, wo der altersgerechte Neubau schwächer, genauso oder stärker wächst als die betrachtete Zielgruppe (vgl. Abbildung 18).

Im Vergleich wird unter anderem in Regionen Baden-Württembergs und im Süden Bayerns eine überdurchschnittliche (theoretische) Versorgung mit altersgerechtem Wohnungsneubau erwartet. Dasselbe gilt für Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen. Im Norden Bayerns oder Hessens, aber auch in Thüringen und in Teilen Sachsens ist die Versorgung hingegen beispielsweise unterdurchschnittlich. Das gilt auch für Sachsen-Anhalt, das westliche Brandenburg und das südliche Mecklenburg-Vorpommern (vgl. Abbildung 18).

⁸⁴ Bedarfe siehe Abschnitt 4.1 bzw. Tabelle 23. Bitte beachten: Mit der Darstellung der Veränderung der Zielgruppenhaushalte wird keine Aussage zur Versorgung getroffen. Diese erfolgt in Abhängigkeit der Szenarien und der Wohnungskategorien.

Abbildung 18
Versorgungsbeitrag mit altersgerechten Wohnungen durch Neubau bis 2040 in den Raumordnungsregionen



Quelle: eigene Berechnungen und Schätzung empirica (Datenbasis: Sonderauswertung Mikrozensus 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025), Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Für die Versorgung mit altersgerechten Wohnungen im Neubau spielt neben den reinen Quantitäten auch die räumliche Komponente eine zentrale Rolle. Die älteren Haushalte haben eine geringe Umzugsmobilität und die Umzugsbereitschaft nimmt mit der Entfernung der bestehenden Wohnung zur möglichen neuen Wohnung deutlich ab. Eine regionalisierte Betrachtung ist daher unabdingbar. Detailliertere Auswertungen zu künftigen Wohnungsbedarfen auf Bundesländerebene sowie nach Zielgruppen und den Kategorien I und II sind in den Tabelle 30 bis 35 im Anhang zu finden.

5 Altersgerechter Neubau aus Unternehmenssicht

Mit der bundesweiten standardisierten Online-Befragung von Unternehmen zum altersgerechten Neubau sowie den Experteninterviews mit ausgewählten Unternehmen wurden für die vorliegende Untersuchung umfangreiche empirische Erhebungen durchgeführt.⁸⁵ Dabei haben sich verschiedene Themenfelder herauskristallisiert. Soweit möglich werden zentrale Ergebnisse beider Erhebungen aufgeführt. Bei der standardisierten Befragung haben nicht alle Unternehmen zu allen Fragen geantwortet; die jeweilige Anzahl ist angegeben. Insgesamt beteiligten sich 370 Unternehmen an der Befragung. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden sie als „die befragten Unternehmen“ bezeichnet, auch wenn es sich nicht um die gesamte Stichprobe handelt.

5.1 Unternehmenstypen und Bautätigkeit

Unternehmenstypen

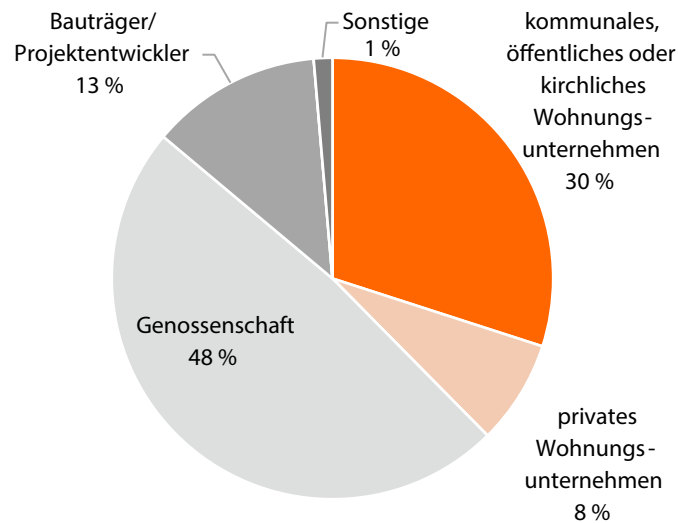
Die Mehrheit der Unternehmen, die sich an der Befragung beteiligten, sind (auch) Bestandshalter. Fast neun von zehn Befragten ordnen sich dieser Gruppe zu. Dabei sind mit fast der Hälfte aller Unternehmen (48 %) die Genossenschaften die mit Abstand größte Gruppe. Auf gemeinnützige und kommunale Träger entfallen 30 % und auf private Wohnungsunternehmen 8 %. Rund 13 % ordnen sich als Bauträger und Projektentwickler ein, die Wohnungen für den Verkauf realisieren (vgl. Abbildung 19).

Um die Ergebnisse der standardisierten Befragung einordnen zu können, ist eine Einschätzung hilfreich, inwiefern die befragten Unternehmen die Struktur der im Neubau tätigen Unternehmen in Deutschland insgesamt widerspiegeln. Da die Ergebnisse – sofern nicht anders ausgewiesen – nach der Anzahl der Unternehmen und nicht nach deren Wohnungsbeständen oder Neubautätigkeit dargestellt werden, ist auch die Struktur gemessen an der Unternehmensanzahl relevant. Aus der amtlichen Statistik liegen hierzu keine validen Daten zur Eigentümerform vor. Allerdings gibt es Orientierungswerte: Nach Angaben des GdW gibt es im Bundesgebiet 790 kirchliche und kommunale Wohnungsunternehmen (entsprache 24 %), etwa 130 privatwirtschaftliche Unternehmen (entsprache 4 %) und 2.000 Wohnungsgenossenschaften (entsprache 60 %). Das Statistische Bundesamt geht von rund 390 Bauträgern für Wohngebäude aus (entsprache 12 %).⁸⁶ Im Vergleich dazu sind in der standardisierten Befragung die Wohnungsunternehmen (kirchlich, kommunal, privat) stärker vertreten, die Projektentwickler beziehungsweise Bauträger ähnlich stark und die Genossenschaften weniger stark vertreten.

⁸⁵ Vgl. Kapitel 1.2 und Fragebogen in Abschnitt 4 im Anhang.

⁸⁶ Jährliche Erhebung im Ausbaugewerbe und bei Bauträgern; Stand 30.06.2024 (Statistisches Bundesamt (Destatis) 2025).

Abbildung 19
Unternehmenstypen bei der standardisierten Befragung



Frage/Bitte: „Unser Unternehmen ist ...“ (Bitte kreuzen Sie an.)

Anmerkungen: Prozentangaben beziehen sich auf gültige Angaben. Beachtete Differenzen zu 100 % aufgrund von Rundung. n = 368

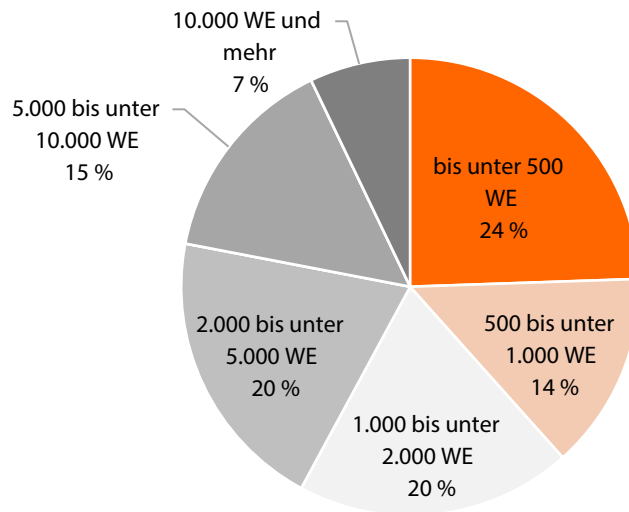
Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

Bei den Bestandshaltern ist – gemessen am Wohnungsbestand – eine große Bandbreite vertreten (vgl. Abbildung 20):

- Rund ein Viertel (24 %) verfügt über weniger als 500 Einheiten. Dies betrifft häufig kleinere Genossenschaften oder kommunale Unternehmen abseits der strukturstarken Regionen.
- Auf die Größenordnung 500 bis unter 1.000 eigene Wohnungen entfallen rund 13 %.
- Jeweils zwei von zehn Bestandshaltern (20 %) verfügen über 1.000 bis unter 2.000 Wohnungen beziehungsweise zwischen 2.000 und 5.000 Wohnungen.
- 22 % zählen mit einem Bestand von 5.000 Wohnungen und mehr zu den – auch im bundesweiten Vergleich – großen Wohnungsunternehmen.

Die Wohnungsbestände verteilen sich über alle Bundesländer. Die meisten Unternehmen sind überregional in mehreren Bundesländern tätig, allerdings mit deutlichem Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen, aber auch in Bayern, Sachsen und Baden-Württemberg.

Abbildung 20
Größe der Unternehmen (Bestandshalter) bei der standardisierten Befragung



Frage: „Wie viele Wohnungen hatte Ihr Unternehmen am 31.08.2024 im Wohnungsbestand?“

Anmerkungen: Prozentangaben beziehen sich auf gültige Angaben. Beachtete Differenzen zu 100 % aufgrund von Rundung. n = 323 (nur Bestandshalter/Vermieter)

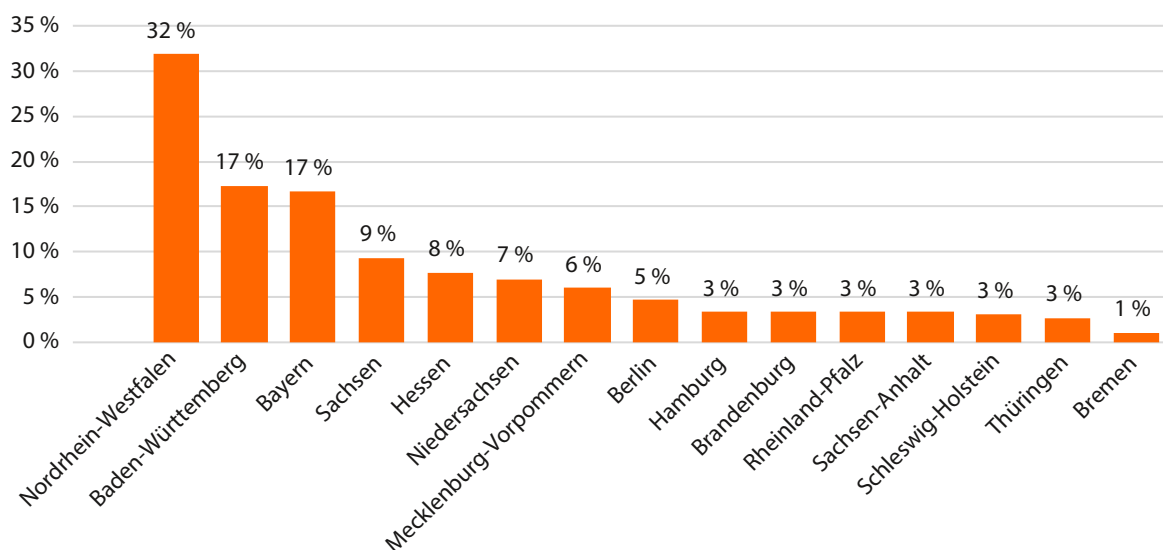
Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

Räumliche Verteilung der Bautätigkeit

Wenngleich die Unternehmen angaben, dass sie neu gebaut haben, haben nur 173 Unternehmen Angaben zur Anzahl ihrer neu gebauten Wohnungen gemacht. Mehr als acht von zehn dieser Unternehmen haben in den letzten fünf Jahren Wohnungen neu gebaut. Der Umfang unterscheidet sich erheblich, sodass hinsichtlich der Größenordnung die gesamte Bandbreite der insgesamt im Neubau agierenden Unternehmen vertreten ist: 56 % haben bis zu 100 Wohnungen neu gebaut, 19 % 100 bis unter 250 Wohnungen, 10 % 250 bis unter 500 Wohnungen und 14 % haben sogar 500 und mehr Wohnungen neu errichtet. Zusammen ergeben sich für die letzten rund fünf Jahre etwa 58.800 Wohnungen.

Die räumliche Verteilung ähnelt der Bestandsstruktur der Unternehmen. So wurden die meisten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern fertiggestellt. Sachsen rangiert an vierter Stelle (im Bestand an dritter Stelle) und tauscht den Rang mit Baden-Württemberg (vgl. Abbildung 21).

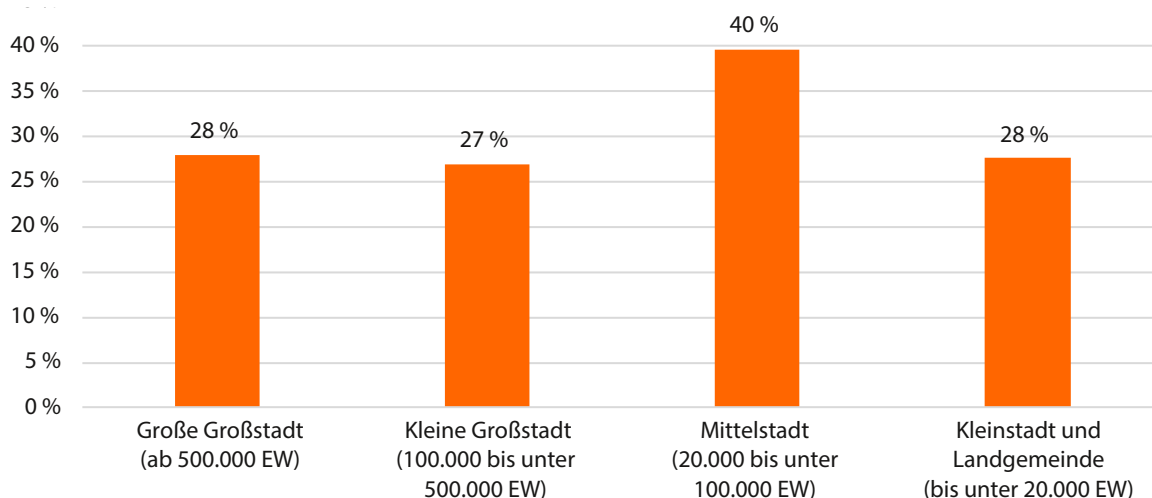
Abbildung 21
Wohnungsneubau der Unternehmen nach Bundesländern



Frage: „In welchen Bundesländern hat Ihr Unternehmen in den letzten rund 5 Jahren Wohnungen neu gebaut?“
 Anmerkungen: Mehrfachnennung. Summe größer 100 %. Lesebeispiel: 32 % der befragten Unternehmen haben in Nordrhein-Westfalen Wohnungen neu gebaut, jeweils 17 % (auch) in Baden-Württemberg und Bayern etc. n = 301
 Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

Differenziert nach Stadt- und Gemeindegrößen haben die Unternehmen im Rahmen der Befragung in den letzten fünf Jahren vor allem in Mittelstädten Wohnungen neu gebaut (40 %). Große Großstädte (ab 500.000 EW), kleine Großstädte (100.000 bis unter 500.000 EW) und Kleinstädte bzw. Landgemeinden (bis unter 20.000 EW) sind in etwa gleich stark vertreten (Mehrfachantworten möglich; vgl. Abbildung 22).

Abbildung 22
Wohnungsneubau der Unternehmen nach Stadt- und Gemeindegröße



Frage: „In welchen Stadt- und Gemeindetypen hat Ihr Unternehmen in den letzten rund 5 Jahren Wohnungen neu gebaut?“
 Anmerkungen: Mehrfachnennung. Prozentangaben beziehen sich auf gültige Angaben der Unternehmen. Summe größer 100 %. n = 301
 Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

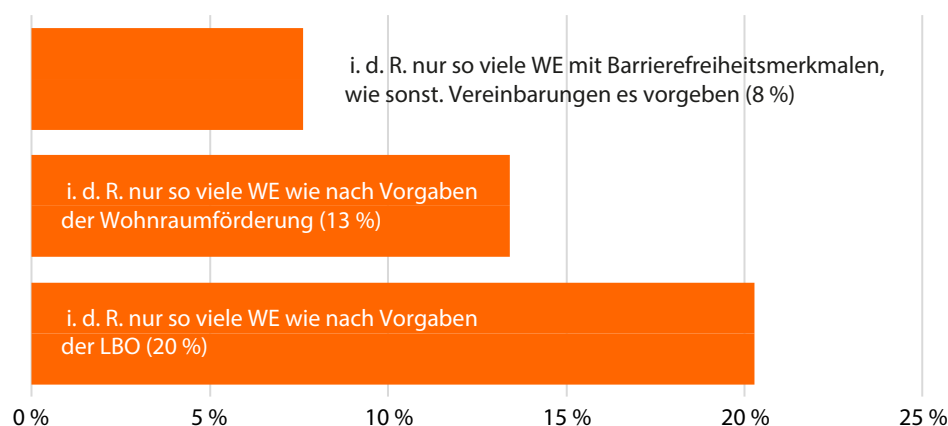
5.2 Bedeutung und Merkmale von altersgerechtem Neubau

Bedeutung von altersgerechtem Wohnungsneubau in den Unternehmen

Für die meisten der befragten Unternehmen spielt der altersgerechte Neubau, zunächst ungeachtet der jeweiligen Definition und unabhängig davon, ob sie aktuell auch bauen, eine wichtige Rolle. In der Online-Befragung gaben 70 % an, dass dieses Thema in ihrem Unternehmen von überdurchschnittlicher Bedeutung sei. 12 % ordneten es im mittleren Relevanzbereich ein, 18 % betrachteten es als wenig bedeutend.⁸⁷ Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich an der Befragung vermutlich vor allem solche Unternehmen beteiligt haben, die ein verstärktes Interesse am Thema verfolgen.

Entsprechend gaben die meisten Unternehmen an, typischerweise mehr altersgerechte Wohnungen zu bauen als durch LBO, Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung oder sonstige Verpflichtungen der öffentlichen Hand (z. B. städtebauliche Verträge) gefordert. Die mit Abstand meisten Unternehmen führten an, dass entsprechende Vorgaben auf den Umfang altersgerechter Wohnungen keinen (wesentlichen) Einfluss hätten (offene Frage).⁸⁸ Sie übererfüllen diese Vorgaben aus Gründen der Marktfähigkeit ohnehin häufig. Teils sind jedoch strengere Auflagen, zum Beispiel bei spezifischen Gütesiegeln, ausschlaggebend (vgl. Abbildung 23).

Abbildung 23
Einfluss von Vorgaben auf den Umfang von altersgerechtem Neubau in den Unternehmen



Frage/Bitte: „Bitte kreuzen Sie an, welche der Aussagen auf Ihr Unternehmen am ehesten zutreffen. Wenn wir Wohnungen neu bauen, ...“
Anmerkungen: Prozentangaben beziehen sich auf gültige Angaben der Unternehmen. n = 276

Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Experteninterviews. Einige der interviewten Unternehmen sind besonders engagiert im Bereich altersgerechter Neubau. Sie beschäftigen sich intensiv und meist schon seit vielen Jahren oder sogar Jahrzehnten mit der Thematik. Für einige ist es das Hauptgeschäftsfeld, für andere einer ihrer Kernbereiche. Entsprechend erfüllen alle Wohnungen hohe Standards an das altersgerechte Bauen. Andere Unternehmen errichten Neubauwohnungen für alle Zielgruppen und bieten eine altersgerechte Gestaltung vor allem an, um der Nachfrage gerecht zu werden. Weiterhin gaben Unternehmen an, dass durch die demografische Entwicklung und insgesamt steigende Anforderungen auf der Nachfrageseite – auch unter Komfortgesichtspunkten – Barrierefreiheitsmerkmale zunehmend zum Standard geworden seien. Insbesondere für

⁸⁷ Skala 0 (keine Rolle) bis 10 (große Rolle). 0 bis 4 = unterdurchschnittliche Bedeutung, 5 = mittlere Bedeutung, 6 bis 10 = überdurchschnittliche Bedeutung. n = 368.

⁸⁸ n = 138 Befragte.

Bestandshalter sei der altersgerechte Neubau ein sehr wichtiges Instrument, um die zumeist älteren Bestandsquartiere der letzten Jahrzehnte zu verjüngen und durch moderne Standards und altersgerechten Wohnraum zu ergänzen. Das Bestreben nach einheitlichen Grundrisstypen befördere zudem den altersgerechten Neubau, denn in der Regel seien die Unternehmen aus Kostengründen darauf bedacht, gleiche Grundrisstypen in den Etagen übereinanderzustapeln. Daher würden häufig barrierefreie Grundrisse gemäß LBO entwickelt⁸⁹ und in den darüberliegenden Etagen dupliziert, selbst wenn die LBO keine weiteren barrierefreien Wohnungen fordern. Ausnahmen bilden oftmals Staffelgeschosse oder spezifische Mikrolagen im Gebäude, die je nach Baugrundstück keine Standardgrundrisse ermöglichen.

Viele Unternehmen haben bei der standardisierten Befragung auf die offene Frage, inwiefern Förderprogramme Einfluss auf den Umfang ihres altersgerechten Neubaus haben, geantwortet.⁹⁰ Die meisten sehen keinen spezifischen Einfluss, der nicht auch für ihre Neubautätigkeit insgesamt gelte. So gibt es Regionen, insbesondere mit niedrigen Marktmieten und einem eher nachfragegesteuerten Markt, in denen Unternehmen Neubau grundsätzlich nur noch mit Förderung realisieren. Dort, wo die öffentliche Wohnraumförderung zur Anwendung kommt, zum Beispiel im Freistaat Bayern, in Nordrhein-Westfalen oder in Hamburg, variiere der Einfluss je nach Förderbedingungen. Ebenso gaben Unternehmen sowohl in der standardisierten Befragung als auch bei den Interviews an, dass sie neue Wohnungen insgesamt nur noch mithilfe von KfW-Programmen realisieren können (KfW 298 – Klimafreundlicher Neubau (KFN) – Wohngebäude, KfW 55 EE).

Merkmale von altersgerechtem Wohnungsneubau

Wie bei der bundesweit nicht einheitlichen Definition von altersgerechtem Neubau (vgl. Kap. 2.1) variiert auch das begriffliche Verständnis bei den Unternehmen:

- Die klassische altersgerechte Wohnung ist in den Augen der meisten Unternehmen eine „normale“ Neubauwohnung zur Miete oder zum Kauf. Dort sind weder Gemeinschaftsflächen noch Betreuungsleistungen integriert. Bei einem kleinen Anteil der Unternehmen handelt es sich aber um Einrichtungen in Kombination mit Dienstleistungen bis hin zur Pflege (sog. Betreutes Wohnen/Service-Wohnen). Je nach Konzept werden diese zusätzlichen Leistungen über das Wohnen hinaus ambulant erbracht oder in einer Betreiberimmobilie direkt im Objekt vorgehalten. Handelt es sich bei den Unternehmen um Investoren oder Eigentümer im Betreuten Wohnen/Service-Wohnen, so ist ihr Verständnis von „altersgerecht“ oftmals grundsätzlich weiter gefasst und impliziert meist eine Integration von entsprechenden Betreuungsleistungen.
- Neben den Konzeptionen unterscheiden sich die baulichen Merkmale, die aus Sicht der Unternehmen bei einer altersgerechten Neubauwohnung erfüllt sein sollten. Grundsätzlich sind diese Anforderungen zwar unabhängig von den o. g. Konzeptionen, tatsächlich aber steigen zumeist auch die altersgerechten Qualitäten, je stärker ein Objekt auf die Zielgruppe Älterer fokussiert ist (z. B. Betreutes Wohnen/Service-Wohnen).

In der standardisierten Befragung wurden die Unternehmen gefragt, nach welchen Kriterien sie altersgerechte Neubauwohnungen definieren. Zur Auswahl standen die baulichen Merkmale, angelehnt an den MZ. Sie beziehen sich zum einen auf das Gebäude und zum anderen auf die Wohnungen.⁹¹ Das mit Abstand wichtigste Gebäudemerkmal ist die stufen- und schwellenlose Erreichbarkeit der Wohnung (auch über Aufzüge u. Ä.; vgl. Abbildung 24). Gleichwohl gaben 13 % der Unternehmen an, in den letzten fünf Jahren Wohnungen gebaut zu haben, die sie als altersgerecht definieren, die aber nicht immer stufen- und schwellenlos erreichbar waren.

⁸⁹ In der MBO geht es im § 50 um barrierefreies Bauen. Die Länder haben diesen Begriff in ihren Landesbauordnungen übernommen (vgl. Abschnitt 2.2.2).

⁹⁰ Frage: Gibt es Förderprogramme, die Einfluss darauf haben, wie viele altersgerechte Wohnungen Sie neu bauen (werden)? Wenn ja, um welche/s Förderprogramm/e handelt es sich und wie beurteilen Sie den Einfluss auf Ihre Investition? n = 142 Antworten.

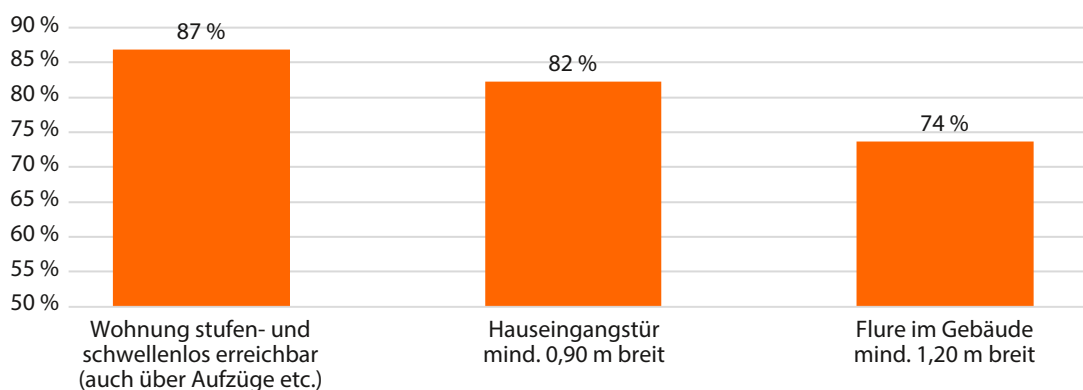
⁹¹ Die Merkmale orientieren sich an den Fragen des Zusatzprogramms Wohnen des MZ (vgl. Abschnitt 3.2.5).

Auch bei den neun Merkmalen innerhalb der Wohnung spielt die Schwellenfreiheit die wichtigste Rolle für die Unternehmen bei der Abgrenzung des altersgerechten Neubaus. Das betrifft allen voran eine stufenlose Erreichbarkeit aller Zimmer (84 %) und eine bodengleiche Dusche (83 %). Aber auch der Verzicht auf Schwellen insgesamt (80 %) ist für viele wichtig.

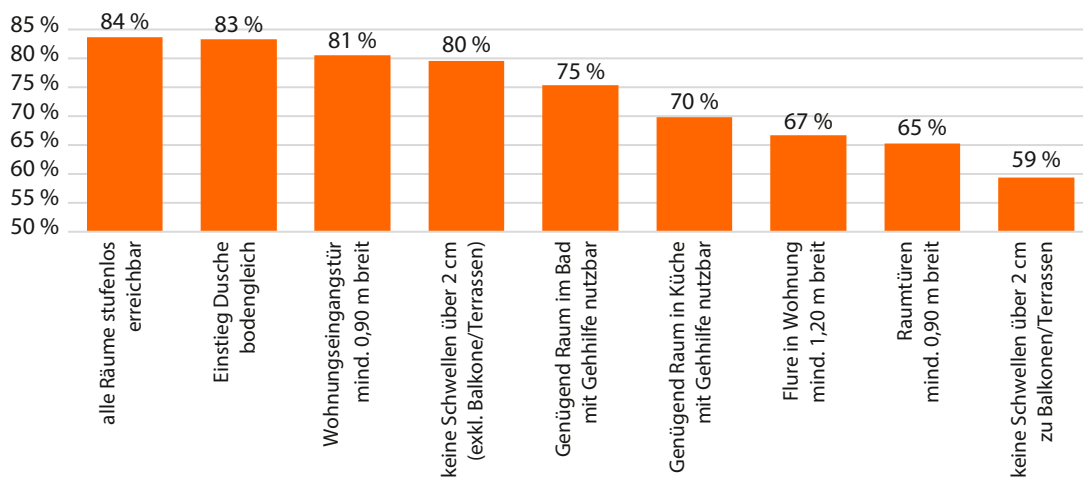
Neben möglichen Schwellen liegt der Fokus der wohnungsbezogenen Merkmale auch auf Bewegungsradien in der Wohnung. Ähnlich wie bei den Hauseingangstüren (82 %) haben 81 % der Unternehmen angegeben, Wohnungstüren von mindestens 90 cm Breite zu verwenden, was den Anforderungen der DIN 18040-2 an barrierefreie Wohnungen entspricht (vgl. Abschnitt 2.2.1). Bei Türen innerhalb der Wohnungen sinkt der Anteil auf 65 %. Mit drei von vier Angaben liegt zudem ein ausreichender Bewegungsradius für Menschen mit Gehhilfe im Bad (75 %) etwas vor einem entsprechenden Bewegungsradius in der Küche (70 %). Die größte Herausforderung in der Praxis bildet mit nur 59 % Verbreitung ein schwellenloser Übergang zum Balkon (vgl. Abbildung 24).

Abbildung 24
Kriterien der Unternehmen für altersgerechten Neubau

Merkmale in Gebäuden



Merkmale in der Wohnung



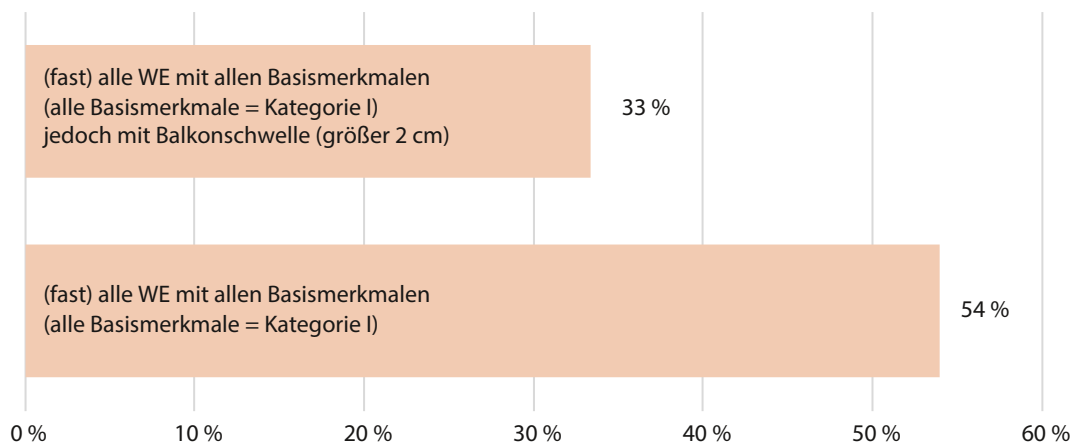
Frage: „Wenn Sie in den letzten rund 5 Jahren altersgerechte Wohnungen neu gebaut haben, wie definieren Sie altersgerecht in der Regel?“ (altersgerecht nach Unternehmensdefinition)

Anmerkungen: Prozentangaben beziehen sich auf gültige Angaben der Unternehmen. n = 288

Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

Werden die Unternehmen befragt, welche Wohnungen sie neu bauen, so zeigt sich auch hier, dass mehr als die Hälfte in der Regel altersgerecht gemäß Kategorie I baut (vgl. Abbildung 25). Ein Drittel führt zudem an, dass zwar Wohnungen der Kategorie I gebaut werden, allerdings mit Balkonschwellen (größer 2 cm).

Abbildung 25
Altersgerechtes Bauen in den Unternehmen



Frage/Bitte: „Bitte kreuzen Sie an, welche der Aussagen auf Ihr Unternehmen am ehesten zutreffen. Wenn wir Wohnungen neu bauen, ...“
Anmerkungen: Prozentangaben beziehen sich auf gültige Angaben der Unternehmen. n = 276

Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

Die Ergebnisse der Experteninterviews spiegeln dieses Bild bedingt. Dort bezeichneten die Unternehmen ihren typischen Neubau mehrheitlich als altersgerecht – zumindest, solange es sich nicht um die oben genannten Sonderwohnformen handelt. Während die übrigen oben genannten Merkmale dort als weitgehend gängig in der Umsetzung gelten, zeigt sich – wie auch bei der standardisierten Befragung – bei der Schwelle zum Balkon ein heterogenes Bild. Für manche Unternehmen ist ein schwellenfreier Zugang zum Balkon mittlerweile Standard. Sie haben, sei es durch Auflagen oder aus eigenem Antrieb, Wege für eine Umsetzung gefunden. Andere schätzen den finanziellen Mehraufwand als so hoch ein, dass sie sich dagegen entscheiden – sei es aus mangelnder Akzeptanz auf der Nachfrageseite oder etwa wegen gedeckelter Mieten im geförderten Wohnungsbau. Als Ursache für die unterschiedlichen Einschätzungen zeigen sich meist, wenn auch nicht immer, unterschiedliche Bauweisen. So berichteten Unternehmen, dass der Aufwand für einen schwellenfreien Zugang bei kostengünstiger Bauweise höher sei. Ausschlaggebend sei der Umstand, dass die erforderliche Abflussrinne nur mittels eines zusätzlichen Balkonbelags geschaffen werden könne. Ein solcher sei demgegenüber insbesondere im höherwertigen Wohnungsbau ohnehin Standard, sodass die Schwellenfreiheit dort kostenneutral sei. In diesen Fällen könne es jedoch zu Haftungsrisiken kommen, wenn die Anschlusshöhe nicht den Anforderungen an Abdichtung (z. B. Starkregen) entspreche.⁹² Ein Haftungsausschluss könne nach Einschätzung mehrerer Unternehmen zwar vertraglich festgehalten, aber im Schadensfall kaum wirkungsvoll ausgeschlossen werden. Eine (nahezu) bodengleiche Dusche gehöre mittlerweile insbesondere für kleinere Wohnungen mit nur einem Bad zum Standard, weil nach den Erfahrungen der Interviewpartner lediglich Familien Badewannen wünschen.

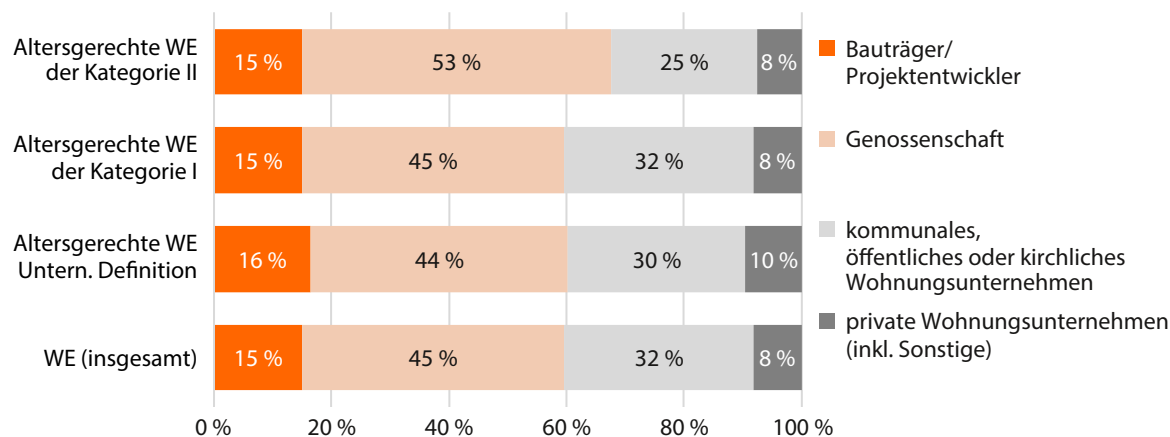
Gemessen an den 173 Unternehmen, die Angaben zum Umfang ihres Neubaus gemacht haben, waren die Genossenschaften am aktivsten. Rund 45 % der Unternehmen entfallen auf diese Gruppe. Sie haben 14 % der

⁹² Entsprechende Vorgaben sind in der DIN 18531 und den sog. Flachdachrichtlinien enthalten. Die üblichen 15 cm können demnach bei barrierefreien Übergängen auf 5 cm reduziert werden.

Wohnungen in der Stichprobe neu gebaut. Diese Unternehmen bauen auch überdurchschnittlich oft – zumindest bezogen auf die Unternehmen – altersgerechte Wohnungen, und zwar in allen Kategorien. Mit 51 % ist dabei der Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen der Kategorie II besonders hoch. An zweiter Stelle folgen die kommunalen, öffentlichen und kirchlichen Wohnungsunternehmen. Fast ein Drittel (mit Angaben zur Zahl der neu gebauten Wohnungen) ist dieser Gruppe zuzuordnen. Sie baut insgesamt die meisten Wohnungen neu und auch die Zahl der neu gebauten Wohnungen mit altersgerechten Merkmalen ist hier hoch. Die Bau-träger folgen mit 15 % an dritter Stelle, sie bauen überdurchschnittlich viele altersgerechte Wohnungen nach Unternehmensdefinitionen. Die (kleinen) privaten Unternehmen spielen gemessen am Mengengerüst zwar eine untergeordnete Rolle, dennoch sollte ihr Beitrag nicht unterschätzt werden (vgl. Abbildung 26).

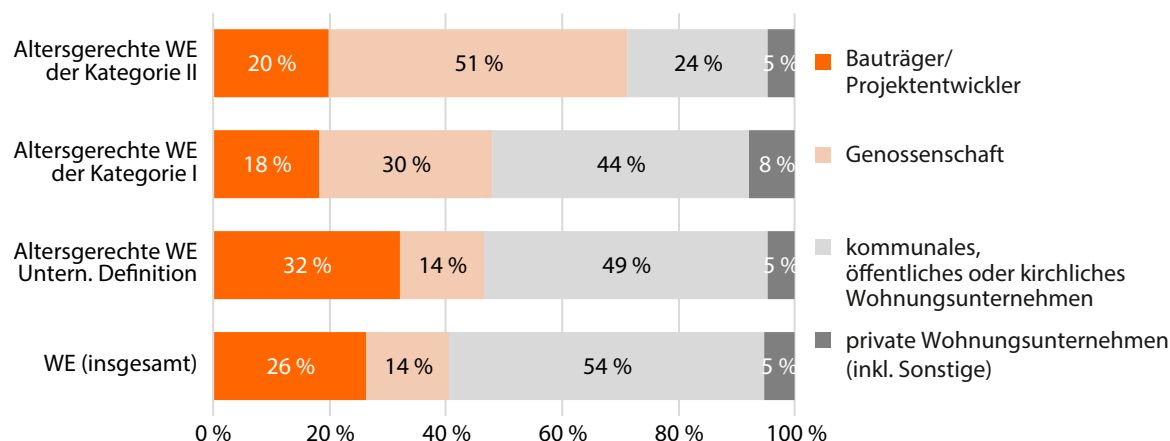
Abbildung 26
Altersgerechter Neubau nach Unternehmenstyp und Definition

Unternehmen



Lesehilfe: 15 % aller Unternehmen, die neue altersgerechte Wohnungen der Kategorie II (besondere Barrierefreiheitsmerkmale) bauen, sind Bau-träger/Projektentwickler.

Wohnungen



Lesehilfe: 20 % aller neu gebauten altersgerechten Wohnungen der Kategorie II (besondere Barrierefreiheitsmerkmale) werden von Bau-trägern/Projektentwicklern gebaut.

Frage: „Wie viele Wohnungen hat Ihr Unternehmen in den letzten rund 5 Jahren in Deutschland neu gebaut? n = 173. Weitere Frage: „Bitte schätzen Sie die Anzahl der neu gebauten Wohnungen, die Ihr Unternehmen in den letzten rund 5 Jahren neu gebaut hat, differenziert nach folgenden Merkmalen...“

Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

Rollstuhlgerechte Wohnungen

Wohnungen, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, entsprechen dem R-Standard gemäß DIN 18040-2. Sie übersteigen die Anforderungen an barrierefreie Wohnungen unter anderem hinsichtlich Bewegungsradien, Türbreiten und Ausstattungsmerkmalen (z. B. Bedienelemente). Insbesondere die größeren Bewegungsradien führen dazu, dass die Wohnungen bei gleicher Zimmeranzahl mehr Wohnfläche benötigen.⁹³ In der Praxis führe das, so die Erfahrung der interviewten Unternehmen, zu einer geringen Akzeptanz. Häufig komme es zu Vermietungsschwierigkeiten, da selbst Menschen im Rollstuhl in den meisten Fällen eine Wohnung nur nach Basis-Standard gemäß DIN 18040-2 wählen. Ausschlaggebend sind die höheren Gesamtmieten aufgrund des höheren Flächenverbrauchs (Bewegungsradien). Teilweise stößt auch eine behindertengerechte Innenausstattung auf Vorbehalte. Dort, wo es zulässig ist, bieten daher praktisch alle Unternehmen die Wohnungen regulär auf dem Wohnungsmarkt an.⁹⁴ Manche behelfen sich zum Beispiel damit, spezifische Ausstattungsmerkmale nur optional anzubieten und die Wohnungen im Staffelgeschoss unterzubringen, wenn die Grundrisse dort ohnehin abweichen und höhere Preise erzielt werden können.

Verortung altersgerechter Wohnungen im Quartier bzw. Objekt

Sowohl bei der standardisierten Befragung⁹⁵ als auch bei den Interviews zeigt sich klar, dass die Unternehmen flexible und individuelle Möglichkeiten bei der Planung benötigen, altersgerechte Wohnungen im Quartier bzw. im Objekt zu verorten. Bei größeren Vorhaben ist es den Unternehmen oft wichtig, im Sinne einer generationenübergreifenden Mischung altersgerechte Wohnungen im Quartier zu integrieren. Wo sich diese Wohnungen in ihren Kriterien von den übrigen Neubauwohnungen unterscheiden, bevorzugen die meisten Unternehmen die Konzentration auf ein Gebäude. Laut Aussage der Unternehmen seien vor allem Kosten- und Planungsvorteile, die Wirtschaftlichkeit von Aufzügen und anderer Ausstattungsmerkmale sowie vertikal einheitliche Grundrisse ausschlaggebend. Wenn es darum geht, besondere Angebote für Ältere zu integrieren (z. B. Gemeinschaftsflächen, Serviceleistungen), gelte dies umso mehr. Ein weiterer Aspekt ist nach Einschätzung der meisten Interviewpartner auch, Konflikte in den Häusern zu vermeiden (z. B. keine Familien über Wohnungen von Älteren). Da zusätzlich die Rahmenbedingungen je Projekt sehr variieren (Grundstück, Planungsanforderungen, ggf. Förderkonditionen u. Ä.), sei eine Flexibilität bei der räumlichen Verortung sinnvoll.

⁹³ Im direkten Vergleich zu einer typischen 2-Zimmer-Wohnung mit 78 m² inklusive Balkon ergeben sich bei optimaler Planung folgende Mehrflächen (Engelhardt et. al. 2022): R-Standard (nach DIN 18040-2) + 10 m² = +12,5 %.

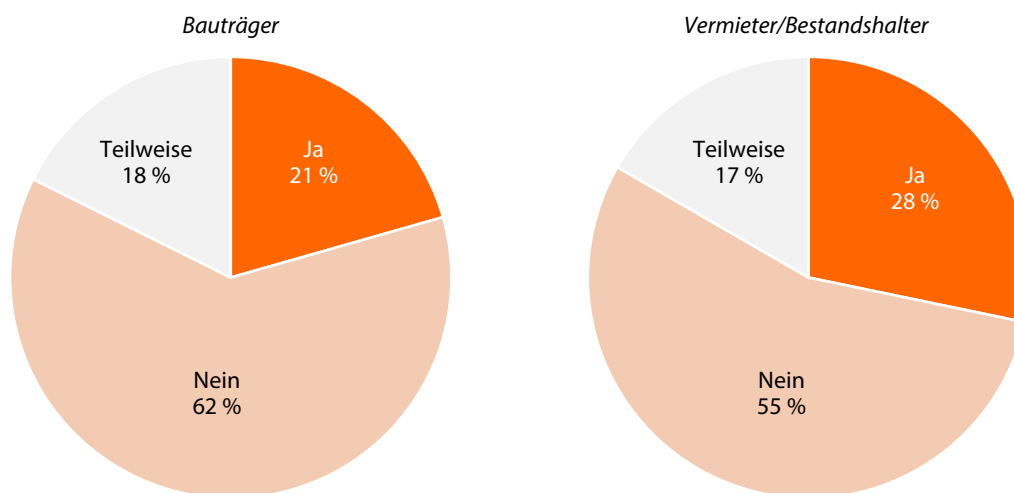
⁹⁴ Eine Ausnahme bilden R-Wohnungen als sog. Trägerwohnungen, bei denen soziale Träger Wohnangebote für Menschen mit spezifischen Herausforderungen einrichten (z. B. Betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung).

⁹⁵ Offene Frage bei der standardisierten Befragung: „Falls Sie altersgerechte Wohnungen neu bauen möchten, präferieren Sie, diese auf ein Gebäude zu konzentrieren oder sie auf ein Gesamtprojekt/eine Quartiersentwicklung zu verteilen? Was sind die Gründe?“ n = 142 Antworten.

5.3 Zielgruppen und Vermarktung beziehungsweise Belegung

Die Mehrheit der befragten Unternehmen gibt an, beim Verkauf bzw. bei der Belegung der altersgerechten Neubauwohnungen keine bestimmte Zielgruppe im Fokus zu haben. Das trifft auf 62 % der Bauträger und 55 % der Bestandshalter zu (vgl. Abbildung 27).

Abbildung 27
Zielgruppen für altersgerechten Neubau aus Unternehmenssicht



Frage: „Haben Sie grundsätzlich eine bestimmte Zielgruppe der Bewohnerschaft für altersgerechten Neubau vor Augen?“

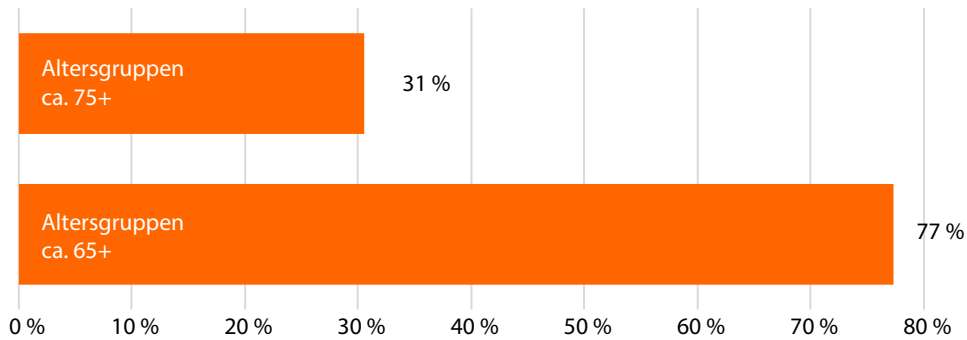
Anmerkungen: Prozentangaben beziehen sich auf gültige Angaben. Beachtete Differenzen zu 100 % aufgrund von Rundung. n = 34 (Bauträger), n = 216 (Vermieter)

Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

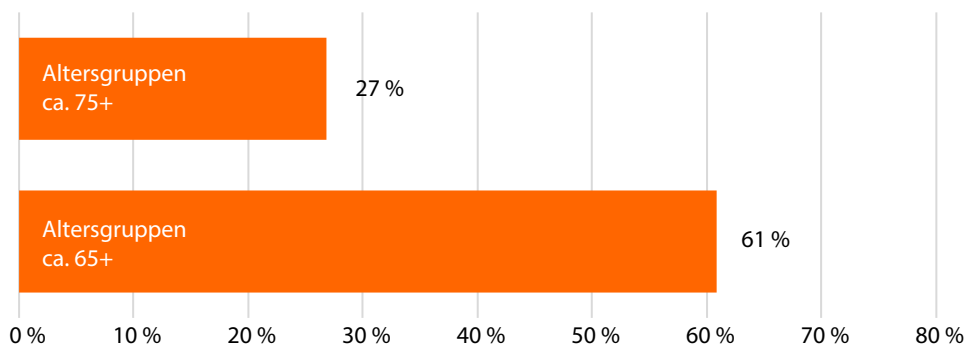
- **Bauträger:** Die Mehrheit der befragten Bauträger gab an, dass sie keine konkrete Zielgruppe habe. Von denjenigen, die eine Zielgruppe vor Augen haben (39 %), fokussieren sich die meisten auf die Altersgruppen ab etwa 65 Jahren (gut drei Viertel). Nur 16 % der Unternehmen verkaufen (auch) an institutionelle Investoren (vgl. Abbildung 28).
- **Vermieter:** Haben Bestandshalter bestimmte Zielgruppen für den altersgerechten Neubau im Fokus (45 %), adressieren 27 % der befragten Unternehmen den altersgerechten Neubau an deutlich ältere Haushalte (75 Jahre und älter). 61 % der Unternehmen gaben an, dass ihre Zielgruppe auch die Älteren ab dem Renteneinstieg umfasse (65 Jahre und älter).

Abbildung 28
Zielgruppen für altersgerechten Neubau bei den Unternehmen

von Bauträgern/Projektentwicklern



Bestandshalter



Frage: „Für wen entwickeln (bzw. an wen verkaufen) Sie den altersgerechten Neubau?“

Anmerkungen: Prozentangaben beziehen sich auf Unternehmen, die eine Zielgruppe entwickeln (Mehrfachantworten). n (Bauträger) = 13, n (Bestandshalter) = 97

Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

Belegung der altersgerechten Wohnung

Etwa zwei Drittel der befragten Unternehmen gaben an, welche Altersgruppe in ihre neu gebauten altersgerechten Wohnungen einzuziehen. Sie schätzen, dass vier von zehn Haushalten 65 Jahre und älter sind. Sowohl in der standardisierten Befragung als auch in den Interviews äußerten insbesondere Bestandshalter die Erfahrung, dass ihre ältere Klientel eher selten umziehe. Ausschlaggebend seien der Wunsch, in der eigenen Wohnung beziehungsweise im angestammten Quartier zu bleiben, um soziale Netzwerke behalten zu können. Es ist daher umso wichtiger, attraktive Wohnalternativen für die älteren Haushalte zu schaffen.

Interessierte Haushalte und Ausstattungswünsche

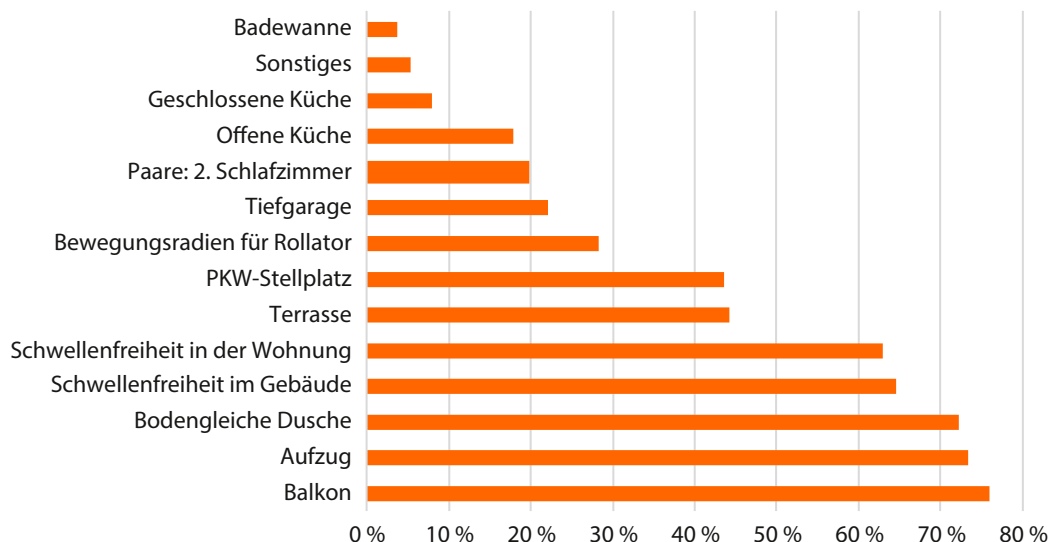
Erwartungsgemäß handelt es sich bei den meisten Haushalten, die sich für eine altersgerechte Wohnung interessieren, um kleine Haushalte:

- Den Unternehmen zufolge handele es sich im Mittel bei 45 % der Haushalte um 1-Personen-Haushalte. In der Spitze seien sogar neun von zehn der Anfragen von 1-Personen-Haushalten.
- Auch bei den 2-Personen-Haushalten variiert die Einschätzung deutlich, im Mittel gehen aber weniger als bei den 1-Personen-Haushalten von dieser Zielgruppe aus (42 %).
- 3-Personen-Haushalte: Deutlich niedriger sei die Zahl der interessierten 3-Personen-Haushalte. Im Mittel aller Befragten treffe dies auf 15 % der Interessierten zu. Das sind vermutlich Familien und weniger ältere Haushalte.

Entsprechend klein seien die gesuchten Wohnungen. 45 % der interessierten Haushalte suchen Wohnungen zwischen 45 m² und 65 m² Wohnfläche und 30 % Wohnungen von 65 m² bis unter 85 m². Letztere seien vor allem 2-Personen-Haushalte. Deutlich niedriger sei das Interesse an sehr kleinen und großen Wohnungen: Im Mittel gehen die Unternehmen davon aus, dass sich nur 6 % für eine Wohnung unter 30 m², 22 % für eine Wohnung zwischen 30 m² und 45 m² und 16 % für eine Wohnung über 85 m² interessieren.

Hinsichtlich der Ausstattung suchen die Interessierten nach Angaben der befragten Unternehmen neben einem Balkon vor allem eine Wohnung, die auch bei Einschränkungen im Alter geeignet sei. Ein Aufzug, eine bodengleiche Dusche und Schwellenfreiheit in Wohnung und Gebäude seien die wichtigsten Kriterien (vgl. Abbildung 29).

Abbildung 29
Gewünschte Ausstattungsmerkmale der Interessierten aus Sicht der befragten Unternehmen



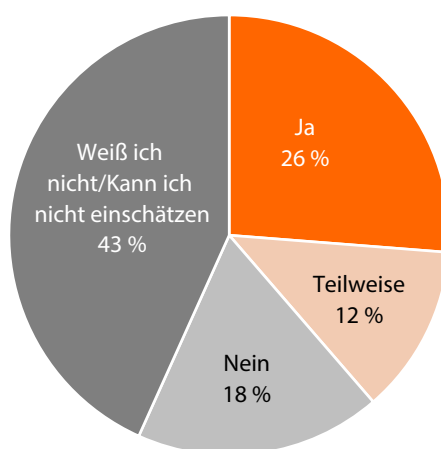
Frage: „Was sind die wichtigsten gewünschten Ausstattungsmerkmale dieser Interessierten?“
Anmerkungen: Prozentangaben beziehen sich auf gültige Angaben der Unternehmen. n = 262
Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

5.4 Bezahlbarkeit

Finanzieller Aufwand durch altersgerechte Gestaltung aus Unternehmenssicht

Bezogen auf einen möglichen Mehraufwand für eine altersgerechte Gestaltung im Vergleich zum nicht altersgerechten Neubau gibt es in der Fachwelt sehr unterschiedliche Perspektiven. Bei der Online-Befragung schätzten fast vier von zehn Unternehmen (38 %) die Baukosten höher ein.⁹⁶ Nur 18 % verneinten dies. Der größte Anteil hatte keine Einschätzung. Über die Höhe des Mehraufwands sind aus der Befragung keine validen Aussagen zu treffen.

Abbildung 30
Mehraufwand für den Bau von altersgerechten Wohnungen im Vergleich zu „normalem“ Wohnungsneubau



Frage: „Sind die Kosten der Kostengruppen 200 bis 700 (nach DIN 276) für altersgerechten Neubau bei Ihnen höher als für nicht altersgerechte Neubauwohnungen?“

Anmerkungen: Prozentangaben beziehen sich auf gültige Angaben. Beachtete Differenzen zu 100 % aufgrund von Rundung. n = 282

Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

118 Unternehmen haben in einer offenen Abfrage Gründe für ihre Einschätzung genannt. Sie decken sich in weiten Teilen mit denen der interviewten Unternehmen. Unternehmen, die keinen Mehraufwand sehen, bauen meist standardmäßig altersgerecht. Solche, die die Kosten für den altersgerechten Neubau (teilweise) höher einschätzen, sehen folgende Hauptursachen:

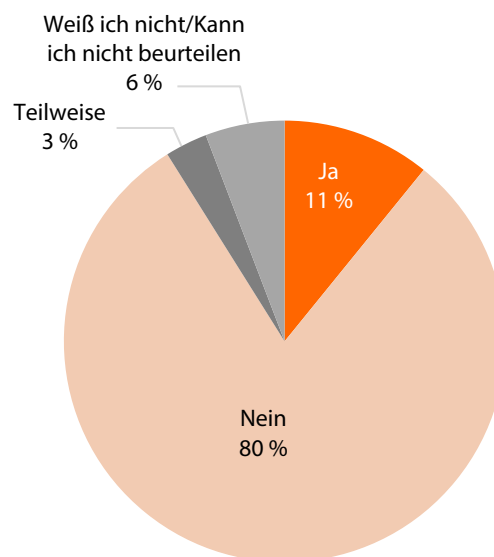
- Aufzüge seien Kostentreiber, sowohl im Bau als auch durch den Flächenbedarf und im Betrieb, insbesondere bei kleinen Mehrfamilienhäusern (z.T. Aufzugspflicht).
- Größere Bewegungsflächen in den Wohnungen (u. a. Flure, Küchen, Bäder) führen zu größeren Wohnflächen und damit zu höheren Gesamtkosten für eine Wohnung.

⁹⁶ Dies spiegelt nicht unbedingt die gängige Meinung (auch von wohnungswirtschaftlichen Verbänden) wider, dass im Neubau keine hohen Mehrkosten für Barrierefreiheit entstehen. Auch die Terragon-Studie von Held et al. (2017) kommt zu dem Ergebnis, dass Barrierefreiheit nur gut 1 % der Gesamtbaukosten ausmacht. Das zeigen die Berechnungen von zwei Varianten des barrierefreien Musterprojektes. Eine aktuelle zum barrierefreien Bauen bestätigt die geringen Mehrkosten im Neubau, vgl. Buß, T., Ensminger, L. (2025).

- Technische Ausstattungen seien aufwendiger (v. a. schwellenlose Balkontüren, aber auch z. B. automatische Türantriebe, Videogegensprechanlagen, Rampen).
- Die Flächeneffizienz sei niedriger wegen eines ungünstigeren Verhältnisses zwischen vermietbarer Fläche und Bruttogrundfläche (BGF; z. B. Flurbreite für Handläufe).⁹⁷
- Es komme zu höheren Planungs- und Ausführungsanforderungen (z. B. nicht standardisierte Grundrisslösungen, Einhaltung DIN 18040-2, erhöhter Aufwand durch Genehmigungs- und Förderbedingungen).

Vier von fünf Unternehmen setzen jedoch für eine neu gebaute Wohnung der Kategorie I im Vergleich zu einer typischen Neubauwohnung die gleichen Kaltmieten und Kaufpreise an. 14 % sehen (zum Teil) höhere Preise vor (vgl. Abbildung 31). Hierbei ist zu bedenken, dass sich die Merkmale der Kategorie I (inzwischen) kaum noch vom normalen Neubau (ohne Anforderungen) unterscheiden.

Abbildung 31
Unterschied in Mieten und Kaufpreisen von altersgerechten Wohnungen zur typischen Neubauwohnung



Frage: „Unterscheiden sich bei Ihnen die Kaltmieten bzw. Verkaufspreise pro m² Wohnfläche für eine neu gebaute Wohnung mit Basismerkmalen (Kategorie I) im Vergleich zu einer typischen Neubauwohnung?“

Anmerkungen: Prozentangaben beziehen sich auf gültige Angaben. Beachtete Differenzen zu 100 % aufgrund von Rundung. n = 258

Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

Exkurs: Leistbarkeit von Angebotsmieten altersgerechter Neubauwohnungen

Demografischen Bedarfen können mithilfe des empirica-Modells zur Einkommens- und Vermögensverteilung auch regionale Zahlungsfähigkeiten von Seniorenhaushalten zugeordnet werden. empirica hat ein Modell entwickelt, das anhand von Logonormalverteilungen die Streuung von Einkommen und Vermögen verschiedener Altersklassen auf der Ebene der 400 Landkreise und kreisfreien Städte simuliert.

⁹⁷ Im direkten Vergleich zu einer typischen 2-Zimmer-Wohnung mit 78 m² inklusive Balkon ergeben sich bei optimaler Planung folgende Mehrflächen (Engelhardt et. al. 2022): B-Standard (nach DIN 18040-2) +2,5 m² = +3 %.

Dazu wird unterstellt, dass der Median-Seniorenhaushalt⁹⁸ eine Mietbelastung von 30 % haben soll, das heißt es wird diejenige nettokalte Monatsmiete gesucht, die für 50 % der regionalen Seniorenhaushalte (= Median) eine Mietbelastung von höchstens 30 % ergibt. Das Modell liefert damit einen Schwellenwert für die Mietbelastung für alle Kreise (vgl. Abschnitt 3 im Anhang). Dieser Schwellenwert ist in Frankfurt an der Oder (Brandenburg) mit etwa 550 € oder in Halle an der Saale (Sachsen-Anhalt) mit knapp 560 € am niedrigsten und in Bayern im Landkreis Miesbach (knapp 1.390 €) beziehungsweise im Landkreis Starnberg (knapp 1.430 €) am höchsten.

Inwieweit altersgerechte Wohnungen „bezahlbar“ sind, wird durch einen Abgleich von Referenzwerten für „Bezahlbarkeit“ mit den tatsächlich empirisch vorgefundenen Kosten und resultierenden Belastungen erfolgen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Seniorenhaushalte lag 2022 bei rund 1,4 Personen. Bei der Wohnungsgröße wird sich am Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) orientiert. Das WoFG legt allerdings nur die Grundsätze für die Förderung von Wohnraum fest, wobei die genauen Wohnungsgrößen und Einkommensgrenzen von den Bundesländern konkretisiert werden. Die typischen Wohnflächenuntergrenzen liegen in den Bundesländern in der Regel bei 40 m² für einen 1-Personen-Haushalt und die Obergrenzen für einen 2-Personen-Haushalt in der Regel bei 65 m². In einigen Bundesländern gibt es zudem einen Wohnflächenzuschlag von 10 m² bis 15 m² bei Anforderungen an die Barrierefreiheit.

Als Referenzwert für die angebotenen Wohnungen werden aus der empirica-Preisdatenbank⁹⁹ die Angebotsmieten für Wohnungen von 40 m² bis 75 m² für altersgerechte Wohnungsangebote im Neubau¹⁰⁰ auf Kreisebene ausgewertet (Kaltmieten in € insgesamt).¹⁰¹

Median-Seniorenhaushalt

- In 297 der insgesamt 400 kreisfreien Städte beziehungsweise Landkreise (74 %) ist das Medianeinkommen¹⁰² höher als der Median der Gesamtmiete nettokalt¹⁰³ der neu gebauten altersgerechten Wohnungen. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass in 103 Kreisen und kreisfreien Städte (26 %) eine solche Wohnung für einen Medianhaushalt nicht erschwinglich ist. Die betroffenen kreisfreie Städte und Landkreise sind nicht gleichmäßig über das Bundesgebiet verteilt. Nicht bezahlbar sind vor allem altersgerechte Neubauwohnungen in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg und in der Hansestadt Bremen. Bei den Flächenländern gibt es in Brandenburg und in Mecklenburg-Vorpommern relativ viele Kreise, in denen altersgerechter Neubau für einen Medianhaushalt nicht finanzierbar ist. In den Landkreisen und kreisfreien Städten in Niedersachsen, Baden-Württemberg und im Saarland ist zwar flächendeckend auch nicht in jedem Kreis die Erschwinglichkeit sichergestellt, aber diese Länder schneiden besser ab im bundesweiten Vergleich. Das gilt auch für Hessen, Rheinland-Pfalz, Bayern und Nordrhein-Westfalen. Ein bundesweites Muster differenziert nach wachsenden und schrumpfenden Kreisen lässt sich nicht eindeutig identifizieren. Differenziert nach siedlungsstrukturellen Kreistypen ist die Erschwinglichkeit am ehesten in den städtischen Kreisen gegeben.

⁹⁸ Auf der Kreisebene liegen in der VGR die absoluten Einkommen sowie die Einkommen je Einwohnerin bzw. Einwohner vor. Aus den absoluten Einkommen wird das Einkommen je Haushalt berechnet. Die Haushaltszahlen werden von empirica regio berechnet. Damit werden die unterschiedlichen Haushaltsgrößen berücksichtigt.

⁹⁹ Siehe Ausführungen in Fußnote 53.

¹⁰⁰ Das Objekt gilt als altersgerecht, wenn es mit den Merkmalen barrierefrei, rollstuhlgerecht oder behindertengerecht angeboten wird. Ein Objekt gilt mit einem Baujahr von maximal drei Jahren vor dem Vermarktungsjahr als Neubau. Bei unbekanntem Baujahr wird die Angabe des Anbieters berücksichtigt. Dabei unterscheiden sich die Mieten im Neubau in Bezug auf die barrierefreie Ausstattung kaum. Im Bundesdurchschnitt liegt die Medianmiete für eine neu gebaute barrierefreie Wohnung von 40 m² bis 75 m² bei 790 €/Monat (nettokalt bzw. 13 €/m²). Bei Inseraten, die dieses Merkmal nicht erwähnen, liegt die Medianmiete für dieselbe Wohnungsgröße bei 800 €/Monat (nettokalt bzw. 13,10 €/m²).

¹⁰¹ Zur Belastbarkeit der Angaben wurde in 22 Landkreisen der Stützzeitraum auf 2021 bis 2024 erweitert. In fünf Landkreisen wurde keine Flächenbegrenzung berücksichtigt und für weitere fünf Landkreise wurden die Angebotsmieten auf Basis der Neubauangebote (insgesamt) und der Angebote für barrierefreie Wohnungen geschätzt.

¹⁰² Schwellenwert: maximal 30 % des Einkommens für Gesamtmiete verwendet.

¹⁰³ Hier und im Folgenden ist mit Gesamtmiete die Miete nettokalt für die gesamte Wohnung gemeint.

Hier sind in lediglich 8 % altersgerechte Neubauwohnungen nicht bezahlbar, in den kreisfreien Großstädten gilt dies für drei Viertel dieser Kreise.

- Werden nicht die unteren 50 % der Wohnungen, sondern die obere Grenze der unteren 25 % der Wohnungen betrachtet, so können sich sogar in 348 Kreisen und kreisfreien Städten 87 % der Medianhaushalte eine solche Wohnung leisten. Damit sind im Umkehrschluss in 13 % der Landkreise und kreisfreien Städte drei Viertel der angebotenen Wohnungen für den Medianhaushalt nicht erschwinglich. Dabei sind sowohl ländliche als auch städtische Regionen vertreten. Am Muster hinsichtlich der Bundesländerbetrachtung ändert sich hierbei kaum etwas. Wieder sind altersgerechte Neubauwohnungen in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg für Medianhaushalte nicht bezahlbar. Auch in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern stellt die Erschwinglichkeit von altersgerechten Neubauwohnungen die Haushalte in den Landkreisen zum Teil vor eine Herausforderung.
- Last, but not least wird nicht der Medianhaushalt betrachtet, sondern der Haushalt an der 1. Quartilsgrenze¹⁰⁴ (d. h. einkommensschwache Haushalte). Für diese ist die Medianmiete nur in 12 kreisfreien Städten oder Landkreisen erschwinglich (3 %). In 388 kreisfreien Städten oder Landkreisen ist die Medianmiete höher und die Wohnungsmiete folglich für diese Haushalte nicht leistbar (97 %). Dabei fällt auf, dass eher in den Flächenländern Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen für die einkommensschwachen Haushalte in bestimmten Kreisen eine altersgerechte Neubauwohnung noch finanzierbar ist. Insgesamt ist dies eher in ländlichen Kreisen, aber auch in schrumpfenden Landkreisen der Fall. In städtischen Kreisen oder kreisfreien Großstädten ist die Erschwinglichkeit eher eingeschränkt.
- Die Situation verbessert sich nur leicht, wenn die obere Grenze der unteren 25 % der angebotenen Wohnungen betrachtet wird. Für die betreffenden Haushalte in 44 kreisfreien Städten oder Landkreisen sind die Mieten bezahlbar (11 %), in 356 kreisfreien Städten und Landkreisen hingegen nicht (89 %). Die Struktur ist dabei vergleichbar mit der Betrachtung der Medianmieten.

In der Gesamtschau bleibt festzuhalten, dass altersgerechter Neubau in den meisten wachsenden westdeutschen kreisfreien Städten und Landkreisen für den Medianhaushalt erschwinglich ist. In den schrumpfenden Kreisen ist dieses Muster uneinheitlich. Es ist zu vermuten, dass in diesen Kreisen die Senioren, also die Babyboomer, im Vergleich gut abgesichert sind. Sie verfügen über weitere Einkünfte (Miete, Kapitaleinkünfte) und häufiger über Vermögen. Altersgerechte Neubauwohnungen sind für sie eher finanzierbar. Über 240 Kreise beziehungsweise mehr als 60 % der Kreise mit dem höchsten Medianeinkommen liegen in den westlichen Bundesländern.¹⁰⁵

¹⁰⁴ Der Haushalt, der das obere Ende des unteren Viertels beschreibt.

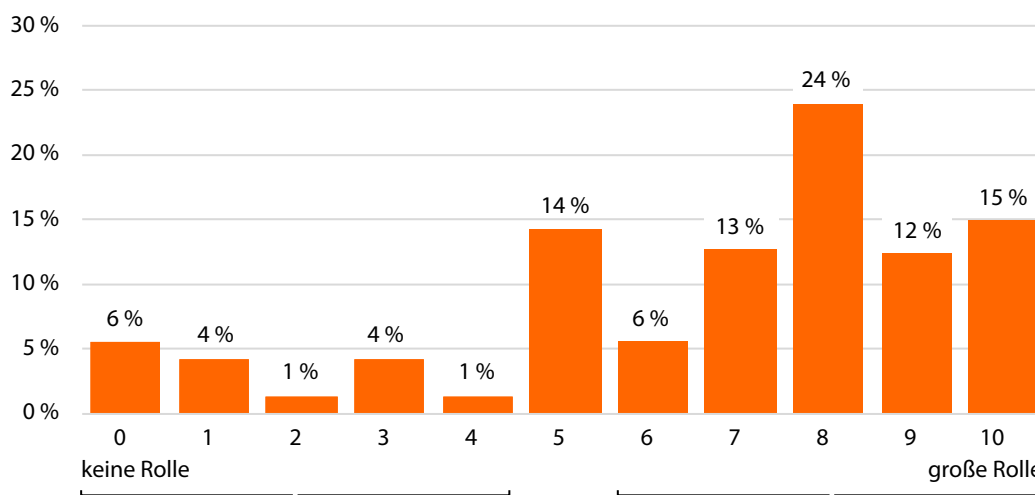
¹⁰⁵ Bei einer bundesweiten unterstellten Gleichverteilung müssten in dieser Gruppe unter den 75 kreisfreien Städten und Landkreisen in den östlichen Bundesländern 40 Kreise darunter fallen.

5.5 Perspektiven für den Bau altersgerechter Wohnungen

5.5.1 Zukünftige Bedeutung des altersgerechten Wohnungsneubaus

Für 70 % der Unternehmen spielt der altersgerechte Neubau auch in Zukunft eine wichtige Rolle (Skalenwert 6 bis 10; vgl. Abbildung 32). Damit ist sein Stellenwert unverändert gegenüber heute.

Abbildung 32
Künftige Bedeutung des altersgerechten Wohnungsneubaus



Frage 35: „Welche Rolle spielt das Thema altersgerechter Neubau in Ihrem Unternehmen zukünftig grundsätzlich?“

0 = keine Rolle bis 10 = große Rolle

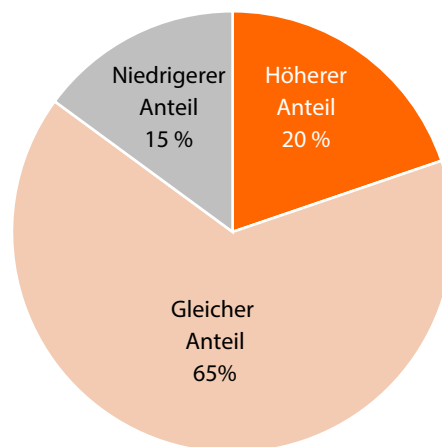
Anmerkungen: Prozentangaben beziehen sich auf gültige Angaben der Unternehmen. n = 309

Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

Die schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau führen auch beim Bau altersgerechter Wohnungen zu Zurückhaltung. Gut vier von zehn Unternehmen beabsichtigen, in den nächsten fünf bis zehn Jahren eher weniger altersgerechte Wohnungen zu bauen als in den letzten Jahren (41 %). 22 % der Unternehmen sehen (wieder) bessere Marktbedingungen und beabsichtigen, eher mehr zu bauen. 37 % gehen davon aus, dass ihre Fertigstellungen in Zukunft in etwa auf demselben Niveau bleiben wie bisher.

Gemessen an der gesamten Neubautätigkeit des jeweiligen Unternehmens möchten fast zwei von drei Unternehmen (65 %) in den nächsten fünf bis zehn Jahren einen gleichbleibenden Anteil an altersgerechten Wohnungen an ihrem gesamten Wohnungsneubau errichten. Jedes fünfte Unternehmen möchte seine Quote steigern, 15 % werden den Anteil eher senken. Bei konstantem Wohnungsneubau würde damit in den nächsten Jahren die Zahl der altersgerechten Wohnungen steigen. Sinkt hingegen der Wohnungsneubau insgesamt, würden die nur geringfügig gestiegenen Ziele im altersgerechten Neubau dies wohl nicht kompensieren können. In diesem Fall wäre mit einem Rückgang des altersgerechten Neubaus zu rechnen (niedriger Anteil: 15 % vs. höherer Anteil: 20 %; vgl. Abbildung 33).

Abbildung 33
Anteil altersgerechter Neubauwohnungen – bisher und künftig



Frage: „Entspricht diese Anzahl altersgerechter Wohnungen, die Sie nach heutiger Einschätzung in den nächsten 5 bis 10 Jahren neu bauen werden, einem höheren/dem gleichen/einem niedrigeren Anteil altersgerechter Wohnungen an allen zukünftig neu gebauten Wohnungen?“

Anmerkungen: Prozentangaben beziehen sich auf gültige Angaben. Beachtete Differenzen zu 100 % aufgrund von Rundung. n = 268

Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

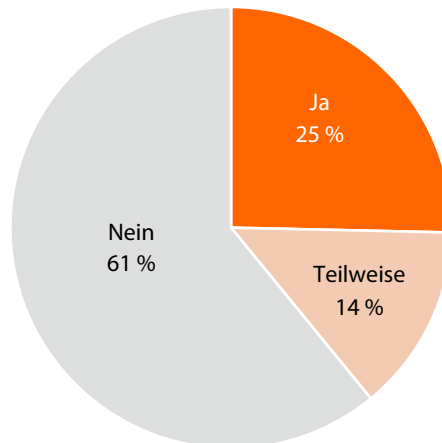
Als häufigste Ursache für die Einschätzung, in Zukunft eher weniger altersgerechte Wohnungen zu bauen als in den letzten Jahren, werden die für den Neubau insgesamt schwierigen Rahmenbedingungen genannt (v. a. hohe Baukosten und Zinsen, ausbleibende Wirtschaftlichkeit).¹⁰⁶ Insbesondere in strukturschwachen Regionen reichen die niedrigen Preise (Mieten und Kaufpreise) nicht aus. Die Unternehmen, die davon ausgehen, dass sie in etwa gleich viele altersgerechte Wohnungen bauen werden, bauen bereits heute (überwiegend) altersgerecht. Eine Steigerung sei daher kaum möglich. Sehen Unternehmen hingegen eine Steigerung vor, sei dies vor allem durch einen demografisch bedingt steigenden Bedarf und eine insgesamt hohe Nachfrage bedingt.

¹⁰⁶ 94 Unternehmen haben die Möglichkeit genutzt, ihre Antworten in einer offenen Abfrage zu begründen.

5.5.2 Hemmnisse beim Bau altersgerechter Wohnungen

Gut sechs von zehn Unternehmen (61 %) sehen keine spezifischen Hemmnisse beim Bau altersgerechter Wohnungen im Vergleich zu nicht altersgerechten Wohnungen. Die übrigen sehen, zumindest teilweise, Hemmnisse (vgl. Abbildung 34).

Abbildung 34
Hemmnisse für den Bau von altersgerechten Wohnungen



Frage: „Gibt es im Vergleich zum nicht altersgerechten Wohnungsbau spezifische Hemmnisse für den Bau von frei finanzierten oder geförderten altersgerechten Wohnungen?“

Anmerkungen: Prozentangaben beziehen sich auf gültige Angaben. Beachtete Differenzen zu 100 % aufgrund von Rundung. n = 284

Quelle: empirica (Datenbasis: Befragung „Altersgerechter Neubau“ (2024–2025))

In der Gesamtschau der standardisierten Befragung¹⁰⁷ und der Interviews kristallisieren sich mehrere Themenblöcke als Ursachen für die Hemmnisse heraus. Über allen Aspekten steht die Wirtschaftlichkeit, wie es sich bereits bei dem Thema Bezahlbarkeit gezeigt hat (vgl. Kap. 5.4).

Höhere Bau- und Folgekosten, mangelnde Refinanzierung:

- Erhöhte Baukosten durch barrierefreie Bauweise (u. a. Bewegungsradien, größere Bäder, Flure, Türbreiten), Aufzüge (und teils hohe Anforderungen an die Umsetzung), schwellenlose Zugänge und Balkone, technische Ausstattung, Erfüllung spezieller Normen (z. B. DIN 18040-2)
- Höhere Betriebskosten durch Wartung von Aufzügen/Türsystemen/Belüftung, wartungsintensivere Ausstattung, zum Teil mit Problemen bei der Bedienung (z. B. elektrische Türöffner)
- Größere Wohnflächen führen zur Erhöhung der Gesamtmiete/Verkaufspreise
- Diskrepanz zwischen Baukosten und erzielbaren Mieten, vor allem in Regionen mit niedrigen Mieten und weniger zahlungskräftigen älteren Menschen
- In stark nachgefragten Regionen fehlende Grundstücke beziehungsweise hohe Grundstückspreise

¹⁰⁷ Offene Antworten von insgesamt 99 Unternehmen.

Regulierung, höhere Planungsanforderungen/Bürokratie:

- Vielzahl an unterschiedlichen Normen und Vorschriften mit insgesamt hoher Komplexität und teils praxisuntauglichen Standards ohne ausreichende Flexibilität, darunter zum Beispiel Bauvorschriften, Vorgaben in DIN-Normen, Schallschutz, teilweise Bestandteile der Landesbauordnungen
- Teilweise widersprüchliche Anforderungen (z. B. Abdichtung von Balkonen vs. Schwellenfreiheit)
- Höherer Planungsaufwand durch zusätzliche Auflagen und aufwendige Genehmigungsverfahren (bis zu fünf Jahre)
- Geringe Flexibilität in Grundrissgestaltung für breiteren Markt
- Unflexibles Baurecht

Fehlende beziehungsweise ungeeignete Förderprogramme:

- Zu geringe oder fehlende Förderprogramme, ohne die sich Unternehmen zum Teil nicht mehr in der Lage sehen, neu zu bauen
- Unflexible und/oder ungeeignete/praxisferne Förderbedingungen (Förderrichtlinien)
- Förderauflagen als zusätzlicher Kostentreiber

Eingeschränkte Vermarktungsoptionen:

- Fehlende Investoren wegen ungünstiger Finanzierungsbedingungen
- Eingeschränkte Kreditwürdigkeit älterer Zielgruppen bei Banken
- Mangel an alternativen Modellen für die Immobiliennutzung/den Erwerb im Alter

Hinsichtlich der Landesbauordnungen ergibt sich insgesamt das Bild, dass sie zwar im Hinblick auf den Neubau insgesamt Hürden mit sich bringen, diese aber nicht die größten spezifischen Herausforderungen für den altersgerechten Neubau darstellen. Aufwendiger sind zum Beispiel sonstige Anforderungen im Zuge der Baurechtschaffung, des Planungs- und Genehmigungsprozesses, Förderrichtlinien im sozialen Wohnungsbau oder steigende Anforderungen von Banken oder Investoren (z. B. aufwendige Zertifizierungen).

Darüber hinaus wirken sämtliche Rahmenbedingungen, die den herkömmlichen Neubau einschränken, auch beim altersgerechten Neubau hemmend (gestiegene Baukosten, gestiegenes Zinsniveau, bürokratische Hürden, aufwendige Genehmigungsprozesse, teure Baurechtschaffung, Personalmangel im Bau- und Planungsbereich etc.).

5.5.3 Verbesserung der Rahmenbedingungen

Grundsätzlich unterstützt alles, was den Neubau insgesamt erleichtert, auch den altersgerechten Neubau. Viele Unternehmen wünschen sich eine generelle Reduktion der Standards („Zurück zum einfachen Bauen“). Darüber hinaus gibt es verschiedene Aspekte, die spezifisch in Bezug auf altersgerechte Wohnungen genannt werden. Die Unternehmen sehen sowohl bei der standardisierten Befragung als auch bei den Interviews eine Reihe von möglichen Ansätzen, um die Rahmenbedingungen für den altersgerechten Neubau zu

verbessern.¹⁰⁸ Dabei kristallisieren sich verschiedene Kernthemen heraus. Es liegt auf der Hand, dass sie eng mit den beschriebenen Hemmnissen (vgl. Kap. 5.5.2) verknüpft sind:

■ Baukosten/Wirtschaftlichkeit

- Alle Maßnahmen zur Reduzierung der Baukosten und Baunebenkosten (z. B. Gebäudetyp E, Hamburg-Standard¹⁰⁹)
- Reduzierung der Kosten pro Einheit (z. B. Flexibilität bei Bewegungsflächen und sonstigen Ausstattungen, Zulassung einer zusätzlichen Etage bei kleinen Gebäuden mit Aufzug)
- Abbau der Anforderungen (z. B. an Klimaschutz, Barrierefreiheit, Schallschutz, Brandschutz; inkl. Reduktion kaum nachgefragter rollstuhlgerechter Wohnungen)
- Grundstücksverfügbarkeit/Bauland: Bereitstellung von erschwinglichen Grundstücken, auch an gemeinwohlorientierte Bauherren und innovative Quartierskonzepte (z. B. über Konzeptvergaben)

■ Planung und Regulierung

- Entbürokratisierung und Vereinheitlichung der Landesbauordnungen und weiterer Vorschriften (z. B. technische Regelwerke wie die sog. Flachdachverordnung), Vereinfachung von Verfahren, einfachere Verfahren (z. B. Genehmigungen)
- Abbau gesetzlicher Vorgaben und Normen auf allen Ebenen für weniger aufwendige Verfahren
- Flexibilität bei der Umsetzung (z. B. bei Grundrissen, Stellplatzanforderungen¹¹⁰, Gemeinschaftsflächen)
- Klare, einheitliche und planbare Bauvorgaben und Gesetzeslage
- Quotierung für altersgerechten Neubau bei Konzeptvergaben mit flexibler Umsetzung als geförderter und frei finanzierter Wohnungsbau
- Neben Erbbaurechten (sofern Ziel der Kommune) auch Eigentum ermöglichen

■ Finanzielle Förderung

- Zinsvergünstigte Kredite, Investitionszuschüsse, laufende Zuschüsse Sonder-AfA
- Attraktive, verlässliche und ausreichende Förderprogramme, angepasst an regionale Mietniveaus, auch zur Kompensation von Mehrkosten einer altersgerechten Bauweise
- Flexiblere Förderbedingungen; Möglichkeit zur Förderung von einzelnen altersgerechten Ausstattungsmerkmalen

¹⁰⁸ Offene Frage bei der standardisierten Befragung: „Welche Rahmenbedingungen sollten konkret erfüllt sein, damit Ihr Unternehmen zukünftig mehr altersgerechte Wohnungen neu baut?“ 166 Antworten.

¹⁰⁹ Hamburger Initiative kostenreduziertes Bauen 2025: <https://www.bezahlbarbauen.hamburg/>.

¹¹⁰ Zum Beispiel: Vorhalten von Optionsflächen für weitere Stellplätze für einen Zeitraum X, sofern die volle Stellplatzquote tatsächlich benötigt wird. Hintergrund ist die Erfahrung vieler Bauherren, dass die kommunalen Stellplatzquoten bei Wohnobjekten, die sich explizit an ältere Menschen richten, in vielen Kommunen zu hoch angesetzt seien, was die Kosten unnötig nach oben treibe. Ausreichend sei je nach Wohnform erfahrungsgemäß eine Quote von 0,3 bis maximal 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit.

- Schnellere Bewilligung und weniger Bürokratie in Förderverfahren
- Flexiblere finanzielle Förderung von Wohnformen mit ambulanter Betreuung und entsprechender Zusatzleistungen (z.B. Gemeinschaftsräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Verlagerung von Kellerräumen auf die Etage, Abstellräume für E-Bikes, Rollatoren etc.)

■ Weiteres

- Finanzierungsbereitschaft von Banken, Anreize für niedrigere Renditeerwartungen institutioneller Investoren
- Vorschlag zum Erlass der Grunderwerbssteuer beim Kauf einer Immobilie zur Selbstnutzung im Alter, um zum Beispiel bei niedrigen Verkaufserlösen des Eigenheims einen Umzug zu erleichtern
- Flächendeckende Aufnahme von Barrierefreiheitsmerkmalen in Mietspiegeln als wohnwerterhöhendes Merkmal

5.6 Altersgerechter Neubau – vier Beispiele für die unterschiedliche Umsetzung in der Praxis

Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg: Altersgerechte Verjüngung des Bestands vor dem Hintergrund des demografischen Wandels

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) ist eine der ältesten Wohnungsbaugenossenschaften Hamburgs (Gründung 1892). Mit rund 18.500 Mitgliedern und etwa 7.200 Wohnungen in vielen Hamburger Stadtteilen – wobei der Hauptbestand überwiegend im Hamburger Westen in den Bezirken Altona, Bahrenfeld und Ottensen liegt – bietet die altoba den Mitgliedern eine Spareinrichtung mit verschiedenen Anlagemöglichkeiten. Die Angebote des Sozialmanagements der altoba und des Nachbarschaftsvereins MIA Miteinander aktiv e.V. geben Möglichkeiten zur Begegnung, Freizeitgestaltung und zum freiwilligen Engagement in der Genossenschaft.

Neben einer ausgeprägten Modernisierungstätigkeit realisiert die altoba ebenfalls Neubauprojekte. Ein wichtiger Schwerpunkt ist dabei der Bau altersgerechter, barrierefreier Wohnungen, um insbesondere älteren Mitgliederinnen und Mitgliedern ein möglichst selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Neubauprojekte werden grundsätzlich barrierefrei¹¹¹ geplant. Dazu gehören schwellenlose Zugänge zu Balkonen, Aufzüge in alle Etagen, bodengleiche Duschen (mit Ausnahme in Familienwohnungen sind dies Badewannen), breite Türdurchgänge und funktionale Grundrisse. Die altoba achtet zudem auf die Integration von Gemeinschaftsräumen und Begegnungsflächen in der Wohnanlage, um soziale Kontakte im Quartier zu fördern.

¹¹¹ Barrierefrei in Bezug auf physische Barrieren. Die DIN 18040-2 behandelt allerdings nicht nur physische Barrieren, sondern auch nicht physische Aspekte der Barrierefreiheit, wie zum Beispiel Informationen und Kommunikationstechnologien. Nicht in allen Fällen gelten die Wohnungen in Bezug auf nicht physische Aspekte als barrierefrei.



Beispiel: Kolbenhöfe in Hamburg-Ottensen (2023); Fotos: Markus Tollhopf

Das ehemalige Kolbenschmidt-Gelände (Kolbenhöfe I) sowie das angrenzende Areal von Henkel-Schwarzkopf (Kolbenhöfe II) liegen im Stadtteil Ottensen in Hamburg. Gemeinsam mit weiteren Bauherren baut die altoba auf diesen Flächen insgesamt rund 210 Wohnungen. In dem Quartier entsteht eine besondere Mischung aus Wohn- und Gewerbeimmobilien, wobei Flächen für lokales Kleingewerbe sowie Büros vorgesehen sind.

Das gesamte Plangebiet der Kolbenhöfe erstreckt sich über knapp 54.000 m². Insgesamt entstehen knapp 680 Wohnungen, mindestens ein Drittel davon ist geförderter Wohnungsbau nach dem Hamburger Drittelmix. Die altoba baut auf insgesamt fünf Baufeldern. In den Kolbenhöfen I hat die altoba auf zwei Baufeldern 129 Wohnungen gebaut, davon sind 119 öffentlich gefördert. Ein besonderes Angebot ist auf dem Baufeld 4 entstanden: Hier bietet die altoba seit Sommer 2023 mit 40 barrierefreien Wohnungen erstmals gezielt Wohnraum für die Generation 60 plus. Voraussetzung für den Einzug ist ein Wohnberechtigungsschein mit passender Wohnungsgröße. Alle Wohnungen sind barrierefrei „light“ nach den Förderbedingungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank gestaltet, mit niedrigen Schwellen an Hauseingängen, in der Wohnung und zu Freisitzen.

Die altersgerechten Seniorenwohnungen umfassen Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 41 m² bis 53 m² Wohnfläche. Die restlichen 34 Wohnungen im Baufeld 4 sind als Familienwohnungen konzipiert. Im Erdgeschoss befinden sich eine Kindertagesstätte sowie ein Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Nahversorgung und Gesundheitsdienste sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, ebenso Bushaltestelle und S-Bahn.

Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 4.800 m². Die geförderten Seniorenwohnungen wurden zu einer anfänglichen Nettokaltmiete von 6,80 €/m² nach den Förderrichtlinien „Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg 2021“ vermietet. Die Gesamtinvestitionssumme lag bei knapp über 30 Mio. €.

Die Nachfrage nach den Seniorenwohnungen war verhalten, bedingt durch die Vorgaben des Wohnberechtigungsscheins, während die Familienwohnungen aufgrund der zentralen Lage in Ottensen sehr gefragt waren. Alle Wohnungen wurden überwiegend an Mitglieder aus den eigenen Altbaubeständen vergeben.

degewo, Berlin: Altersgerechter Neubau mit sozialer Wohnraumförderung

degewo AG zählt zu den größten kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins und engagiert sich seit über 100 Jahren für bezahlbaren Wohnraum. Bei den rund 82.000 Wohnungen in nahezu allen Bezirken liegt ein besonderer Schwerpunkt auf dem altersgerechten und barrierearmen Wohnen – sowohl im Bestand als auch im Neubau.¹¹²

Dabei geht degewo über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus: Zwar schreibt die Berliner Bauordnung seit Januar 2025 vor, dass 75 % der Wohnungen in Neubauten barrierefrei erreichbar sein müssen,¹¹³ doch diese Vorgaben allein garantieren noch keine echte Alltagstauglichkeit für ältere Menschen. degewo setzt daher auf durchdachte Grundrisse, bodengleiche Duschen, breite Türöffnungen, schwellenlose Zugänge zu Balkonen¹¹⁴ und gut erreichbare Ausstattungselemente in Küche und Bad.



Beispiel: Berlin-Marzahn, Max-Herrmann-Straße (Errichtung: 2022–2024); Fotos: Cathrin Bach/Konzept und Bild/degewo

Ergänzt werden die baulichen Maßnahmen je nach Standort durch Serviceangebote wie Gemeinschaftsräume, Kooperationen mit Pflegediensten oder Senioren-Wohngemeinschaften. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung sind ebenfalls zentrale Kriterien bei der Standortwahl.

In den südlichen Ringkolonnaden in Marzahn hat degewo zwischen 2022 und 2024 vier Wohngebäude mit insgesamt 180 Mietwohnungen errichtet – davon 90 im geförderten Wohnungsbau. Die vermietbare Wohnfläche beträgt rund 12.824 m², ergänzt durch drei Gewerbeeinheiten mit insgesamt 247 m².

91 Wohnungen wurden altersgerecht geplant und umgesetzt. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 32 m² bis 110 m² mit einem bis fünf Zimmern. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon mit schwellenlosem Zugang. Die Gebäude entsprechen dem energetischen Standard KfW 55 und sind mit extensiver Dachbegrünung sowie Fernwärme ausgestattet.

¹¹² In Berlin muss nach § 50 BauO Bln bei Neubauten mit mehr als zwei Wohnungen mindestens ein Teil der Wohnungen altersgerecht bzw. barrierefrei sein. Eine Wohnung ist barrierefrei, wenn sie stufen- und schwellenlos erreichbar ist, die lichte Breite der Wohnungstür mindestens 0,90 m, die der übrigen Türen mindestens 0,80 m beträgt und die Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Bädern mindestens 1,20 m x 1,20 m betragen und mindestens ein Bad einen bodengleichen Duschplatz hat. Altersgerecht bedeutet nach § 50 BauO Bln allerdings nicht zwingend vollständig barrierefrei. Es soll ein Grundstandard an Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für ältere Menschen sichergestellt werden, ohne die Bauherren zu überfordern.

¹¹³ Seit dem 1. Januar 2020 müssen 50 % aller Wohnungen eines neuen Wohngebäudes barrierefrei sein, sofern es mehr als zwei Wohnungen hatte und eine Aufzugspflicht bestand. Diese Regelung galt bis Januar 2025.

¹¹⁴ In Dachgeschosswohnungen sind die Türschwellen zu Balkonen oft nicht barrierefrei, z. B. weil die Balkontüren i. d. R. dem Wetter ausgesetzt sind und ohne Schwelle das Regenwasser leichter ins Innere laufen kann. Außerdem ist die Dachfläche häufig geneigt, sodass Wasser schneller und mit höherem Druck abfließen kann.

Großzügige Freiflächen mit Aufenthalts-, Bewegungs- und Spielmöglichkeiten – darunter ein Kinderspielplatz – fördern die soziale Teilhabe und Lebensqualität. Die Erstvermietung der geförderten Wohnungen erfolgte zu einer Nettokaltmiete von 6,70 €/m².

Die Gebäudeanordnung und Grundrisse sind auf unterschiedliche Lebensmodelle – Singles, Paare und Familien – abgestimmt. Die fußläufige Erreichbarkeit von Gesundheitsversorgung, Nahversorgung und ÖPNV macht den Standort besonders attraktiv für ältere Menschen. Das Projekt trägt zur städtebaulichen Entwicklung und zur Aufwertung des Quartiers bei.



Beispiel: Berlin-Marzahn, Max-Herrmann-Straße (Errichtung: 2022–2024); Foto: Cathrin Bach/Konzept und Bild/degewo

Seniorenwohnungen der Schettler Holding GmbH & Co. KG, Herten: Barrierefreiheit zwischen normalem Wohnungsbau und Sonderwohnform



li: „Schettler SenioKomfort“-Wohnungen, benachbart zu Pflegeheim, Feldstraße 32, 45699 Herten, re: Beispielwohnung mit 52 m²

Foto und Grundriss: Schettler SenioKomfort | Schettler Holding GmbH & Co. KG

Die Schettler Immobilien-Gruppe steht beispielhaft für ein erfolgreiches Familienunternehmen, das seit 1924 in der Region verwurzelt ist und sich auf Konzeptionen für das Wohnen im Alter spezialisiert hat. Neben Gewerbeeinheiten errichtet und verwaltet sie verschiedene Wohnformen. Sie reichen von der herkömmlichen Wohnung über barrierefreie Seniorenwohnungen und das Betreute Wohnen bis hin zu stationären Pflegeeinrichtungen. Von den rund 1.000 Wohnungen im Eigenbestand sind ca. 300 Wohnungen altersgerecht im Sinne einer Barrierefreiheit.

Das Unternehmen hat als eigene Marke „Schettler SenioKomfort – Die cleveren Quadratmeter“ entwickelt. Die Gebäude erfüllen neben der Barrierefreiheit auch zahlreiche Anforderungen älterer Menschen. So sind beispielsweise Wasch- und Trockenmaschinen auf der Etage und größere Abstellräume in den Wohnungen untergebracht, um die bei älteren Menschen häufig unbeliebten Wege in einen Keller zu vermeiden. Auch verzichtet das Unternehmen im Neubau grundsätzlich auf Badewannen, da Ältere sie ihrer Erfahrung nach nicht wünschen. Es gelingt zudem, auf eine Schwelle zum Balkon in Gänze zu verzichten. Die Häuser Schettler SenioKomfort werden im Verbundsystem mit Dienstleistungen geplant, wobei Umfang und Vertragsbindung je nach Standort variieren.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, achtet das Unternehmen beim Neubau grundsätzlich darauf, dass die Seniorenwohnungen in einem Aufgang nicht mit anderen Zielgruppen gemischt werden.

Auch die Seniorenwohnungen in der Feldstraße in Herten haben ältere Menschen als Zielgruppe. Die Stadt Herten liegt mit gut 61.000 Einwohnern (31.12.2024)¹¹⁵ im Ruhrgebiet und ist große kreisangehörige Stadt im Kreis Recklinghausen. Das Objekt befindet sich im Zentrum von Herten. Die Schettler Immobilien-Gruppe hat dort im Jahr 2019 22 Seniorenwohnungen zur Vermietung im eigenen Bestand fertiggestellt. Das Objekt umfasst eine vermietbare Fläche von 1.344 m² und 14 Stellplätze. Die Wohnungsgrößen liegen mit zwei bis 3,5 Zimmern zwischen 52 m² und 78 m² Wohnfläche. Alle Wohnungen entsprechen der DIN 18040-2, vier Wohnungen erfüllen zudem den R-Standard.

Das Objekt verfügt über einen Aufzug, der die vollständige Barrierefreiheit gewährleistet und zu den selbstverständlichen Komfortmerkmalen einer jeden Seniorenwohnung der Marke Schettler SenioKomfort gehört.

Mit Baukosten (KG 200–700, brutto) in Höhe von ca. 2.200 €/m² liegt es preislich deutlich unter aktuellen Neubauprojekten. Die monatliche Miete bewegt sich mit durchschnittlich 10,30 €/m² Wohnfläche zwischen den älteren Bestandsmieten und denen in aktuellen Neubauprojekten.¹¹⁶ Die Wartelisten zeugen von der hohen Attraktivität des Angebotes. Die Grundrisse vereinen auf kleinem Raum einen hohen Komfort (u.a. Abstellraum, Flur, Loggia). Die Dienstleistungen werden im Verbund mit dem benachbarten stationären Pflegeheim organisiert. Das Objekt ist mit dem „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW“¹¹⁷ des Kuratoriums Betreutes Wohnen e.V. ausgezeichnet worden.

Während das Einzugsalter früher bei rund 80 Jahren lag, liegt es in der Feldstraße mittlerweile bei 70 bis 75 Jahren. Das Objekt ist voll vermietet und es bestehen Wartelisten.



Beispiel Neubau Feldstraße in Herten; Fotos: Schettler SenioKomfort | Schettler Holding GmbH & Co. KG

¹¹⁵ Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>).

¹¹⁶ Die Seniorenwohnungen wurden nicht direkt öffentlich gefördert; sie sind frei finanziert. Unabhängig vom Konzept Senioren-Wohnen ist das Objekt jedoch noch mit KfW-55-Mitteln gefördert (Wärmepumpe, hochwertige Wärmedämmung).

¹¹⁷ Mehr unter <https://kuratorium-nrw.de/>.

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG: Gezielte Versorgung älterer Menschen in Schrumpfungregionen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG (WOBAG Schwedt) ist als traditionsreiches Genossenschaftsunternehmen seit ihrer Gründung (1959) fest in der Stadt Schwedt/Oder (Brandenburg) verwurzelt. Die Stadt Schwedt liegt mit gut 33.700 Einwohnern (31.12.2024)¹¹⁸ in der Uckermark und ist eine amtsfreie Stadt im Landkreis Uckermark.

Die WOBAG zählt knapp 4.600 Mitglieder und bewirtschaftet etwa 4.300 Wohnungen in allen Stadtteilen. Sie ist die größte Wohnungsbaugenossenschaft in der Uckermark. Im Bereich des altersgerechten Wohnens engagiert sich die Genossenschaft unter anderem in der Kranichsiedlung mit einem innovativen Konzept: Dort wurde ein Wohnprojekt als seniorenfreundliche Wohngemeinschaft umgesetzt – ein Bungalowhaus gemeinsam mit der Volkssolidarität, das Gemeinschaft und selbstbestimmtes Wohnen vereint.¹¹⁹ Obwohl die Stadt einen umfangreichen Schrumpfungprozess hinter sich hat, baut die Genossenschaft auch neu, weil im Wohnungsbestand die Anforderungen der Nachfragenden nicht vollumfänglich bedient werden können. Ein prämiertes Neubauprojekt der letzten Jahre ist das Wohn- und Geschäftshaus Augustiner Tor. In diesem Projekt sind alle Wohnungen altersgerecht.¹²⁰ Grundsätzlich versucht die WOBAG, in ihren Objekten eine Mehrgenerationenmischung zu etablieren, auch wenn bei den Neubauten häufig ältere Haushalte eingezogen sind, die nicht selten ihr Einfamilienhaus zugunsten der zentralen Wohnung aufgaben.



Projektbeispiel Augustiner Tor in Schwedt; Fotos: WOBAG Schwedt eG

Das Augustiner Tor steht im Zentrum von Schwedt/Oder auf dem Gelände des ehemaligen Rathauses und wurde als Ersatzneubau in den vorhandenen Bestand integriert. Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG hat das Objekt im Jahr 2020 mit 57 barrierefreien, altersgerechten Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten fertiggestellt. Die Wohnfläche beträgt rund 4.000 m².

Die 26 Zwei-, 23 Drei- und acht Vier-Zimmer-Wohnungen (ca. 50 m² bis 110 m²) sind barrierefrei nach DIN 18040-2 und über Aufzüge erschlossen. Kommunikationsflächen in den Aufgängen, eine begrünte Hoffläche sowie die fußläufige Nähe zu Nahversorgung, Gesundheitsdienstleistungen und ÖPNV erhöhen die Wohnqualität. Zur Ausstattung gehören 47 Tiefgaragen-, 28 Carport- und 49 Außenstellplätze sowie Mieterboxen.

Die Gesamtinvestition lag bei 15,1 Mio. € inklusive Carportanlage und Straßensanierung; die Baukosten (KG 300–700) betragen rund 12,94 Mio. €. Die Erstvermietung erfolgte zu 8,50 €/m² nettokalt, später zu 10,00 €/m².

¹¹⁸ Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>).

¹¹⁹ Dabei wird das Modell durch das Brandenburgische Pflege- und Betreuungswohngesetz seit dem 1.1.2010 unterstützt.

¹²⁰ Die LBO in Brandenburg schreibt dabei lediglich für den Neubau vor, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines (beliebigen) Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen.

Das Objekt war nach zwei Monaten voll vermietet, teils mit Wartelisten. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind zwischen Anfang 30 und über 90 Jahre alt, viele aus dem eigenen Bestand oder aus der Region.

Für seine hochwertige, altersgerechte Ausführung und städtebauliche Bedeutung erhielt das Augustiner Tor 2024 das Qualitätssiegel „gewohnt gut – fit für die Zukunft“¹²¹ und gilt als Schlüsselprojekt der Stadtumbaustrategie 2030+.



Projektbeispiel Augustiner Tor in Schwedt; Foto: WOBA Schwedt eG

¹²¹ Mit diesem Qualitätssiegel zeichnet der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) Wohnungsunternehmen aus, die sich auf innovative Weise um die Anpassung des Bestandes an den demografischen Wandel und die Sicherung guten und bezahlbaren Wohnens verdient gemacht haben.

5.7 Zwischenfazit

Die empirischen Erhebungen verdeutlichen, dass der altersgerechte Wohnungsneubau aus Sicht der Wohnungsunternehmen eine hohe Relevanz hat – sowohl gegenwärtig als auch mit Blick auf zukünftige demografische Entwicklungen. Dabei zeigt sich, dass viele Unternehmen altersgerechte Standards bereits über gesetzliche Mindestanforderungen hinaus umsetzen. Dies geschieht nicht nur aus regulatorischem Zwang, sondern auch aus strategischen Überlegungen zur Marktfähigkeit und, bei Bestandshaltern, zur langfristigen Portfoliosicherung.

Die Analyse der baulichen Merkmale und unternehmensspezifischen Definitionen von „altersgerecht“ offenbart eine weitgehende Standardisierung zentraler Ausstattungsmerkmale (z. B. stufenlose Erreichbarkeit, bodengleiche Duschen, Türbreiten). Gleichzeitig bestehen jedoch technische und wirtschaftliche Herausforderungen. Das gilt zum Beispiel für Aufzüge in kleinen Mehrfamilienhäusern, schwellenlose Balkonzugänge, technische Ausstattungen gemäß der DIN 18040-2 für barrierefreies Bauen oder größere Bewegungsradien.

Ein zentrales Spannungsfeld ergibt sich aus der Diskrepanz zwischen der hohen Nachfrage und dem wachsenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Das gibt insbesondere in einem preiswerten Segment. In strukturschwachen Regionen kommt eine insgesamt wenig dynamische Wohnungsmarktsituation hinzu. In beiden Fällen sind Förderprogramme oftmals der erforderliche Anreiz für (altersgerechten) Neubau. Die Unternehmen begrüßen daher jede politische Unterstützung, zum Beispiel durch vereinfachte Genehmigungsverfahren, verlässliche Förderkulissen und eine Reduktion technischer Überregulierung.

Insgesamt wird der altersgerechte Neubau in der Praxis vieler Unternehmen als integraler Bestandteil des Wohnungsneubaus verstanden. Die zukünftige Entwicklung hängt jedoch maßgeblich von der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und der politischen Rahmensetzung ab – wie auch beim Wohnungsbau allgemein. Ohne strukturelle Verbesserungen und bessere Rahmenbedingungen droht eine Stagnation oder gar ein Rückgang der altersgerechten Bautätigkeit – trotz steigender gesellschaftlicher Bedarfe.

6 Zusammenführung der Ergebnisse und Schlussfolgerungen

6.1 Altersgerechter Neubau – ein wachsendes Angebot

Vielfältige Lösungen für das altersgerechte Wohnen

Das altersgerechte Wohnen hat in Deutschland zunehmende Relevanz erlangt. Mit dem demografischen Wandel steigt zum einen quantitativ der Bedarf nach Lösungen für das Wohnen im Alter. Zum anderen führen Veränderungen in den familiären Netzwerken dazu, dass weniger Menschen im Alter auf entsprechende Hilfestrukturen zurückgreifen können. Zwar zählen ältere Haushalte hinsichtlich ihrer Umzugsbereitschaft nicht zu den mobilen Haushalten. Das mitunter plötzliche Erfordernis aber, eine Wohnung zu bewohnen, die auch bei eingeschränkter Mobilität geeignet ist, holt früher oder später einen großen Anteil der Menschen ein. Auch wenn das Risiko im Alter steigt, ist es jedoch keineswegs auf die ältere Generation beschränkt.

So unterschiedlich die Anforderungen von Menschen im Alter sind, so unterschiedlich ist auch das Verständnis davon, welche Kriterien eine altersgerechte Wohnung ausmachen. Das gilt für die privaten Haushalte ebenso wie für die Fachwelt aus Forschung und Praxis. Auch die vorliegende Studie zeigt, dass der Begriff „altersgerecht“ vielfältig verwendet wird. Von „barrierearm“ über „barrierefrei“, „schwollenfrei“ bis hin zu „rollstuhlgerecht“ oder auch „Betreutes Wohnen“ gibt es zahlreiche Interpretationen. Sie betreffen je nach Verwendung bauliche Kriterien oder auch Betreuungsleistungen oder sogar ganze Quartierskonzepte. Diese Vielfalt ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass es sich bei Wohnangeboten im Alter um ein dynamisches und kaum reguliertes Angebotssegment handelt.

Die Rahmenbedingungen für altersgerechtes Wohnen sowohl von Seiten des Gesetzgebers als auch bei Nachfragern entwickeln sich im Zeitverlauf stetig weiter. Die Anbieter reagieren: Für 70 % der befragten Unternehmen spielt der altersgerechte Neubau mittlerweile eine wichtige Rolle. Vorschriften, wie zum Beispiel in Landesbauordnungen bzw. den technischen Verwaltungsvorschriften, dienen zum Teil als Katalysator für eine Weiterentwicklung von altersgerechten Standards. Die meisten Unternehmen übertreffen aber die gesetzlichen Vorgaben, weil sie dadurch die Akzeptanz ihrer Angebote auf dem Wohnungsmarkt steigern. Auch wenn es insgesamt bei Weitem noch nicht ausreichend Angebote gibt, so ist die Vielfalt der Lösungen heute Spiegel dieser breiten Anpassung an sich verändernde Anforderungen. Die Belegung ist, mit Ausnahme von Sonderwohnformen, meist nicht auf ältere Menschen beschränkt. Das zeigt umso mehr, dass altersgerechte Qualitäten im Neubau aus Komfortgründen auch für andere Zielgruppe immer mehr zu einem Standard werden.

Zunehmende Etablierung altersgerechter Qualitäten

Überall dort, wo es in der Praxis einheitliche Kriterien braucht, dient die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Wohnungen) zunehmend als Orientierungsrahmen. In der Fachwelt ist sie schon seit vielen Jahren das am weitesten verbreitete Regelwerk zum barrierefreien Bauen. Gleichwohl wird sie aus Kostengründen (u.a. Flächenverbrauch) meist weder in Gänze gefordert noch realisiert. Ausnahmen bilden zum Beispiel Objekte, die sich gezielt an ältere Menschen richten.

Für die meisten Unternehmen gelten Neubauwohnungen dann als altersgerecht, wenn sie mindestens schwellenfrei sind. Das bedeutet in der Regel mindestens ein stufenloser Zugang zu Gebäude und Wohnung, weitgehende Schwellenfreiheit in der Wohnung, ausreichende Türbreiten und eine bodengleiche Dusche. Aber auch ausreichende Bewegungsflächen in Bad, Küche und Fluren (Gebäude und Wohnung) spielen für eine Mehrheit der Unternehmen eine wichtige Rolle. Die durchgeführten Analysen zeigen, dass inzwischen etwa

die Hälfte der neu gebauten Wohnungen altersgerecht sind. Sehr unterschiedlich gehandhabt werden hingegen schwellenfreie Balkone, vor allem im kostengünstigen Wohnungsbau. Hier gehen die Erfahrungen zum Mehraufwand für eine schwellenlose Lösung, je nach standardmäßiger Bauart, weit auseinander.

Grundkonsens: Bauliche Mindestkriterien

Auch wenn die Vielfalt der Lösungen grundsätzlich eine Diversifizierung der Angebote befördert, erschwert der Umstand, dass es kein einheitliches Verständnis von altersgerechten Wohnungen gibt, sowohl den Diskurs als auch die statistische Erfassung und Analyse. Es ist daher nicht überraschend, dass sich ein nicht unerheblicher Anteil der vorliegenden Untersuchung den verschiedenen Merkmalen und Abgrenzungen widmet. Nur so sind die wenigen verfügbaren Datengrundlagen in der Zusammenführung zu nutzen. So wurden in der vorliegenden Studie, soweit dies möglich war, aus Gründen der Vergleichbarkeit die amtlichen Daten des Mikrozensus und deren Barrierefreiheitsmerkmale verwendet. Hieraus wurden zwei Kategorien altersgerechter Wohnungen definiert. Beide Kategorien beziehen sich auf bauliche Kernelemente:

- Kategorie I: Wohnungen mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen bei Gebäude und Wohnung (schwellenloser Zugang zur Wohnung, keine Schwellen in der Wohnung, bodengleiche Dusche) und
- Kategorie II: Wohnungen mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen (wie Kategorie I, zusätzlich Türbreiten und Bewegungsflächen im Gebäude und in den Wohnungen).

In der Studie dient die Kategorie I als kleinster gemeinsamer Nenner für die Analysen, weil die Datenlage für Kategorie II lückenhaft ist. Ergänzende bauliche Merkmale werden so gut wie möglich berücksichtigt. Somit liegen die definierten Kategorien von altersgerechten Wohnungen nach dem Mikrozensus deutlich unter den Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2.

Gänzlich außen vor sind im Rahmen der Studie Kriterien jenseits der baulichen Gestaltung. Dazu zählen nicht nur beispielsweise das Wohnumfeld und nachbarschaftliche Netzwerke. Auch konzeptionelle Bestandteile für das Wohnen im Alter, wie zum Beispiel die Integration von Dienst- und Betreuungsleistungen oder Quartierskonzepte, blieben unberücksichtigt. Entsprechende Themen zählen für viele Unternehmen mittlerweile aber ebenso zum altersgerechten Wohnen und können für eine möglichst eigenständige Lebensführung im Alter mindestens genauso wichtig werden wie die baulichen Voraussetzungen.

6.2 Der Bedarf wächst, aber das Angebot wächst schneller

Großer Beitrag zur Angebotsausweitung durch den Wohnungsneubau

In der vorliegenden Studie wurde untersucht, welchen Beitrag der Neubau zur Versorgung mit altersgerechten Wohnungen leistet. Nach Analysen des Mikrozensus, wobei die möglichen Unschärfen der Stichprobe nicht außer Acht gelassen werden dürfen, sind knapp die Hälfte der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern altersgerecht. Die Ableitungen aus den Landesbauordnungen kommen zu einer ähnlichen Größenordnung. Bei der Ableitung aus den Immobilieninseraten sind es etwas weniger (knapp vier von zehn) und bei der standardisierten Unternehmensbefragung lagen die Anteile sogar höher. Mindestens vier von zehn Neubauwohnungen im Mehrfamilienhausneubau sind demnach altersgerecht, eher mehr.

Einerseits kann diese Größenordnung als Erfolg gewertet werden. Andererseits bedeutet das, dass bis zu sechs von zehn Wohnungen nicht gleichzeitig einen schwellenlosen Zugang zur Wohnung bieten, auf Schwellen und Stufen in der Wohnung verzichten und einen ebenerdigen Einstieg zur Dusche gewährleisten. Unklar aufgrund der Datenlage ist, wie hoch der Anteil der Wohnungen ist, die allein aufgrund einer Schwelle zum Balkon herausfallen. Bei der Befragung haben fast sechs von zehn Unternehmen angegeben, dass sie keine Schwellen

(über 2 cm) zu Balkon/Terrasse bauen. Die Befragung ergibt auch, dass zumindest fast neun von zehn neu gebauten Wohnungen stufen- und schwellenlos erreichbar sind. Damit wäre die Zugänglichkeit als eine der wichtigsten Erleichterungen bei Einschränkungen im Alter erfüllt. Auch ausreichend breite Türen und Bewegungsflächen, ebenso wie bodengleiche Duschen, sind bei den meisten befragten Unternehmen Standard. Möglicherweise kommt es jedoch bei der Befragung zu einer Verzerrung, weil sich vorzugsweise Unternehmen beteiligt haben könnten, die ein hohes Interesse an altersgerechtem Neubau haben.

Aktueller altersgerechter Bestand versorgt etwa ein Drittel der älteren Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen

Zur Abschätzung des Bedarfs wurden bei der durchgeführten Analyse drei Zielgruppen, differenziert nach Alter sowie möglicher Mobilitätseinschränkung, unterschieden. Die größte Gruppe (Zielgruppe 1) umfasst alle Haushalte mit 65-Jährigen und Älteren. Für die Bedarfsabschätzung im engeren Sinne wurde diese Gruppe außen vorgelassen, weil sie mit rund 13 Mio. Haushalten bundesweit (2022) so groß ist, dass viele ihrer Haushalte (noch) keinen realen Bedarf nach einer altersgerechten Wohnung haben. Gleichwohl kann kein Haushalt wissen, ob er einmal Einschränkungen in der Mobilität erleben wird, und das Risiko steigt mit dem Alter stetig an. Insofern sollte es unter idealen Rahmenbedingungen für jeden dieser Haushalte möglich sein, eine altersgerechte Wohnung zu beziehen.

Haushalte, in denen bereits eine mobilitätseingeschränkte Person lebt, haben hingegen schon einen konkreten Bedarf. Den rund 6,5 Mio. Haushalten in dieser Zielgruppe 2 (alle Altersgruppen mit mobilitätseingeschränkten Personen) bzw. den knapp 3,5 Mio. Haushalten in der noch enger gefassten Zielgruppe 3 (ältere Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Personen) standen laut Mikrozensus im Jahr 2022 rund 1,22 Mio. Wohnungen der Kategorie I (mittlere Barrierefreiheitsmerkmale) und etwa 1 Mio. der Kategorie II (besondere Barrierefreiheitsmerkmale) gegenüber. Es gibt also derzeit deutlich weniger altersgerechte Wohnungen als Haushalte der Zielgruppen.

Der theoretische Versorgungsgrad für die Zielgruppe 2 liegt in der Kategorie I damit bei 19 % und in der Kategorie II bei 15 %. Für die Zielgruppe 3 liegt er bei 35 % in der Kategorie I beziehungsweise bei 29 % in der Kategorie II.

Zwischen 2018 und 2022 wuchs der altersgerechte Neubau schneller als die Zielgruppen (1, 2 oder 3).

- In dem genannten Zeitraum wuchs die Zielgruppe 2 um rund 283.000 Haushalte und die Zielgruppe 3 um rund 219.000 Haushalte
- Im selben Zeitraum wuchs der Wohnungsbestand durch altersgerechten Neubau der Kategorie I um 339.000 Wohnungen der Kategorie I und 289.000 Wohnungen der Kategorie II.

Zukünftiger Bedarf wächst, aber langsamer als das Angebot

Bis 2040 ist von einem weiteren Wachstum der Zielgruppen auszugehen. Es wird erwartet, dass die Zielgruppe 1 um rund 939.000 Haushalte wachsen wird, die Zielgruppe 2 um rund 306.000 und die Zielgruppe 3 um rund 249.000. Je nach Zielgruppe entspricht das, um den Status-Quo der Versorgung zu halten, einem Zusatzbedarf von jährlich 13.800 bis 52.200 altersgerechten Wohnungen. In den letzten Jahren wurden im Bundesgebiet jährlich knapp 75.000 Wohnungen der Kategorie II und rund 85.000 Wohnungen der Kategorie I neu gebaut. Bleibt die Bautätigkeit auf diesem Niveau, wie im Mittel der Jahre 2018 bis 2022, reicht sie rechnerisch aus, um wenigstens den zusätzlichen Bedarf zu decken.

Versorgungsquoten, Verteilungs- und Zugangsproblematik

Der Neubau altersgerechter Wohnungen sagt (noch) nichts darüber aus, inwiefern die Zielgruppen tatsächlich in die altersgerechten Wohnungen einziehen. Gemäß durchgeführter Befragung haben die Unternehmen zwar Ältere als Zielgruppe vor Augen. Die meisten Wohnungen stehen aber prinzipiell allen Interessierten offen. Um ihnen im Bedarfsfall eine Wahlmöglichkeit zu bieten, bräuchte es also mehr altersgerechte Wohnungen als bedürftige Haushalte. Etwa zwei Drittel der befragten Unternehmen geben an, welche Altersgruppe in ihre neu gebauten altersgerechten Wohnungen einzieht. Sie schätzen, dass vier von zehn Haushalten 65 Jahre und älter sind. Sowohl in der standardisierten Befragung als auch bei den Interviews äußern insbesondere Bestandhalter die Erfahrung, dass ihre ältere Klientel jedoch insgesamt selten umziehen. Ausschlaggebend seien unter anderem der Wunsch, im angestammten Quartier wohnen zu bleiben, um soziale Netzwerke behalten zu können. Umso wichtiger ist der altersgerechte Neubau integriert in bestehende Quartiere. Im Idealfall erfolgt auch der Versuch, ältere Haushalte möglichst frühzeitig für das Thema zu sensibilisieren (Information und Beratung).

Hinzu kommt, dass Mieten und Kaufpreise im Neubau hoch sind. Weniger zahlungskräftige Haushalte können sich eine Neubauwohnung, wenn überhaupt, nur im geförderten Wohnungsbau leisten. Ansonsten müssen sie sich im Bestand versorgen, wo das Angebot an altersgerechten Wohnungen anteilig noch geringer ist.

Gleichzeitig stellt sich die Frage, welche Versorgungsquoten angemessen und sinnvoll scheinen. Hier besteht weiterer Forschungsbedarf.

Regionale Unterschiede

Die unterschiedlichen Vorgaben der Landesbauordnungen führen theoretisch zu deutlich unterschiedlichen Quantitäten beim altersgerechten Wohnungsneubau in den Bundesländern. In der Praxis lässt sich dieser Zusammenhang mit den durchgeführten Analysen jedoch nicht nachweisen. So geht aus dem Mikrozensus hervor, dass zum Beispiel in den Ländern Brandenburg, Bremen und Thüringen und Sachsen-Anhalt anteilig am gesamten Wohnungsneubau die meisten altersgerechten Wohnungen im Neubau fertiggestellt werden. In Brandenburg, Thüringen und in Sachsen-Anhalt zum Beispiel fordern die Landesbauordnungen im Neubau jedoch nur wenige altersgerechte Wohnungen.

Die Landesbauordnungen sind daher offenkundig nicht der einzige Einflussfaktor. In schrumpfenden Regionen sind es vielmehr vermutlich auch Qualitätsgründe. Hier ist die Alterung der Bevölkerung weiter fortgeschritten und ältere Haushalte bilden eine wichtige Nachfragegruppe. Darauf reagiert das Angebot. In wachsenden Regionen sind es hingegen vor allem Masseffekte: Je mehr Neubau im Mehrfamilienhausbau stattfindet, desto mehr altersgerechte Wohnungen werden auch errichtet.

Auch Unterschiede in der Siedlungsstruktur beeinflussen die Quantitäten. So sind größere Gebäude ab vier Etagen (vermehrt in größeren Städten) aus Kostengründen eher für eine altersgerechte Gestaltung geeignet (Kosten des Aufzugs) als kleinere. Des Weiteren bauen die Unternehmen, wie oben dargestellt, altersgerechte Wohnungen vielerorts weit über die in den Landesbauordnungen geforderten Mengen, um der Nachfrage zu entsprechen. So ergänzt der Neubau von Mehrfamilienhäusern in strukturschwachen Regionen sehr häufig den meist in die Jahre gekommenen Bestand. Für Bestandhalter spielt das häufig eine zentrale Rolle. Dort, wo es im Bestand keine altersgerechten Qualitäten gibt, scheinen Ältere auch vermehrt Neubau nachzufragen.

6.3 Herausforderungen und Chancen

Neubauwohnungen leisten in Deutschland einen sehr wichtigen Beitrag zur Versorgung mit altersgerechten Wohnungen. Pauschal lässt sich daher sagen, dass alles, was den Neubau ankurbelt, auch den altersgerechten Neubau begünstigt. Umgekehrt hemmt alles, was den Neubau hemmt, auch den altersgerechten Neubau. Vor allem lange, aufwendige und unvorhersehbare Verfahren, hohe Kosten, teure Auflagen und Normen, Regularien und bürokratische Hürden sowie unflexible Vorgaben verteuern aus Sicht der Unternehmen und erschweren das altersgerechte Bauen.

Aus der Untersuchung eröffnen sich aber auch Chancen für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen. So äußern die Anbieter den Wunsch nach bundesweit einheitlichen, flexiblen und lösungsorientierten Regelungen, die Innovation und Wirtschaftlichkeit ermöglichen. Auch legen die Untersuchungsergebnisse die Vermutung nahe, dass die Landesbauordnungen einen Katalysator für mehr barrierefreie Wohnungen darstellen. Hier kann es jedoch zu einem Zielkonflikt kommen, weil höhere Anforderungen an die Unternehmen kontraproduktiv für mehr Neubau sein und das Bauen verteuern können. Das gilt es zwingend zu vermeiden.

Offen ist, inwiefern sich die höheren Anforderungen der Landesbauordnungen der letzten Jahre auf den Bau altersgerechter Wohnungen auswirken. Die vorliegende Analyse deutet darauf hin, dass es dabei einen Unterschied zwischen Regionen mit einem Angebots- und solchen mit einem Nachfrageüberhang gibt. Es scheint, als würden in Regionen mit einem Angebotsüberhang die Anbieter insbesondere aus Qualitätsanforderungen altersgerecht bauen. Haben die Haushalte auf dem Wohnungsmarkt keine oder nur eine geringe Wahlfreiheit (Nachfrageüberhang), sind die Anreize für altersgerechten Neubau hingegen geringer. Eine Klarheit über die Wirkungen der Vorgaben in den Landesbauordnungen (bzw. den technischen Verwaltungsvorschriften) könnte die Entscheidungsgrundlagen für den zukünftigen Umgang mit entsprechenden Vorgaben bereichern. Grundsätzlich sollte eruiert werden, inwieweit weitere Anpassungen ohne Mehraufwand für die Unternehmen umsetzbar sind. Dabei sollte es explizit nicht um schärfere Merkmale der technischen Verwaltungsvorschriften gehen. Vielmehr sollte der Umfang gemeinsam beraten werden, so dass dort, wo die Quote altersgerechter Wohnungen noch unter 50 % (oder bei neuen B-Plänen mit entsprechend geeigneten Baufeldern ggf. auch 75 %) liegt, eine Erhöhung geprüft wird.

Umgekehrt könnten dort, wo die Anforderungen an die Ausgestaltung hoch sind (z. B. DIN 18040-2), flexiblere Handhabungen ermöglicht werden (z. B. Ready-Standard). Gleiches gilt zum Beispiel auch für eine höhere Flexibilität von Förderprogrammen für die Besonderheiten von Wohnangeboten im Alter (z. B. Gemeinschaftsflächen, digitale Assistenzsysteme) oder bei kommunalen Satzungen wie der Stellplatzsatzung.

Im Austausch mit Expertinnen und Experten sollte systematisch geprüft werden, welche Stellschrauben es für eine Reduzierung der Kosten und für die Schaffung von Anreizen und Erleichterungen gibt. Der Bund kann hierfür beispielsweise einen Dialog unter Einbezug der Praxis initiieren. Verbände und viele Unternehmen haben ein großes Interesse an einem fachlichen Austausch. Um zielgerichtet zu sein, können Lösungen nur gemeinsam erarbeitet werden.

Sehr förderlich können aus Sicht der Unternehmen zudem Anreize für den altersgerechten Neubau sein. Allen voran sind das flexible Förderprogramme, die an die Umsetzung von altersgerechten Wohnungen gekoppelt sind. Insbesondere in strukturschwachen Gebieten ist die Bautätigkeit gering, dementsprechend fehlt es aufgrund der niedrigen Preise oft an altersgerechten Angeboten. Förderungen wie Zuschüsse, zinsvergünstigte Kredite oder steuerliche Anreize könnten große Wirkungen zeigen.

Gleichzeitig werden Anpassungen im Bestand nach wie vor von höchster Bedeutung sein, da der Neubau nicht ausreichen wird, um den Status-Quo in der Versorgung, auch in einem preiswerteren Segment, spürbar zu erhöhen.

Literaturverzeichnis und weitere Quellen

Literaturverzeichnis

bfb barrierefrei bauen, 2023: Arbeitshilfe zur DIN 18040 – Konsolidierte Fassung mit länderspezifischen Vorgaben aus Bauordnung und Technischen Baubestimmungen. Köln.

Bundesfachstelle Barrierefreiheit, 2024: Baufachliche Empfehlungen zur Barrierefreiheit für eine Änderung der MBO. Berlin. Zugriff: https://www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de/SharedDocs/Downloads/DE/Veroeffentlichungen/baufachliche-empfehlungen-musterbauordnung-pdf.pdf?__blob=publicationFile [abgerufen am 04.02.2026].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2016: Leitfaden Barrierefreies Bauen: Hinweise zum inklusiven Planen von Baumaßnahmen des Bundes. Zugriff: https://www.leitfadenbarrierefreiesbauen.de/fileadmin/downloads/archiv/barrierefreies_bauen_leitfaden_bf_4-Aufl.pdf [abgerufen am 04.02.2026].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland – Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2022. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2025/kommunalbefragung-2022.html> [abgerufen am 04.02.2025].

BMAS – Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2002: Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen – Behindertengleichstellungsgesetz (BGG). Zugriff: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgg/BGG.pdf> [abgerufen am 03.02.2025].

BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2024: Worauf kommt es bei der Gestaltung einer altersgerechten Wohnung an? Zuhause im Alter. Zugriff: <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/wohnen/laenger-zuhause-wohnen/grundlagen-der-gestaltung-einer-altersgerechten-wohnung.html> [abgerufen am 04.02.2026].

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2025a: Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus 2025 (VV Sozialer Wohnungsbau 2025) vom 30. Januar 2025/16. Mai 2025. Zugriff: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/wohnen/swb/vv-sozialer-wohnungsbau-2025.pdf?__blob=publicationFile&v=5 [abgerufen am 04.02.2026].

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2025b: Der Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand und im Wohnumfeld ist ein zentrales Anliegen der Bundesregierung. Zugriff: https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/altersgerecht-wohnen/altersgerecht-wohnen_artikel.html [abgerufen am 04.02.2026].

Bundesregierung, 2025: Neunter Altersbericht: Alt werden in Deutschland – Vielfalt der Potenziale und Ungleichheit der Teilhabechancen. Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMBSFJ). Berlin.

Buß, T.; Ensminger, L., 2025: bfb-Trendstudie 2025 – Potenziale und Chancen des barrierefreien, demografiefesten Bauens. Köln.

Deschermeier, P., 2023: Altersgerechter Wohnraum. IW Trends 2/2023. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft. Zugriff: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/IW-Trends/PDF/2023/IW-Trends_2023-02-07_Deschermeier.pdf [abgerufen am 04.02.2026].

Deschermeier, P.; Hartung, A.; Vaché, M.; Weber, I., 2020: Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“ Endbericht. Darmstadt: Institut Wohnen und Umwelt GmbH im Auftrag der KfW. Zugriff: https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/Evaluation-AU_KF.pdf [abgerufen am 04.02.2026].

Deutsches Institut für Bautechnik, 2024: Musterbauordnung (MBO) – Fassung November 2002 zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 26./27.09.2024. Zugriff: <https://www.dibt.de/fileadmin/dibt-website/Dokumente/Rechtsgrundlagen/MBO.pdf> [abgerufen am 04.02.2026].

Eggert, S.; Teubner, C., 2023: ZQP Analyse Wohnen mit Pflegebedürftigkeit: Befragung pflegender Angehöriger. Zugriff: https://www.zqp.de/wp-content/uploads/ZQP_Analyse_Wohnen.pdf [abgerufen am 10.02.2025].

Engelhardt, L.; Metlitzky, N.; Rebstock, M., 2022: Atlas barrierefrei Bauen. Köln.

Fedderson, E.; Lüdtke, I., 2009: Entwurfsatlas Wohnen im Alter. Basel.

Fedderson, E.; Fedrowitz, M.; Foltin, M.; Heinze, R. G.; Helbrecht, I.; Lihs, V.; Matzke, S.; Schneider, M.; Stieglitz, R., 2013: Wohnen im Alter (Heft 2.2013). Informationen zur Raumentwicklung. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2013/2/izr2.2013.html> [abgerufen am 04.02.2026].

Hackmann, T.; Schüssler, R.; Schmutz, S., 2014: Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/potenzialanalyse_altersgerechte_wohnungsanpassung.html [abgerufen am 04.02.2026].

Held, M.; Anders, C.; Kelka, J.U.; Müller, A., 2017: Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich – Eine Analyse notwendiger Mehrausgaben gegenüber konventionellen Bauweisen von TERRAGON WOHNBAU. TERRAGON INVESTMENT GmbH. Zugriff: https://neues-wohnen-nds.de/media/20170407_terragon-studie_kostenvergleich-barrierefreies-bauen.pdf [abgerufen am 04.02.2026].

Hundt, O. H.; Held, M., 2014: Aufzugsarmut: Wie altersgerecht sind Deutschlands Wohnhäuser. Studie TERRAGON und HUNDT Consultant.

Jocher, T.; Mühltaler, E.; Gerhards, P., 2013: ready: vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis, Band 01, 13. Bonn.

Kaiser, G., 2024: Bauen für ältere Menschen. Neubau von altersgerechten Wohnungen. Köln.

KfW, 2021: Anlage zum Merkblatt Altersgerecht Umbauen (159). Zugriff: [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-\(Inlandsförderung\)/PDF-Dokumente/6000003991_M_159_AU_Anlage_TMA_ff_Maßnahmen.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-(Inlandsförderung)/PDF-Dokumente/6000003991_M_159_AU_Anlage_TMA_ff_Maßnahmen.pdf) [abgerufen am 04.02.2026].

Knappschaft-Bahn-See, D. R., 2024: Mehr barrierefreien Wohnraum schaffen. Berlin: Bundesfachstelle Barrierefreiheit. Zugriff: https://www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de/SharedDocs/Downloads/DE/Veroeffentlichungen/broschuere-wohnraum-2024.pdf?__blob=publicationFile [abgerufen am 04.02.2026].

Kremer-Preiß, U., 2009: Wohnen im Alter – Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Berlin.

Kremer-Preiß, U.; Mehnert, T.; Stolarz, H., 2011: Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Forschung Heft 147. Berlin: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/2011/Heft147.html> [abgerufen am 04.02.2026].

Leifels, A., 2020: Barrierearmer Wohnraum: Bedarf steigt durch Alterung steil – Förderung wirkt. Herausgeber: K. Research. KfW Research Fokus Volkswirtschaft Nr. 285.

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW), 2019: Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen. Zugriff: https://www.aknw.de/fileadmin/news_import/praxisleitfaden_barrierefreiheit_wohnungen.pdf [abgerufen am 04.02.2026].

Niedersächsische Staatskanzlei, 2012: 17. Anlagenband zu Liste der Technischen Baubestimmungen – Fassung September 2022. Jahrgang 62. (67.) Nummer 37q. 5324. Zugriff: https://www.niedersachsen.de/download/127059/Nds_MBI_Nr_37_2012_vom_30.10.2012_Anlagenband_37q.pdf [abgerufen am 04.02.2026].

Prütz, F.; Krause, L., 2021: Gesundheit von Menschen mit Behinderungen. Journal of Health Monitoring (1/2022). Robert Koch-Institut, Berlin. Zugriff: https://edoc.rki.de/bitstream/handle/176904/9562/JoHM_01_2022_Gesundheit_Menschen_mit_Beeintraechtigungen.pdf?sequence=1 [abgerufen am 04.02.2026].

Rasemann, C.; Bujard, M.; Ehrmantraut, L.; Friedrich, C.; Haustein, T.; Jurtz, B.; Patzwaldt, K.; Rasemann, C.; Weiß, B.; Wotschack, P., 2024: Sozialbericht 2024 – Ein Datenreport für Deutschland. Bonn.

Sadika, J.; Zimmerli, J.; Ilg, P., 2024: Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt – Handlungsfelder für Wohnungsunternehmen. BBSR. Reihe BBSR-Online-Publikation 39/2024. Zugriff: <https://doi.org/10.58007/eqz1-y534> [abgerufen am 04.02.2026].

Schindler, F., 2024: Online-Pressekonferenz Seniorenwohnen. HIH Invest Real Estate | Research. Zugriff: https://nl.rueckerconsult.de/img/20240916_OPK_Seniorenwohnen-1_734151992024.pdf [abgerufen am 20.09.2024].

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Haushalte und Familien des Mikrozensus 2018. Fachserie 1 Reihe 3. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023a: Haushalte und Familien | Die Neuregelung des Mikrozensus ab 2020. Wiesbaden. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Methoden/mz2020-neugestaltung-akk.html> [abgerufen am 04.12.2024].

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023b: Haushalte und Familien | Was ist der Mikrozensus? Wiesbaden. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Methoden/mikrozensus.html> [abgerufen am 18.06.2024].

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023c: Statistischer Bericht – Mikrozensus – Haushalte und Familien – Erstergebnisse 2022. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024a: Mikrozensus – Haushalte und Familien – Endergebnisse 2022. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024b: Zensus 2022: Bevölkerung und Haushalte. Zugriff: <https://www.zensus2022.de> [abgerufen am 04.02.2026].

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024c: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung – Deutschlandergebnisse – 2023. Wiesbaden. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/Publicationen/Downloads-Pflege/statistischer-bericht-pflege-deutschlandergebnisse-5224001239005.html> [abgerufen am 04.02.2026].

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025: Jährliche Erhebung im Ausbaugewerbe und bei Bauträgern; (Stand 30.06.2024). Wiesbaden.

Sütterlin, S.; Hinz, C.; Haist, K.; Rathsmann, N., 2022: Ageing in Place. Wohnen in der altersfreundlichen Stadt Kommunale Strategien für die Babyboomer-Generation. Herausgeber: Körber-Stiftung. Hamburg.

VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik, 2017: Barrierefreiheit im Wohnungsbau. Düsseldorf.

Walberg, D.; Gniechwitz, T.; Paare, K.; Schulze, T., 2022: Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Herausgeber: Dietmar Walberg. Bauforschungsbericht Nr. 82.

Weitere Quellen

Baden-Württemberg, 2023: Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Zugriff: <https://beteiligungsportal.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/beteiligungsportal/MVI/Dokumente/Landesbauordnung.pdf> [abgerufen am 27.02.2025].

Bayern, 2023: Bayerische Bauordnung (BayBO). Zugriff: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO/True> [abgerufen am 27.02.2025].

Berlin, 2023: Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Zugriff: <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BauOBE-2005V8IVZ> [abgerufen am 27.02.2025].

Brandenburg, 2021: Brandenburgische Bauordnung (BbgBO). Zugriff: https://bravors.brandenburg.de/gesetze/bbgbo_2016 [abgerufen am 27.02.2025].

Bremen, F. H., 2023: Bremische Landesbauordnung (BremLBO). Zugriff: https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/bremische-landesbauordnung-vom-29-mai-2024-232736?template=20_gp_ifg_meta_detail_d [abgerufen am 04.02.2026].

Hamburg, H., 2020: Hamburgische Bauordnung (HBauO). Zugriff: <https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-BauOHA2005V12IVZ> [abgerufen am 27.02.2025].

Hessen., 2022: Hessische Bauordnung (HBO). Zugriff: <https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-BauOHE2018V3IVZ> [abgerufen am 04.02.2026].

Mecklenburg-Vorpommern, 2021: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V). Zugriff: <https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-BauOMV2015pG14> [abgerufen am 04.02.2026].

Niedersachsen, 2022: Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Zugriff: <https://voris.wolterskluwer-online.de/browse/document/e0b17b2f-0a7a-358c-a18e-af8efd81a145> [abgerufen am 27.02.2025].

Nordrhein-Westfalen, 2023: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Zugriff: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=74820170630142752068 [abgerufen am 04.02.2026].

Rheinland-Pfalz, 2022: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Zugriff: <https://www.landesrecht.rlp.de/bsrp/document/jlr-BauORPraehmen> [abgerufen am 04.02.2026].

Saarland, 2022: Landesbauordnung (LBO). Zugriff: <https://recht.saarland.de/bssl/document/jlr-BauOSL-2004V14IVZ> [abgerufen am 27.02.2025].

Sachsen, 2024: Sächsische Bauordnung. Zugriff: <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/1779-SaechsBO> [abgerufen am 04.02.2026].

Sachsen-Anhalt, 2023: Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA). Zugriff: <https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bsst/document/jlr-BauOST2013rahmen> [abgerufen am 27.02.2025].

Schleswig-Holstein, 2021: Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein. Zugriff: <https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bsst/document/jlr-BauOST2013rahmen> [abgerufen am 27.02.2025].

Thüringen, 2022: Thüringer Bauordnung (ThürBO). Zugriff: <https://landesrecht.thueringen.de/bsth/document/jlr-BauOTH2014rahmen> [abgerufen am 27.02.2025].

Glossar

- Zielgruppe 1** Als Zielgruppe 1 werden alle Haushalte mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren oder älter definiert. Diese Person muss nicht die Bezugsperson des Haushalts sein.
- Zielgruppe 2** Als Zielgruppe 2 werden Haushalte mit mindestens einer mobilitätseingeschränkten Person, ganz gleich welchen Alters, betrachtet.
- Zielgruppe 3** Zielgruppe 3 umfasst alle älteren Haushalte (mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren und älter), in denen mindestens eine mobilitätseingeschränkte Person lebt. Die ältere Person muss nicht der Person mit Mobilitätseinschränkungen entsprechen.
- Kategorie 0** Wohnungen der Kategorie 0. Hier gilt: Der Zugang zur Wohnung ist stufen- und schwellenlos möglich, die Hauseingangstür (mind. 0,90 cm) und die Flure im Gebäude haben eine ausreichende Durchgangsbreite (mind. 1,20 cm). Barrierefreiheitsmerkmale innerhalb der Wohnungen bleiben unberücksichtigt.
- Kategorie I** Wohnungen der Kategorie I beziehungsweise mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen, bei denen folgende Gebäudemerkmale (a) und Wohnungsmerkmale (b) zutreffen (vgl.: Tabelle 10 auf Seite 39).
a) Gebäude: Der Zugang zur Wohnung ist stufen- und schwellenlos möglich.
b) Wohnung: Es existieren keine Schwellen oder Bodenunebenheiten, die höher als 2 cm sind (auch nicht beim Zugang zu Balkon, Terrasse o. Ä.), alle Räume sind stufenlos erreichbar und die Dusche ist ebenerdig.
- Kategorie II** Wohnungen der Kategorie II beziehungsweise mit besonderen Barrierefreiheitsmerkmalen sind Wohnungen, bei denen folgende Gebäudemerkmale (a) und Wohnungsmerkmale (b) zutreffen (vgl.: Tabelle 10 auf Seite 39).
a) Gebäude: Der Zugang zur Wohnung ist stufen- und schwellenlos möglich, die Hauseingangstür hat eine ausreichende Durchgangsbreite, die Flure innerhalb des Gebäudes haben eine ausreichende Durchgangsbreite.
b) Wohnung: Es existieren keine Schwellen oder Bodenunebenheiten, die höher als 2 cm sind (auch nicht beim Zugang zu Balkon, Terrasse o. Ä.), alle Räume sind stufenlos erreichbar, die Wohnungstür hat eine ausreichende Durchgangsbreite, alle Raumtüren haben eine ausreichende Durchgangsbreite und die Flure sind ausreichend breit. Der Bewegungsraum in der Küche, im Bad bzw. Sanitärbereich ist ausreichend und die Dusche ist ebenerdig.

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BauO HB	Bremische Landesbauordnung
BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
BauO MV	Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BayB	Bayerische Bauordnung
BB	Brandenburg
BbgB	Brandenburgische Bauordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BE	Berlin
BBU	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
BFW	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Bj.	Baujahr
BL	Bundesländer
BMI	Bundesministerium für Inneres (zwischen 2018 und 2021 war der Bundesbaubereich im BMI (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat) angegliedert
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2013 bis 2018)
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2005 bis 2013)
BMVBW	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (1998 bis 2005)
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
BW	Baden-Württemberg
BY	Bayern
EFH	Einfamilienhaus
D	Deutschland (Bundesgebiet)
DEAS	Deutscher Alterssurvey
DIN	Deutsches Institut für Normung e. V.
EU-SILC	Erhebung über Einkommen und Lebensbedingungen
EVS	Einkommens- und Verbrauchsstichprobe
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
EZFH	Ein-/Zweifamilienhaus
G	Gebäude
GdB	Grad der Behinderung
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HB	Bremen
HBau	Hamburgische Bauordnung
HB	Hessische Bauordnung
HE	Hessen
HH	Hamburg
HH	Haushalt
Kat.	Kategorie

KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LBauO RP	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
LBO	Landesbauordnung
MBO	Musterbauordnung
MFH	Mehrfamilienhaus
MHKBD	Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW
Mio.	Millionen
MV	Mecklenburg-Vorpommern
MZ	Mikrozensus
NBau	Niedersächsische Bauordnung
NI	Niedersachsen
NW	Nordrhein-Westfalen
P	Personen
p. a.	per annum
ROR	Raumordnungsregion
RP	Rheinland-Pfalz
SächsB	Sächsische Bauordnung
SGB	Sozialgesetzbuch
SH	Schleswig-Holstein
SL	Saarland
SN	Sachsen
SOEP	Sozio-oekonomisches Panel
ST	Sachsen-Anhalt
SWRF	Soziale Wohnraumförderung
TH	Thüringen
ThürB	Thüringer Bauordnung
Tsd.	Tausend
VGR	volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
VwVTB	Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen
WE	Wohneinheit
Whg.	Wohnung
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
ZG	Zielgruppe

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Inhalte der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Wohnungen“	16
Abbildung 2	Fertiggestellte Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau in den Raumordnungsregionen je 1.000 EW pro Jahr (2018 bis 2021)	27
Abbildung 3	Projektierte Zahl altersgerechter Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern nach LBO und in Relation zum Mehrfamilienhausneubau (im Referenzzeitraum 2018 bis 2021)	33
Abbildung 4	Geschätzte Anzahl altersgerechter Wohnungen in den Raumordnungsregionen (jährlich 2018 bis 2021, Schätzbasis LBO)	34
Abbildung 5	Geschätzte Anzahl altersgerechter Wohnungen in den Raumordnungsregionen (jährlich 2018 bis 2021, Schätzbasis Angebote)	38
Abbildung 6	Bestand an altersgerechten Wohnungen im Bundesgebiet im Jahr 2022 (in Mio.) nach Mikrozensus	40
Abbildung 7	Veränderung der Zahl altersgerechter Wohnungen der Kategorie I in den Raumordnungsregionen (2018 bis 2022, Basis Mikrozensus)	42
Abbildung 8	Entwicklung der Zahl der 65-Jährigen und Älteren in den Raumordnungsregionen (2018 bis 2022)	46
Abbildung 9	Verteilung der Haushalte (HH) nach Größe (2022)	47
Abbildung 10	Definition der drei Zielgruppen für altersgerechten Neubau zur Bedarfsabschätzung	49
Abbildung 11	Bestand an altersgerechten Wohnungen und Bedarfe nach Zielgruppen im Bundesgebiet im Jahr 2022 (in 1.000)	53
Abbildung 12	Theoretische Versorgungsquote der Zielgruppen mit Wohnungen der Kategorie I (mittlere Barrierefreiheitsmerkmale; 2022)	55
Abbildung 13	Theoretische Versorgungsquote der Zielgruppe 3 mit altersgerechten Wohnungen der Kategorie I in den Raumordnungsregionen im Jahr 2022	56
Abbildung 14	Veränderung der Zahl der 65-Jährigen und Älteren relativ und absolut in den Raumordnungsregionen von 2022 bis 2040	57
Abbildung 15	Veränderung der Haushaltszahlen relativ und absolut in den Raumordnungsregionen von 2022 bis 2040	58
Abbildung 16	Quantitative Entwicklung der drei Zielgruppen bis 2040	59
Abbildung 17	Veränderung der Zielgruppe 3 in den Raumordnungsregionen (2022 bis 2040)	60
Abbildung 18	Versorgungsbeitrag mit altersgerechten Wohnungen durch Neubau bis 2040 in den Raumordnungsregionen	67
Abbildung 19	Unternehmenstypen bei der standardisierten Befragung	69
Abbildung 20	Größe der Unternehmen (Bestandshalter) bei der standardisierten Befragung	70
Abbildung 21	Wohnungsneubau der Unternehmen nach Bundesländern	71
Abbildung 22	Wohnungsneubau der Unternehmen nach Stadt- und Gemeindegröße	71
Abbildung 23	Einfluss von Vorgaben auf den Umfang von altersgerechtem Neubau in den Unternehmen	72
Abbildung 24	Kriterien der Unternehmen für altersgerechten Neubau	74
Abbildung 25	Altersgerechtes Bauen in den Unternehmen	75
Abbildung 26	Altersgerechter Neubau nach Unternehmenstyp und Definition	76
Abbildung 27	Zielgruppen für altersgerechten Neubau aus Unternehmenssicht	78
Abbildung 28	Zielgruppen für altersgerechten Neubau bei den Unternehmen	79
Abbildung 29	Gewünschte Ausstattungsmerkmale der Interessierten aus Sicht der befragten Unternehmen	80
Abbildung 30	Mehraufwand für den Bau von altersgerechten Wohnungen im Vergleich zu „normalem“ Wohnungsneubau	81
Abbildung 31	Unterschied in Mieten und Kaufpreisen von altersgerechten Wohnungen zur typischen Neubauwohnung	82
Abbildung 32	Künftige Bedeutung des altersgerechten Wohnungsneubaus	85

Abbildung 33	Anteil altersgerechter Neubauwohnungen – bisher und künftig	86
Abbildung 34	Hemmnisse für den Bau von altersgerechten Wohnungen	87
Abbildung 35	Fertiggestellte Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau in den Raumordnungsregionen pro Jahr (2018 bis 2021)	115
Abbildung 36	Entwicklung der Bevölkerung in den Raumordnungsregionen (2018 bis 2022)	116
Abbildung 37	Theoretische Versorgungsquote der Zielgruppe 1 mit altersgerechten Wohnungen mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen	117
Abbildung 38	Theoretische Versorgungsquote der Zielgruppe 2 mit altersgerechten Wohnungen mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen	118
Abbildung 39	Projektierte Zahl altersgerechter Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern nach Landesbauordnung p. a. je 1.000 EW (im Referenzzeitraum 2018 bis 2021) nach Bundesländern	119
Abbildung 40	Anteil altersgerechter Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau an allen Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau (abgeleitet aus Angebotsdaten 2018 bis 2021) insgesamt und nach Bundesländern	119
Abbildung 41	Theoretische Versorgungsquote der Zielgruppen mit Wohnungen der Kategorie II (2022) insgesamt und nach Bundesländern	120

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Kernelemente der vorbereiteten Barrierefreiheit beim Ready-Standard	17
Tabelle 2	Kriterien und Grundanforderungen barrierefreier Wohnungen	19
Tabelle 3	Beispiele für länderspezifische Abweichungen bei den Kriterien für barrierefreie Wohnungen	20
Tabelle 4	Fertigstellungen von Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern (2018 bis 2023)	26
Tabelle 5	Regelungen zu altersgerechten Wohnungen in den Landesbauordnungen (2024)	29
Tabelle 6	Mögliche Parameter für die Abschätzung altersgerechter Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau	30
Tabelle 7	Projektierte Zahl altersgerechter Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern nach LBO (2018 bis 2023)	32
Tabelle 8	Projektierte Anzahl altersgerechter Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau nach Wohnungsinseraten (2018 bis 2023)	36
Tabelle 9	Projektierte Zahl altersgerechter Wohnungen im Wohnungsneubau nach der empirica-Preisdatenbank (2018 bis 2023)	37
Tabelle 10	Merkmale für altersgerechte Wohnungen aus dem Mikrozensus 2018 und 2022	39
Tabelle 11	Veränderung des Wohnungsbestandes an altersgerechten Wohnungen nach Mikrozensus, Kategorie I (mittlere Barrierefreiheitsmerkmale) in Tsd. (2018 bis 2022)	40
Tabelle 12	Veränderung des Wohnungsbestandes an altersgerechten Wohnungen nach Mikrozensus, Kategorie II (besondere Barrierefreiheitsmerkmale) in Tsd. (2018 bis 2022)	41
Tabelle 13	Neubau altersgerechter Wohnungen im Referenzzeitraum nach Mikrozensus, Kategorie I (mittlere Barrierefreiheitsmerkmale), in Tsd. (Bestand Baujahr 2011 oder später und Veränderung)	43
Tabelle 14	Neubau altersgerechter Wohnungen im Referenzzeitraum nach Mikrozensus, Kategorie II (besondere Barrierefreiheitsmerkmale), in Tsd. (Bestand Baujahr 2011 oder später und Veränderung)	44
Tabelle 15	Ableitung altersgerechter Neubauwohnungen im Referenzzeitraum im Vergleich in Tsd. (drei Varianten)	45
Tabelle 16	Haushalte mit Einschränkung bei Tätigkeiten des normalen Alltagslebens durch ein gesundheitliches Problem	50
Tabelle 17	Mengengerüst der Zielgruppenhaushalte in der Bedarfsabschätzung (2022)	50
Tabelle 18	Entwicklung der Haushalte Zielgruppe 1 (2018 und 2022)	51
Tabelle 19	Entwicklung der Haushalte Zielgruppe 2 (2018 und 2022)	52
Tabelle 20	Entwicklung der Haushalte Zielgruppe 3 (2018 und 2022)	52
Tabelle 21	Zielgruppen und Bestand an altersgerechten Wohnungen im Jahr 2018 und 2022	55
Tabelle 22	Bedarfe nach Zielgruppen bis 2040	61
Tabelle 23	Zielgruppen und Wohnungsbedarfe in Abhängigkeit von Versorgungsquote und Wohnungskategorie im Bundesgebiet (2022 bis 2040)	62
Tabelle 24	Projektion bis 2040: Neubau altersgerechter Wohnungen der Kategorien I und II (Wohnungen insgesamt, in Tsd.)	64
Tabelle 25	Projektion bis 2040: Neubau altersgerechter Wohnungen der Kategorien I und II (Wohnungen MFH, in Tsd.)	65
Tabelle 26	Abgleich Bedarf und Angebot bis 2040 (Tsd.)	66
Tabelle 27	Projektierte Zahl altersgerechter Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausneubau nach der empirica Preisdatenbank (2018 bis 2023)	121
Tabelle 28	Zielgruppenhaushalte in Tsd. (2022)	122
Tabelle 29	Neubau altersgerechter Wohnungen nach Mikrozensus in Tsd. differenziert nach Bauart (Bestand Bj. 2011 oder später)	123
Tabelle 30	Wohnungsbedarfe in den Bundesländern – Kategorie I, ZG 1 (2022 bis 2040)	124
Tabelle 31	Wohnungsbedarfe in den Bundesländern – Kategorie I, ZG 2 (2022 bis 2040)	125

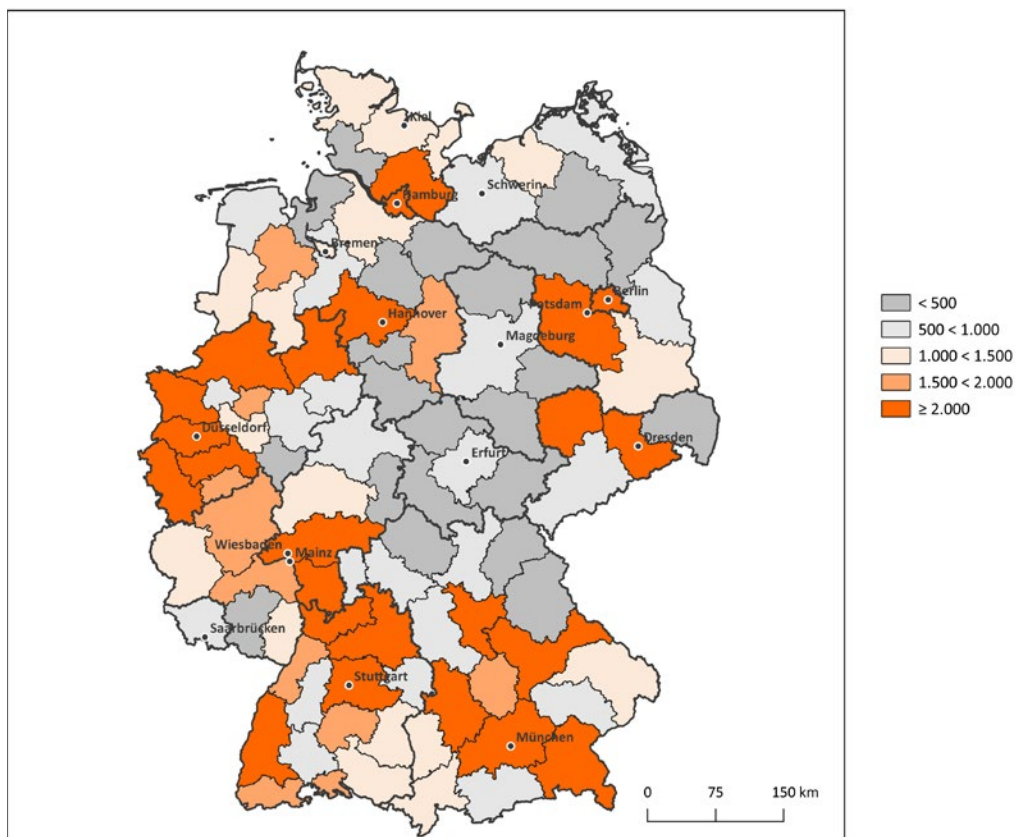
Tabelle 32	Wohnungsbedarfe in den Bundesländern – Kategorie I, ZG 3 (2022 bis 2040)	126
Tabelle 33	Wohnungsbedarfe in den Bundesländern – Kategorie II, ZG 1 (2022 bis 2040)	127
Tabelle 34	Wohnungsbedarfe in den Bundesländern – Kategorie II, ZG 2 (2022 bis 2040)	128
Tabelle 35	Wohnungsbedarfe in den Bundesländern – Kategorie II, ZG 3 (2022 bis 2040)	129
Tabelle 36	Basis-/Standardförderung Neubau der Sozialen Wohnraumförderung (SWRF) in den Ländern	130
Tabelle 37	Zusätzliche Förderung für barrierearme oder barrierefreie Wohnungen in der Sozialen Wohnraumförderung der Länder	131

Anhang

Ergänzende Abbildungen und Tabellen

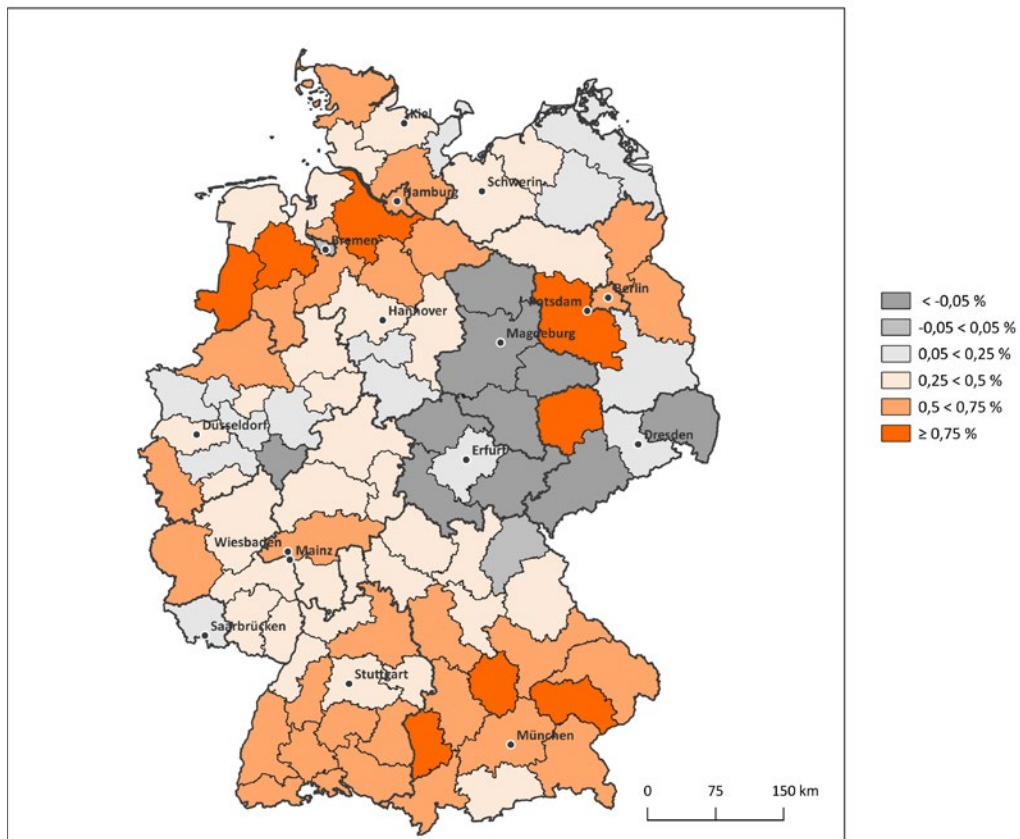
Abbildungen

Abbildung 35
Fertiggestellte Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau in den Raumordnungsregionen pro Jahr (2018 bis 2021)



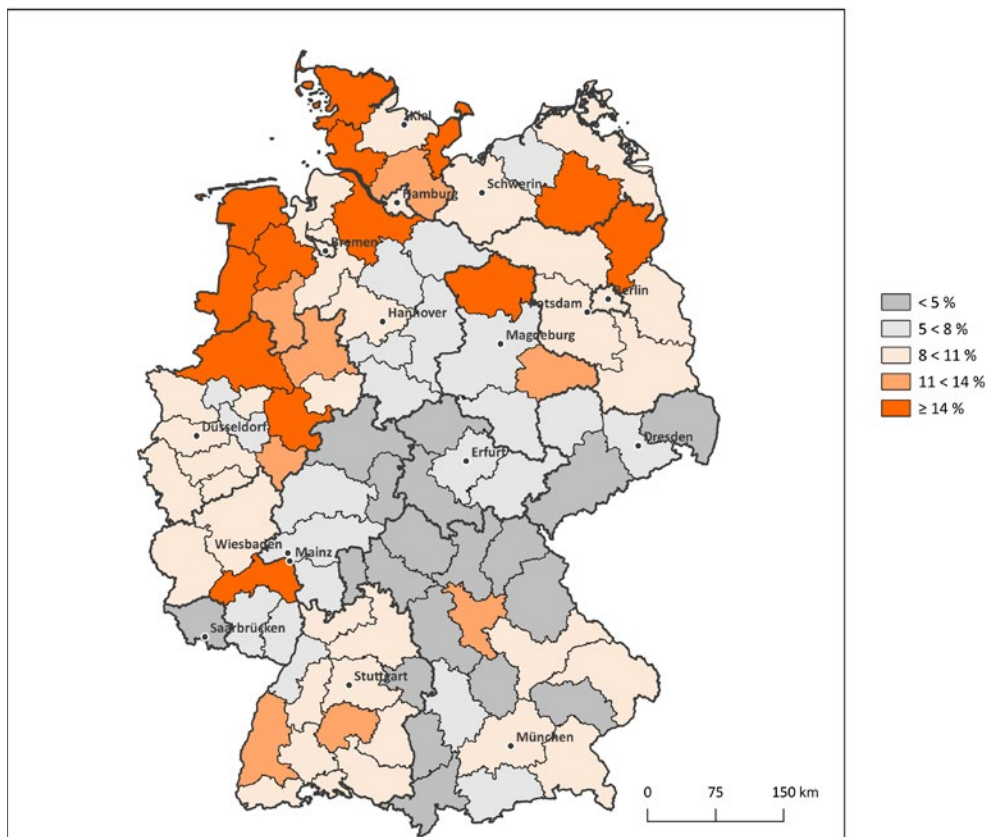
Quelle: eigene Berechnungen empirica (Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>, Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2022)

Abbildung 36
Entwicklung der Bevölkerung in den Raumordnungsregionen (2018 bis 2022)



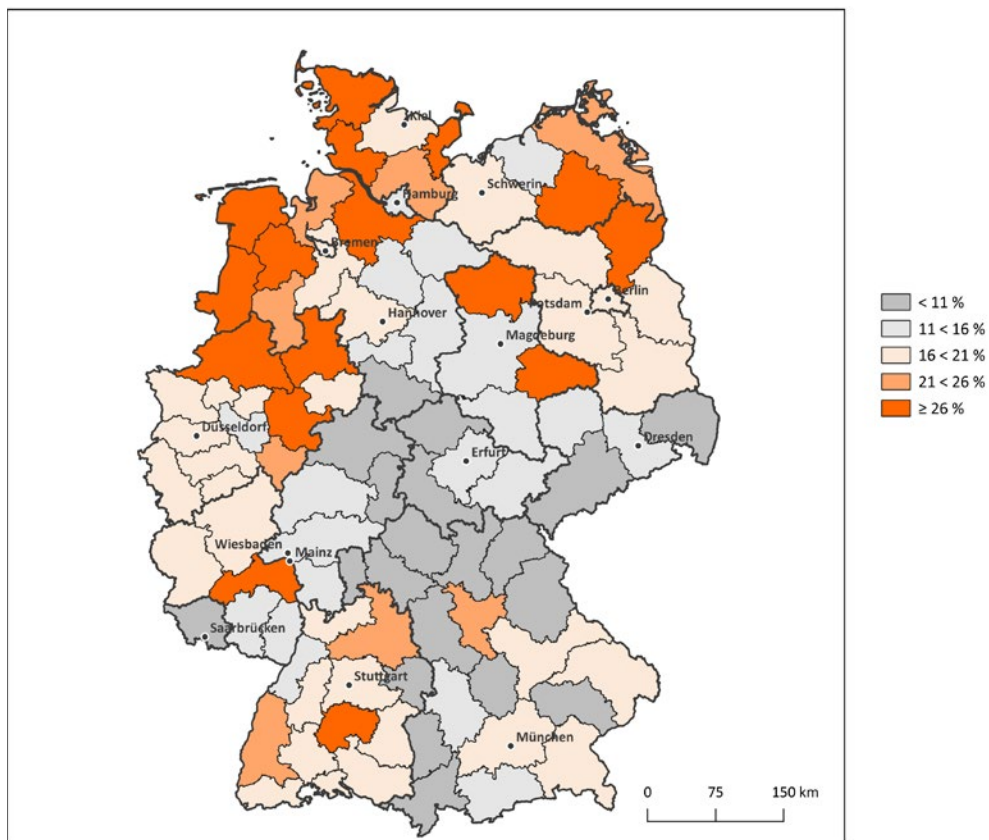
Quelle: empirica regio (Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Abbildung 37
Theoretische Versorgungsquote der Zielgruppe 1 mit altersgerechten Wohnungen mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen



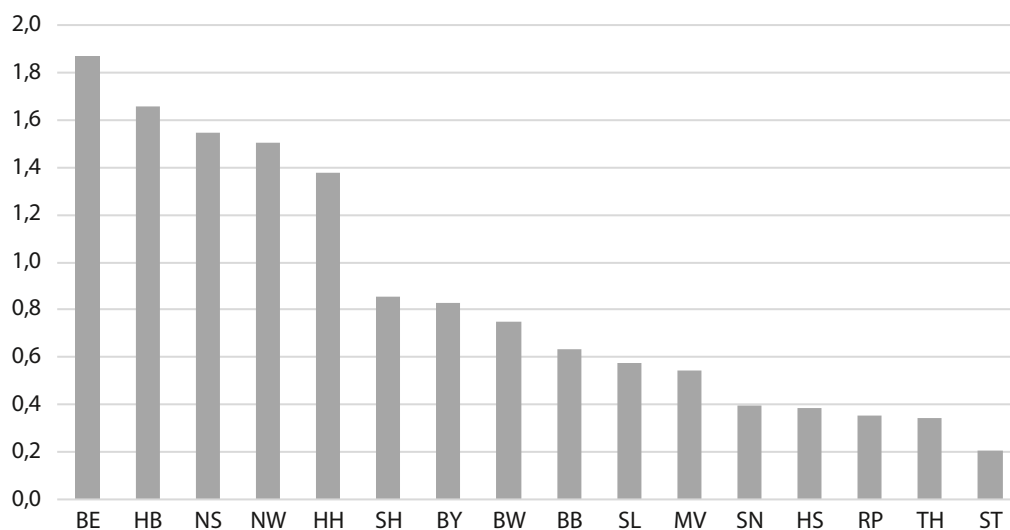
Quelle: eigene Berechnungen empirica (Datenbasis: Sonderauswertung Mikrozensus 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025), Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Abbildung 38
Theoretische Versorgungsquote der Zielgruppe 2 mit altersgerechten Wohnungen mit mittleren Barrierefreiheitsmerkmalen



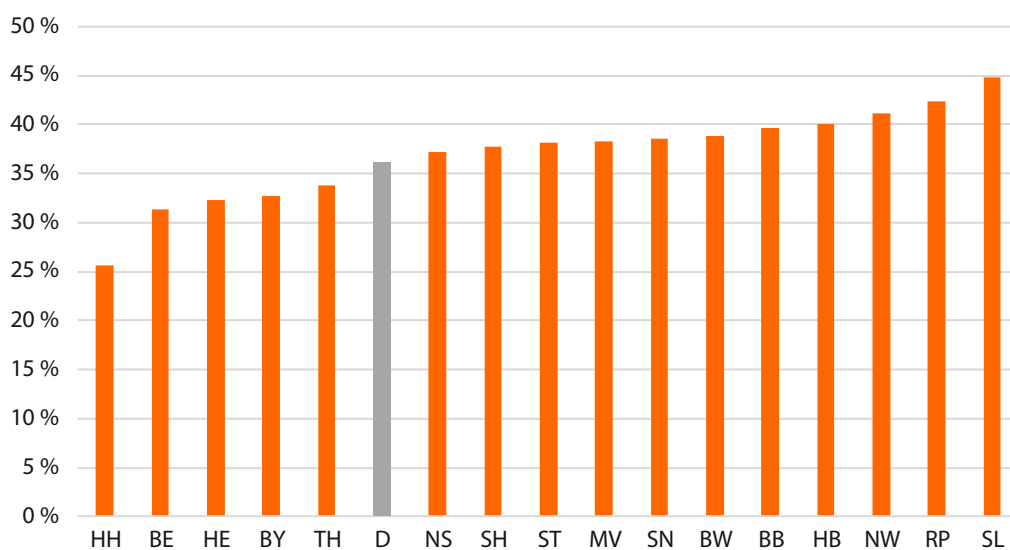
Quelle: eigene Berechnungen empirica (Datenbasis: Sonderauswertung Mikrozensus 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025), Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE/BKG 2022

Abbildung 39
 Projektierte Zahl altersgerechter Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern nach Landesbauordnung p. a. je 1.000 EW
 (im Referenzzeitraum 2018 bis 2021) nach Bundesländern



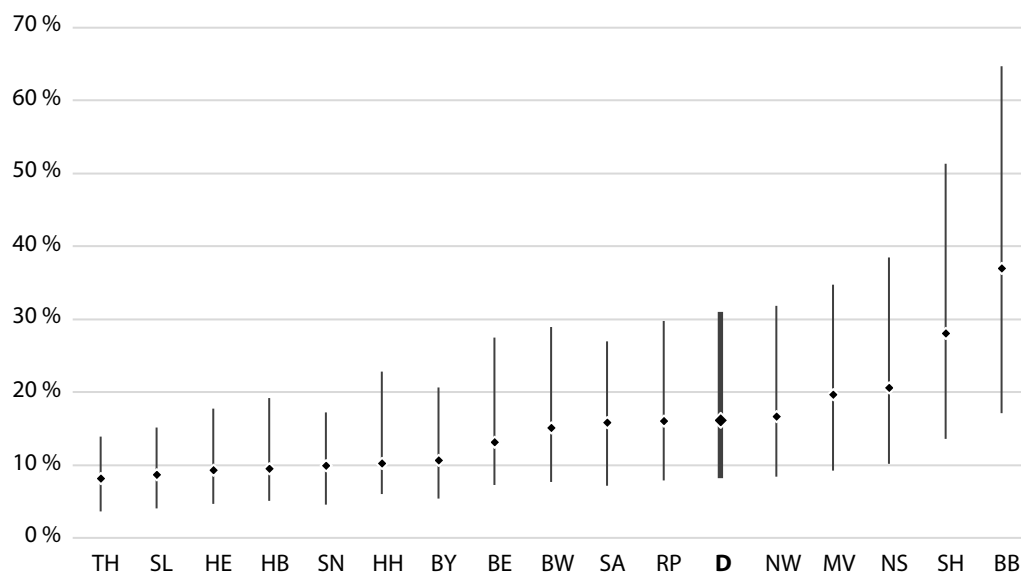
Quelle: empirica (eigene Berechnungen, LBO der Länder (Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025)

Abbildung 40
 Anteil altersgerechter Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau an allen Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau
 (abgeleitet aus Angebotsdaten 2018 bis 2021) insgesamt und nach Bundesländern



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank und der Statistik der Baufertigstellungen (Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025)

Abbildung 41
Theoretische Versorgungsquote der Zielgruppen mit Wohnungen der Kategorie II (2022) insgesamt und nach Bundesländern



Hinweis: Der Punkt markiert die theoretische Versorgungsquote der Zielgruppe 2 (Z2). Die vertikale Linie zeigt die Bandbreite zwischen der theoretischen Versorgungsquote der Zielgruppe 1 (Z1; unteres Ende) und der Zielgruppe 3 (Z3; oberes Ende).
Anmerkung: Fehlende / unplausible Wert durch Schätzung korrigiert.

Quelle: empirica (Berechnung durch empirica, Sonderauswertung MZ 2022 (Datenbasis: MZ 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025)

Tabellen

Tabelle 27

Projektierte Zahl altersgerechter Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausneubau nach der empirica Preisdatenbank (2018 bis 2023)

Bundesland	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018 bis 2021 p. a.	2018 bis 2021 zusammen
Baden-Württemberg	1.107	1.100	1.179	1.111	1.143	1.136	1.124	4.496
Bayern	1.697	1.682	1.806	1.636	1.709	1.699	1.705	6.821
Berlin	66	62	47	56	43	44	58	230
Brandenburg	387	373	369	376	338	346	376	1.505
Bremen	29	20	25	15	15	13	22	89
Hamburg	42	41	31	30	34	26	36	144
Hessen	369	361	391	369	417	389	372	1.490
Mecklenburg-Vorpom.	281	265	392	208	242	227	287	1.146
Niedersachsen	1.683	1.780	1.839	1.740	1.817	1.407	1.761	7.043
Nordrhein-Westfalen	984	1.050	1.045	992	954	870	1.018	4.072
Rheinland-Pfalz	656	627	688	643	627	587	653	2.614
Saarland	108	131	121	114	125	113	119	474
Sachsen	229	230	249	214	236	218	231	922
Sachsen-Anhalt	324	311	322	295	354	305	313	1.252
Schleswig-Holstein	476	538	552	503	490	441	517	2.070
Thüringen	180	177	216	157	157	143	183	730
Deutschland	8.618	8.749	9.272	8.459	8.700	7.965	8.775	35.098

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank und der Statistik der Baufertigstellungen (Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025)

Tabelle 28
Zielgruppenhaushalte in Tsd. (2022)

Bundesland	Haushalte mit Personen ab 65 Jahren (Zielgruppe 1)	Haushalte mit mobilitäts- eingeschränkten Personen (Zielgruppe 2)	Haushalte mit mobilitäts- eingeschränkten Personen ab 65 Jahren (Zielgruppe 3)
Baden-Württemberg	1.601	814	425
Bayern	1.955	1.005	519
Berlin	547	306	145
Brandenburg	460	214	122
Bremen	98	53	26
Hamburg	247	147	66
Hessen	931	472	247
Mecklenburg-Vorpommern	303	143	81
Niedersachsen	1.192	593	317
Nordrhein-Westfalen	2.769	1.410	736
Rheinland-Pfalz	644	318	171
Saarland	173	81	46
Sachsen	763	353	203
Sachsen-Anhalt	418	191	111
Schleswig-Holstein	499	243	132
Thüringen	406	184	108
Deutschland	13.008	6.526	3.455

Quelle: empirica (Berechnung durch empirica, Sonderauswertung MZ 2022 (Datenbasis: MZ 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Tabelle 29

Neubau altersgerechter Wohnungen nach Mikrozensus in Tsd. differenziert nach Bauart (Bestand Bj. 2011 oder später)

Altersgerechte Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Siedlungsstruktureller Kreistyp	Bestand* 2022: Kat. I	Δ 2018–2022	Δ p. a. 2018–2022	Bestand* 2022: Kat. II	Δ 2018–2022	Δ p. a. 2018–2022
kreisfreie Großstädte	6	1,9	0,5	5	3,0	0,7
städtische Kreise	28	11,8	2,9	26	11,8	2,9
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	29	15,7	3,9	24	13,8	3,4
dünn besiedelte ländliche Kreise	26	13,8	3,4	23	11,8	2,9
Bundesgebiet	88	43,2	10,8	77	40,3	10,1

Altersgerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Siedlungsstruktureller Kreistyp	Bestand* 2022: Kat. I	Δ 2018–2022	Δ p. a. 2018–2022	Bestand* 2022: Kat. II	Δ 2018–2022	Δ p. a. 2018–2022
kreisfreie Großstädte	173	115,1	28,8	148	102,0	25,5
städtische Kreise	182	123,2	30,8	151	101,2	25,3
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	63	38,3	9,6	57	36,2	9,1
dünn besiedelte ländliche Kreise	38	19,2	4,8	33	18,2	4,6
Bundesgebiet	458	295,8	73,9	390	257,7	64,4

Beachte: Geringe Abweichungen in den Summen zum Beispiel mit Tabelle 13 und 14 aufgrund von Rundungsdifferenzen möglich

Anmerkung: * = Baujahr 2011 oder später; Siedlungsstruktureller Kreistyp lt. BBSR (2022)

Quelle: empirica (Berechnung durch empirica, Sonderauswertung MZ 2018 und 2022 (Datenbasis: MZ 2018 und 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024))

Tabelle 30
Wohnungsbedarfe in den Bundesländern – Kategorie I, ZG 1 (2022 bis 2040)

BL	Basis: insg.	Basis: p. a.	Szen. A: insg.	Szen. A: p. a.	Szen. B: insg.	Szen. B: p. a.
BB	2.400	100	36.400	2.000	69.100	3.800
BE	4.600	300	49.300	2.700	82.100	4.600
BW	17.900	1.000	152.400	8.500	240.300	13.400
BY	20.000	1.100	182.500	10.100	293.500	16.300
HB	600	0	8.500	500	14.700	800
HE	10.800	600	89.200	5.000	139.700	7.800
HH	2.300	100	22.600	1.300	37.100	2.100
MV	700	0	23.700	1.300	45.500	2.500
NI	10.500	600	108.400	6.000	179.000	9.900
NW	19.100	1.100	242.000	13.400	415.800	23.100
RP	6.300	300	59.600	3.300	96.700	5.400
SH	5.800	300	47.900	2.700	74.900	4.200
SL	1.000	100	14.900	800	26.000	1.400
SN	300	0	46.900	2.600	114.600	6.400
ST	0	0	25.400	1.400	62.800	3.500
TH	100	0	25.300	1.400	61.000	3.400
D	102.300	5.700	1.135.100	63.100	1.953.000	108.500

Quelle: empirica (Berechnung durch empirica, Sonderauswertung MZ 2022 (Datenbasis: MZ 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Tabelle 31
Wohnungsbedarfe in den Bundesländern – Kategorie I, ZG 2 (2022 bis 2040)

BL	Basis: insg.	Basis: p. a.	Szen. A: insg.	Szen. A: p. a.	Szen. B: insg.	Szen. B: p. a.
BB	1.800	100	33.200	1.800	66.500	3.700
BE	5.200	300	57.100	3.200	95.200	5.300
BW	11.900	700	148.100	8.200	252.800	14.000
BY	15.400	900	184.000	10.200	312.300	17.300
HB	500	0	9.100	500	16.300	900
HE	8.100	500	87.800	4.900	146.800	8.200
HH	2.400	100	27.300	1.500	45.700	2.500
MV	400	0	21.200	1.200	44.400	2.500
NI	7.300	400	105.300	5.800	184.200	10.200
NW	12.300	700	240.800	13.400	438.100	24.300
RP	3.600	200	55.900	3.100	98.900	5.500
SH	3.600	200	44.400	2.500	75.500	4.200
SL	200	0	12.900	700	25.100	1.400
SN	1.200	100	46.200	2.600	109.600	6.100
ST	0	0	22.800	1.300	59.200	3.300
TH	100	0	22.700	1.300	57.000	3.200
D	74.100	4.100	1.118.700	62.200	2.027.600	112.600

Quelle: empirica (Berechnung durch empirica, Sonderauswertung MZ 2022 (Datenbasis: MZ 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Tabelle 32
Wohnungsbedarfe in den Bundesländern – Kategorie I, ZG 3 (2022 bis 2040)

BL	Basis: insg.	Basis: p. a.	Szen. A: insg.	Szen. A: p. a.	Szen. B: insg.	Szen. B: p. a.
BB	2.400	100	36.400	2.000	69.100	3.800
BE	4.600	300	49.300	2.700	82.100	4.600
BW	17.900	1.000	152.400	8.500	240.300	13.400
BY	20.000	1.100	182.500	10.100	293.500	16.300
HB	600	0	8.500	500	14.700	800
HE	10.800	600	89.200	5.000	139.700	7.800
HH	2.300	100	22.600	1.300	37.100	2.100
MV	700	0	23.700	1.300	45.500	2.500
NI	10.500	600	108.400	6.000	179.000	9.900
NW	19.100	1.100	242.000	13.400	415.800	23.100
RP	6.300	300	59.600	3.300	96.700	5.400
SH	5.800	300	47.900	2.700	74.900	4.200
SL	1.000	100	14.900	800	26.000	1.400
SN	300	0	46.900	2.600	114.600	6.400
ST	0	0	25.400	1.400	62.800	3.500
TH	100	0	25.300	1.400	61.000	3.400
D	102.300	5.700	1.135.100	63.100	1.953.000	108.500

Quelle: empirica (Berechnung durch empirica, Sonderauswertung MZ 2022 (Datenbasis: MZ 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Tabelle 33
Wohnungsbedarfe in den Bundesländern – Kategorie II, ZG 1 (2022 bis 2040)

BL	Basis: insg.	Basis: p. a.	Szen. A: insg.	Szen. A: p. a.	Szen. B: insg.	Szen. B: p. a.
BB	2.000	100	32.300	1.800	61.600	3.400
BE	3.800	200	43.700	2.400	73.200	4.100
BW	14.700	800	134.600	7.500	214.200	11.900
BY	16.400	900	161.300	9.000	261.600	14.500
HB	500	0	7.500	400	13.100	700
HE	8.900	500	78.800	4.400	124.600	6.900
HH	1.900	100	20.000	1.100	33.000	1.800
MV	600	0	21.100	1.200	40.600	2.300
NI	8.700	500	95.900	5.300	159.600	8.900
NW	15.700	900	214.400	11.900	370.600	20.600
RP	5.100	300	52.700	2.900	86.200	4.800
SH	4.800	300	42.300	2.300	66.700	3.700
SL	800	0	13.200	700	23.200	1.300
SN	200	0	42.200	2.300	102.100	5.700
ST	0	0	22.900	1.300	56.000	3.100
TH	100	0	22.800	1.300	54.400	3.000
D	84.100	4.700	1.005.700	55.900	1.740.800	96.700

Quelle: empirica (Berechnung durch empirica; Sonderauswertung MZ 2022, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2014/2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Tabelle 34
Wohnungsbedarfe in den Bundesländern – Kategorie II, ZG 2 (2022 bis 2040)

BL	Basis: insg.	Basis: p. a.	Szen. A: insg.	Szen. A: p. a.	Szen. B: insg.	Szen. B: p. a.
BB	1.500	100	29.500	1.600	59.000	3.300
BE	4.300	200	50.300	2.800	84.400	4.700
BW	9.800	500	130.700	7.300	224.400	12.500
BY	12.700	700	162.200	9.000	277.100	15.400
HB	400	0	8.000	400	14.500	800
HE	6.700	400	77.400	4.300	130.300	7.200
HH	2.000	100	24.000	1.300	40.500	2.300
MV	300	0	18.800	1.000	39.400	2.200
NI	6.000	300	93.000	5.200	163.500	9.100
NW	10.100	600	212.900	11.800	388.800	21.600
RP	2.900	200	49.400	2.700	87.700	4.900
SH	3.000	200	39.200	2.200	67.000	3.700
SL	200	0	11.500	600	22.300	1.200
SN	1.000	100	41.300	2.300	97.200	5.400
ST	0	0	20.500	1.100	52.500	2.900
TH	100	0	20.300	1.100	50.600	2.800
D	60.800	3.400	988.900	54.900	1.799.200	100.000

Quelle: empirica (Berechnung durch empirica, Sonderauswertung MZ 2022 (Datenbasis: MZ 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Tabelle 35
Wohnungsbedarfe in den Bundesländern – Kategorie II, ZG 3 (2022 bis 2040)

BL	Basis: insg.	Basis: p. a.	Szen. A: insg.	Szen. A: p. a.	Szen. B: insg.	Szen. B: p. a.
BB	2.000	100	32.300	1.800	61.600	3.400
BE	3.800	200	43.700	2.400	73.200	4.100
BW	14.700	800	134.600	7.500	214.200	11.900
BY	16.400	900	161.300	9.000	261.600	14.500
HB	500	0	7.500	400	13.100	700
HE	8.900	500	78.800	4.400	124.600	6.900
HH	1.900	100	20.000	1.100	33.000	1.800
MV	600	+/-	21.100	1.200	40.600	2.300
NI	8.700	500	95.900	5.300	159.600	8.900
NW	15.700	900	214.400	11.900	370.600	20.600
RP	5.100	300	52.700	2.900	86.200	4.800
SH	4.800	300	42.300	2.300	66.700	3.700
SL	800	+/-	13.200	700	23.200	1.300
SN	200	+/-	42.200	2.300	102.100	5.700
ST	0	+/-	22.900	1.300	56.000	3.100
TH	100	+/-	22.800	1.300	54.400	3.000
D	84.100	4.700	1.005.700	55.900	1.740.800	96.700

Quelle: empirica (Berechnung durch empirica, Sonderauswertung MZ 2022 (Datenbasis: MZ 2022, Statistisches Bundesamt, Deutschland 2024, Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025))

Ausführungen und Datengrundlagen

Förderprogramme

Tabelle 36

Basis-/Standardförderung Neubau der Sozialen Wohnraumförderung (SWRF) in den Ländern

BL	Mindestanforderung / Generelle Anforderung in der SWRF	Grundlage / Name des Programms
BE	keine zusätzlichen Anforderungen in Förderrichtlinien	Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 – WFB 2023 / Soziale Wohnraumförderung
BW	keine zusätzlichen Anforderungen in Förderrichtlinien	Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022
BB	keine zusätzlichen Anforderungen in Förderrichtlinien	Richtlinie des Landes Brandenburg zur sozialen Mietwohnraumförderung
BY	DIN 18040-2	Nr. 12.4 Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2023 / Einkommensorientierte Förderung (EOF), Einkommensorientierte Förderung (EOF), Aufwendungsorientierte Förderung (AOF) Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)
HB	Barrierefreiheit gemäß Brem LBO nach DIN 18040-2	Neubaukredite für Mietwohnungen – klassische Wohnraumförderung
HE	keine zusätzlichen Anforderungen in Förderrichtlinien	Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung
HH	barrierereduzierte Grundausstattung	Mietwohnungsneubau für vordringlich wohnungssuchende Haushalte Neubau Mietwhg. – 1. Förderweg Neubau von Sonderwohnformen
MV	mindestens barrierearm	Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V
NI	keine zusätzlichen Anforderungen in Förderrichtlinien	Nds. Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz / Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen -WFB) / Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderprogramm 2019) – Rd. Erl. d. MW v. 23.04.2024 – Nds. MBl. Nr. 236 vom 22.05.2024
NW	keine zusätzlichen Anforderungen in Förderrichtlinien	Förderung von Mietwohnraum und Förderung von barrierefreiem Eigentum
RP	keine zusätzlichen Anforderungen in Förderrichtlinien, mit Ausnahme der VV Förderung von Wohnraum für „Junges Wohnen“ (Studierenden- und Auszubildendenwohnheime), nach der beim Bau eines Wohnheimes alle Appartements einschließlich Gemeinschaftsflächen und -räume sowie die Erschließung barrierefrei sein müssen.	VV Soziale Mietwohnraumförderung

BL	Mindestanforderung / Generelle Anforderung in der SWRF	Grundlage / Name des Programms
SH	mindestens barrierearm Erdgeschoss: Zugang barrierefrei übrige WE: möglichst nachrüstbar barrierefrei	
SL	keine zusätzlichen Anforderungen in Förderrichtlinien	Verwaltungsvorschriften des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung im Saarland 2025 (Wohnraumförderungsprogramm – WFP SL 2025)
SN	keine zusätzlichen Anforderungen in Förderrichtlinien	Förderrichtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum
ST	mindestens barrierearm	Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsbaus des Landes Sachsen-Anhalt (Mietwohnungsbauförderrichtlinien – MietwohnungsbaURL)
TH	20 % der Wohneinheiten barrierefrei nach DIN 18040-2, davon 20 % rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2 „R“	Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025

Quelle: BBSR, eigene Ergänzungen

Tabelle 37

Zusätzliche Förderung für barrierearme oder barrierefreie Wohnungen in der Sozialen Wohnraumförderung der Länder

BL	Bedingung bzw. Fördergegenstand	Förderung
BE	Schutz der Gesundheit und/oder Belange behinderter und älterer Menschen DIN 18040-2 „R“ Aufzuganlagen (bei Aufstockungen, Dachausbauten)	Förderung für Mehraufwand (Zuschuss bis zu 25.000 €/geförderter WE) Zuschuss: Pauschalbetrag von 20.000 € je geförderte Wohnung nach DIN 18040-2 „R“ Zuschuss: Aufzuganlage (drei Stationen) je 25.000 €, 7.000 € für jede weitere Station -7) (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 – WFB 2023 / Soziale Wohnraumförderung)
BW	DIN 18040-2	Basisförderung von 5.100 €/m ² um 5 % für die barrierefreie Wohnfläche erhöht (Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022)
BY	DIN 18040-2 „R“	um 15 % erhöhter Darlehensbestandteil für Förderung rollstuhlgerechter Wohnungen (Nr. 20.2 WFB 2023/EOF-Förderung)

BL	Bedingung bzw. Fördergegenstand	Förderung
HH	DIN 18040-2; DIN 18040-2 „R“; Aufzugsanlagen	Zuschuss 7.700 € je geförderter Wohnung (DIN 18040-2) Zuschuss 9.200 € je geförderter Wohnung (DIN 18040-2) mit barrierefreiem Freisitz Zuschuss 23.000 € je geförderter Wohnung (DIN 18040-2 „R“) Zuschuss 24.500 € je geförderter Wohnung (DIN 18040-2 „R“) mit barrierefreiem Freisitz Aufzug: für die ersten 3 Stationen je 33.700 €; für jede weitere Station je 8.500 €
HE	DIN 18040-2 „R“; Aufzugsanlagen	DIN 18040-2 „R“: Zusatzförderung: 150 €/m ² Aufzug: 3.500 € je geförderter Wohnung (maximal 45.000 € pro Aufzug) (Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung)
MV	DIN 18040-2 „R“	Baudarlehen verbunden mit Tilgungsnachlass 1. Förderweg 75 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 3.570 €/m ² verbunden mit einem Tilgungsnachlass von max. 1.249 €/m ² 2. Förderweg 70 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 3.332 €/m ² verbunden mit einem Tilgungsnachlass von max. 833 €/m ² Bei nachgewiesenem Bedarf an einer barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnung gemäß DIN 18040-2 besteht keine Begrenzung hinsichtlich der zuwendungsfähigen Ausgaben. (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V)
NI	DIN 18040-2	Zuschuss 5.000 € für jede Wohnung (Nds. Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz / Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen -WFB) / Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderprogramm 2019) – Rd. Erl. d. MW v. 23.04.2024 – Nds. MBl. Nr. 236 vom 22.05.2024)
NW	Barrierefreiheit	Zusatzdarlehen – Barrierefreiheit Elektrisch bedienbare Türen – je Tür in der Wohnung: 2.000 € je Hauseingangstür, Wohnungstür und Brandschutz- tür: 3.500 € je Wohnung für Rollstuhlnutzende (pauschal) + zusätzlich: 15.000 € je Tür zum Außenbereich mit Nullschwelle: 1.500 € Rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche: 8.000 €

BL	Bedingung bzw. Fördergegenstand	Förderung
RP	Bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter sowie zur Vermeidung von Barrieren dienen; Einbau von Aufzügen, wenn dieser nach der LBauO nicht vorgeschrieben ist; DIN 18040-2 „R“	bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter sowie zur Vermeidung von Barrieren dienen, in Höhe von 50 €/m ² förderungsfähiger Wohnfläche, jedoch nicht mehr als 4.000 €. Einbau von Aufzügen, 4.000 € je Wohnung, höchstens jedoch pro Aufzug 50.000 €. Errichtung von Wohnungen DIN 18040-2 100 €/m ² (VV Soziale Mietwohnraumförderung)
SH	alten-, behindertengerechte Wohnungen	angemessene Zuschläge möglich
SL	DIN 18040-2; „DIN 18040-2 „R“	DIN 18040-2 Zusatzförderung: Darlehensförderung + 100 €/m ² W-Fläche Zuschussförderung + 50 €/m ² W-Fläche DIN 18040-2 R-Standard Zusatzförderung: Darlehensförderung + 150 €/m ² W-Fläche Zuschussförderung + 75 €/m ² Wohnfläche Anhebung der höchstzulässigen Miete um 0,50 € (barrierefrei) bzw. 1,00 € (R-Standard) (Verwaltungsvorschriften des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung im Saarland 2025 (Wohnraumförderungsprogramm – WFP SL 2025))
ST	DIN 18040-2 „R“	Tilgungszuschuss 10 % auf den auf diese Wohnungen entfallenen Darlehensanteil (Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsbaus des Landes Sachsen-Anhalt (Mietwohnungsbauförderrichtlinien – MietwohnungsbauförderungRL)
TH	DIN 18040-2; DIN 18040-2 „R“	DIN 18040-2 Zuschuss 7.500 € je geförderter Wohnung DIN 18040-2 „R“ pauschal 15.000 € je geförderter Wohnung (Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025)

Quelle: BBSR, eigene Ergänzungen

Förderung für altersgerechter Wohnungen im Neubau außerhalb der Sozialen Wohnraumförderung der Länder

Außerhalb der klassischen sozialen Wohnraumförderung mit Miet- und Belegungsbindungen konnten weder auf Landes- noch auf Bundesebene eigenständige Förderprogramme für den Neubau altersgerechter oder barrierefreier Wohnungen festgestellt werden. Zwar ermöglichen einzelne Eigentumsförderprogramme eine indirekte Mitfinanzierung entsprechender Vorhaben, eine gezielte Förderung des altersgerechten oder barrierefreien Wohnungsneubaus außerhalb der sozialen Wohnraumförderung besteht jedoch nicht.

Gebäudeklassen

Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

In den 16 Landesbauordnungen werden zudem Gebäude abhängig von ihrer Größe beziehungsweise Höhe und abhängig davon, ob sie freistehen oder angebaut sind, in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt.

In Nordrhein-Westfalen sind die Gebäudeklassen wie folgt eingeteilt.

1. Gebäudeklasse 1:

a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und

b) land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung,

2. Gebäudeklasse 2: Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,

3. Gebäudeklasse 3: sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

4. Gebäudeklasse 4: Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² in einem Geschoss sowie

5. Gebäudeklasse 5: sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Beispiel: Annahmen Ableitungen für die Bauordnung bei Etagenregel

In einer Gemeinde X gibt es im Jahr 2022

- rund 15.000 Wohnungen in 3.000 Gebäuden mit 3 bis 6 Wohnungen,
- rund 18.000 Wohnungen in 2.000 Gebäuden mit 7 bis 12 Wohnungen und
- rund 9.000 Wohnungen in 500 Gebäuden mit 13 und mehr Wohnungen.

Die durchschnittliche Anzahl von Wohnungen in Gebäuden mit 3 bis 6 Wohnungen beträgt somit 5, in Gebäuden mit 7 bis 12 Wohnungen 9 und in Gebäuden mit 13 und mehr Wohnungen 18.

Die Zahl der Wohnungen pro Etage hängt von der Größe (Anzahl der Wohnungen im Gebäude) und der Erschließung im Gebäude (Zweispänner, Dreispänner, Fünfspänner) ab. Um dies zu berücksichtigen, wird zunächst angenommen, dass es sich bei Gebäude mit 3 bis 6 Wohnungen um Zweispänner handelt, bei Gebäuden mit 7 bis 12 Wohnungen um Dreispänner und bei Gebäuden mit 13 und mehr Wohnungen um Fünfspänner. Diese Zahl wird allerdings korrigiert in dem die durchschnittliche Gebäudegröße durch die Anzahl der WE (nach Spannertyp) dividiert wird. Die Etagenanzahl hängt somit von der Erschließung und der Gebäudegröße ab. Damit ergibt sich folgendes Bild:

- Von den Gebäuden mit 3 bis 6 Wohnungen sind von den 15.000 Wohnungen rund 7.500 Wohnungen auf einer Etage (Durchschnittliche WE $5/2=2,5 \times 3.000$ Gebäude)

- Von den Gebäuden mit 7 bis 12 Wohnungen sind von den 18.000 Wohnungen rund 6.000 Wohnungen auf einer Etage (Durchschnittliche WE $9/3=3 \times 2.000$ Gebäude)
- Von den Gebäuden mit 13 Wohnungen und mehr sind von den 9.000 Wohnungen rund 1.800 Wohnungen auf einer Etage (Durchschnittliche WE $18/4=3,6 \times 500$ Gebäude)

Würden die bestehenden Quoten aus dem Bestand im Mehrfamilienhausneubau heute gebaut werden, dann würden bei der Anwendung der Etagenregel, die in BW, BY, BB, HH, MV, SN, ST, SH und TH gilt, 15.000 WE ($7.500+6.000+1.800$) altersgerecht neu gebaut werden (müssen). Dann sind 36 % aller Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau altersgerecht ($15.000/42.000$).

Diese Quote wird für jede Gemeinde berechnet. Sie stellt den Anteil der neu zu bauenden altersgerechten Wohnungen dar.

Methodische Ausführungen zum Mikrozensus

Grundsätzliches

Der Begriff MZ bedeutet „kleine Bevölkerungszählung“. Der MZ ist die größte jährliche Haushaltsbefragung in Deutschland. Die Befragung wird seit 1957 von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder durchgeführt. Es werden mit rund 810.000 Personen in etwa 370.000 privaten Haushalten und Gemeinschaftsunterkünften rund 1 % der Bevölkerung in Deutschland zu ihren Arbeits- und Lebensbedingungen befragt.

Anpassungen der MZ-Ergebnisse an den Zensus 2022

Zur Anpassung der im MZ erhobenen Daten an die Größe und Struktur der Gesamtbevölkerung werden die Eckwerte der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes verwendet. Mit dem Zensus 2022 hat die Bevölkerungsfortschreibung eine neue Grundlage erhalten. Die bisherige Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 wird schrittweise abgelöst und die überarbeiteten Bevölkerungszahlen werden dann in die Eckwerte für die Hochrechnung der MZ-Ergebnisse übernommen.

Die Erstergebnisse des MZ 2024 sowie die Endergebnisse des MZ 2023 werden mit Eckwerten auf Basis des Zensus 2022 hochgerechnet und voraussichtlich bis Ende Mai 2025 veröffentlicht.

Zeitgleich werden voraussichtlich auch die revidierten MZ-Endergebnisse für 2021 und 2022 veröffentlicht. Somit liegen auf Basis des neuen Hochrechnungsrahmens zum gleichen Zeitpunkt die Ergebnisse des MZ-Kernprogramms 2021 bis einschließlich 2024 vor. Dies gilt auch für die Ergebnisse der MZ-Unterstichprobe zur Arbeitsmarktbeteiligung (MZ-LFS). Durch die Revision der Ergebnisse bis einschließlich Erhebungsjahr 2021 werden unter anderem die Ergebnisse zur Arbeitsmarktbeteiligung an das Europäische Referenzjahr der Zensusrunde angeglichen.

Zum Zeitpunkt der Berichtslegung lagen noch keine Zensus (2022) revidierten Daten vor. Es liegen also die unredigierten Angaben des MZ vor, die in diesem Projekt verwendet wurden.

Ab dem Erhebungsjahr 2020 gibt es zwei Ergebnisarten: Erst- und Endergebnisse. Die dargestellten Ergebnisse sind Erstergebnisse. Der MZ wurde 2020 methodisch neugestaltet. Die Ergebnisse ab dem Berichtsjahr 2020 sind deshalb nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar.

Zusatzprogramm Wohnen

Das Zusatzprogramm Wohnen des MZ ist eine Statistik, die umfassende Daten zur Wohnsituation der Bevölkerung in Deutschland liefert.

Die Ergebnisse des Zusatzprogramms Wohnen ergänzen und aktualisieren die seit 1950 in größeren Zeitabständen als Totalzählung durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählungen. Zu diesem Zweck werden mit dem Zusatzprogramm Wohnen sowohl haushaltsbezogene Informationen erfasst wie beispielweise die Höhe der monatlichen Miete und Nebenkosten, als auch Eigenschaften der Gebäude und Wohnungen, in denen die befragten Haushalte leben. Diese umfassen unter anderem Art und Alter der bewohnten Gebäude, die von den Haushalten genutzten Heiz- und Energiearten, die verfügbare Wohnfläche sowie verschiedene Aspekte der Barrierefreiheit der Gebäude und Wohnungen.

Statistische Konzepte und Definitionen: Wohnen

Allgemein erstreckt sich die Erhebung des MZ auf die gesamte Wohnbevölkerung in Deutschland. Dazu gehören alle Personen in Privathaushalten und Gemeinschaftsunterkünften am Haupt- und Nebenwohnsitz. Zentrale Erhebungseinheiten für das Zusatzprogramm Wohnen sind Haushalte (und Wohnungen). Allerdings berücksichtigt das Zusatzprogramm Wohnen, wie auch andere Zusatzprogramme des MZ grundsätzlich nur Hauptwohnsitzhaushalte.

Das vierjährlich erhobene Zusatzprogramm Wohnen wurde 2022 erstmals im Rahmen des 2020 neu gestalteten MZ durchgeführt. Vergleiche mit den Ergebnissen aus früheren Jahren sind zum Teil (eingeschränkt) möglich.

Zum einen diente das Zusatzprogramm Wohnen in der Vergangenheit auch der Fortschreibung der Ergebnisse aus der GWZ. Aufgrund des Zensus 2022 wäre nach der Veröffentlichung eine Korrektur der Fortschreibung erforderlich gewesen. Daher entschied das Statistische Bundesamt, dass der MZ nur auf Haushalts- und nicht auf Wohnungsebene auswertbar ist (Deschermeier, 2023). Der ermittelte Wohnungsbestand ist daher keine Auswertung auf Wohnungsebene, sondern das Ergebnis der Standard-Hochrechnung für die Haushaltsebene (sowohl für 2018 als auch 2022).

Zum anderen wurde 2020 der MZ neugestaltet (Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023a). Aufgrund der (selben Fragen) zu Barrieren im Haus oder der Wohnung erscheint ein Vergleich der Ergebnisse des Zusatzprogramm Wohnen 2018 mit den Ergebnissen des Zusatzprogramms Wohnen 2022 aber dennoch grundsätzlich möglich. Aufgrund der Größe der Stichprobe und des robusten Stichprobendesigns, das die MZ-Erhebungen umfassen, ist aber nicht auszuschließen, dass bei einer unterschiedlichen Stichprobenzusammensetzung zwischen vier Jahren scheinbar minimal unplausible Ergebnisse in den hochgerechneten Aggregaten entstehen können.

Da bei dem Zusatzprogramm nur auf Hauptmieter abgestellt wird, eignet sich die Haushaltsebene als Grundlage zur Bestimmung des altersgerechten Wohnungsbestandes und diente dazu bereits in der Vergangenheit (Kremer-Preiß et al., 2011).

Werden unbewohnte Wohnungen vernachlässigt, gab es 2018 im Bundesgebiet rund 37,950 Mio. von Haushalten bewohnte Wohnungen und 2022 rund 39,320 Mio. Sofern sich aus anderen Teilergebnissen der Sonderauswertungen oder Veröffentlichungen der beiden MZ-Erhebungen (z. B. aufgrund unterschiedlicher Hochrechnungsfaktoren) geringe Abweichungen zum genannten gesamten Wohnungsbestand oder zur bundesweiten Haushaltszahlen ergeben, werden diese Werte entsprechend ihren Anteilen auf die genannten Eckwerte auf das Bundesgebiet hochgerechnet/kalibriert.

Fragen zur Barrierefreiheit im Mikrozensus 2018 und 2022

Gebäude

Welche der folgenden Merkmale treffen auf das Gebäude zu, in dem Sie wohnen?

Der Zugang zur Wohnung ist die Strecke von der Straße bis zu Ihrer Wohnungstür.

Der Zugang zu einer Wohnung gilt auch dann als stufen- bzw. schwellenlos, wenn zur Überwindung von Stufen oder Schwellen Hilfssysteme wie Fahrstühle, Lifte, Rampen oder Ähnliches zur Verfügung stehen.

Ausreichend durchgangsbreit ist eine Tür bzw. ein Flur dann, wenn es möglich ist, diese/-n mit einer Gehhilfe (z. B. Rollator), einem Rollstuhl oder einem Kinderwagen problemlos zu passieren bzw. eine Durchgangsbreite bei Türen von mindestens 90 cm bzw. bei Fluren von 120 cm vorliegt.

Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.

- Der Zugang zur Wohnung ist stufen- und schwellenlos möglich.
- Die Hauseingangstür hat eine ausreichende Durchgangsbreite.
- Die Flure innerhalb des Gebäudes haben eine ausreichende Durchgangsbreite.
- Keines der genannten Merkmale trifft auf das Gebäude zu.

Wohnung

Über welche der folgenden Merkmale verfügt Ihre Wohnung/Ihr Einfamilienhaus?

Die Durchgangsbreite oder der Bewegungsraum ist dann ausreichend, wenn die entsprechenden Durchgänge oder Räume auch mit einer Gehhilfe (z. B. Rollator) oder in einem Rollstuhl genutzt werden könnten bzw. eine Durchgangsbreite bei Türen von mindestens 90 cm bzw. bei Fluren von 120 cm vorliegt. Beziehen Sie sich dafür auf Ihre Wohnung/Ihr Einfamilienhaus im leerräumten Zustand.

In mehrgeschossigen Wohnungen/Einfamilienhäusern sind Wohnräume beispielsweise auch dann stufenlos zu erreichen, wenn ein Treppenlift, Senkrechtlift, Aufzug oder Ähnliches existiert.

Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.

- Es existieren keine Schwellen oder Bodenunebenheiten, die höher als 2 cm sind (auch nicht beim Zugang zu Balkon, Terrasse o. Ä.).
- Alle Räume sind stufenlos erreichbar.
- Die Wohnungstür hat eine ausreichende Durchgangsbreite.
- Alle Raamtüren haben eine ausreichende Durchgangsbreite.
- Alle Flure sind ausreichend breit.
- Der Bewegungsraum entlang der Küchenzeile ist ausreichend.

- Es gibt ausreichend Bewegungsraum im Bad bzw. Sanitärbereich.
- Der Einstieg zur Dusche ist ebenerdig.
- Keines der genannten Merkmale trifft auf meine Wohnung zu.

Landesbauordnungen der Länder (Auszüge)

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
Musterbau- ordnung 23./24.11.2023	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar, barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit	§ 50 Barrierefreies Bauen: in diesen Whg müssen Aufenthaltsräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche/ Kochnische und, soweit vorhanden, ein Freisitz, barrierefrei sein	§ 39 Aufzüge: Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 m müssen Aufzügen in ausreichender Zahl haben; davon muss mind. ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Aufzug muss von allen Whg. u. öffentl. Verkehrsflächen aus stufenlos erreichbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen nicht erforderlich, wenn nur unter besonderen Schwierigkeiten möglich; Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben; Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.	§ 48 Wohnungen: Gebäudeklassen 3 bis 5: leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum § 34 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert. Definition „barrierefrei“ § 2: Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
BW LBO 07.02.2023	§ 35 Wohnungen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar, barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit.	§ 35 Wohnungen: in diesen Wohnungen müssen Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Küche/ Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich.	§ 29 Aufzugsanlagen: Gebäude mit einer Höhe über 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben, einer muss zur Aufnahme von Rollstühlen, Krankentragen und Lasten geeignet sein und von Menschen mit Behinderung ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können, gilt nicht bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse, durch die die Höhe von 13 m überschritten wird, wenn die Baugenehmigung oder die Kennnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt.	§ 35 Wohnungen: Gebäude mit >2 Whg: möglichst ebenerdig zugängliche oder durch Rampen/ Aufzüge leicht erreichbare Flächen zum Abstellen von Kinderwagen/ Gehhilfen; Flächen zum Wäsche trocknen zur gemeinschaftlichen Benutzung; Für jede Wohnung muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen. Definition „barrierefrei“: Barrierefrei sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, die überwiegend von behinderten oder alten Menschen genutzt werden [...] sind so herzustellen, dass sie von diesen Personen zweckentsprechend ohne fremde Hilfe genutzt werden können.

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
BY BayBO 24.07.2023	Art. 48 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit; Gebäude mit >2 Whg und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen: 1/3 der Wohnungen muss barrierefrei erreichbar sein.	Art. 48 Barrierefreies Bauen: In Whg nach den Sätzen 1 und 2: Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Küche/Kochnische, Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei.	Art. 37 Aufzüge: Gebäude mit einer Höhe über 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben, einer muss Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Aufzug muss von allen Whg. u. öffentl. Verkehrsflächen aus stufenlos erreichbar sein. Art. 48 Abs. 4 Sätze 1 bis 5 gelten entsprechend. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen nicht erforderlich, wenn nur unter besonderen Schwierigkeiten möglich; Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben; Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.	Art. 46 Wohnungen: Für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind pro Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum und, soweit die Wohnungen nicht nur zu ebener Erde liegen, leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen erforderlich; Art. 32 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben: 1. in Gebäuden mit mehr als zwei nicht stufenlos erreichbaren Wohnungen, 2. im Übrigen, soweit es die Verkehrssicherheit erfordert. Definition „barrierefrei“ analog zur MBO

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
BE BauO 20.12.2023	<p>§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnung von 1 Geschoss barrierefrei nutzbar und über üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit. Bauliche Anlagen nach Absatz 2: lichte Durchgangsbreite von mind. 0,90 m stufenlos erreichbar. Ausreichende Bewegungsfläche vor Türen. Neigung bei Rampen max. 6 %; Rampen mind. 1,20 m breit mit festem u. griffsicherem Handlauf beidseitig. Mind. 1,5m langer Podest am Anfang, Ende und alle 6m. Beidseitige Handläufe an Treppen, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Setzstufen an Treppen. Flure mind. 1,50 m breit.</p> <p>§ 50 In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein; Wird ab dem 1. Januar 2025 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt, müssen zusätzlich insgesamt 75 % der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein und es muss in Gebäuden mit >100 Wohnungen eine der barrierefrei nutzbaren Wohnungen je 100 Wohnungen rollstuhlgerecht errichtet werden.</p>	<p>§ 50: Wird ab dem 1. Januar 2025 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt muss in Gebäuden mit >100 Wohnungen eine der barrierefrei nutzbaren Wohnungen je 100 Wohnungen rollstuhlgerecht errichtet werden.</p>	<p>§ 39: Gebäude mit mehr als vier oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Von den Aufzügen nach Satz 1 muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen stufenlos erreichbar sein; Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.</p>	<p>§ 50: Eine Wohnung ist barrierefrei nutzbar, wenn insbesondere 1. die Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar ist, 2. die lichte Durchgangsbreite von Eingangstüren von Wohnungen mindestens 0,90 m, die der übrigen Türen in der Wohnung mindestens 0,80 m betragen, 3. die Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Bädern mindestens 1,20 m x 1,20 m betragen und 4. mindestens ein Bad einen bodengleichen Duschplatz hat.</p> <p>§ 48: In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind von den öffentlichen Verkehrsflächen und von barrierefreien Wohnungen nach § 50 Absatz 1 barrierefrei erreichbare und nutzbare Abstellräume für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder in ausreichender Größe und für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum § 34 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert. §49: Bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen sind Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer herzustellen. Sie müssen von öffentlichen Straßen und dem barrierefreien Hauptzugang der baulichen Anlage aus auf kurzem Weg zu erreichen sein. Definition „barrierefrei“ analog zur MBO</p>

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
BB BbgBO 09.02.2021	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar, barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit.	§ 50 Barrierefreies Bauen: in diesen Whg müssen Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Raum mit den techn. Voraussetzungen für den Einbau einer Küche und, soweit vorhanden, ein Freisitz, barrierefrei sein.	§ 39 Aufzüge: Gebäude mit einer Höhe von über 13 m: Aufzüge in ausreichender Zahl; Aufenthaltsräume im obersten Geschoss nicht berücksichtigen, wenn sie eine Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen im darunter liegenden Geschoss bilden. Ein Aufzug muss Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Aufzug muss von der öffentl. Verkehrsfläche/ allen Whg im Gebäude aus stufenlos erreichbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen nicht erforderlich, wenn nur unter besonderen Schwierigkeiten möglich; Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. Ausreichende Bewegungsfläche vor den Aufzügen.	§ 48 Wohnungen: Gebäudeklassen 3 – 5: leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum; § 34 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert. Definition „barrierefrei“ analog zur MBO

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
HB BremLBO 01.01.2023	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnung von 1 Geschoss einschließlich eines möglichen Freisitzes barrierefrei erreichbar und nutzbar (ausgenommen Abstell-, Funktions- sowie mehr fach vorhandene Sanitärräume), barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit.	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnung von 1 Geschoss einschließlich eines möglichen Freisitzes barrierefrei erreichbar und nutzbar (ausgenommen Abstell-, Funktions- sowie mehr fach vorhandene Sanitärräume); Gebäude mit Aufzügen nach § 39 Absatz 4 Satz 1: Wohnungen barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar; ab 1.10.2021: von Whg in Gebäuden mit >8 Whg bzw. > 20 Whg: eine bzw. min. 2 Whg uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar.	§ 39 Aufzüge: Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 10,25 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl und Größe haben. Ein Aufzug muss zur Aufnahme von Kinderwagen, Lasten, Krankentragen und Rollstühlen geeignet und von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie in allen Geschossen barrierefrei erreichbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können; Alle Aufzüge, die barrierefrei erreichbar sind, müssen unabhängig von einer entsprechenden Verpflichtung nach Absatz 4 zur Aufnahme von Rollstühlen geeignet sein.	§ 48 Wohnungen: Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen oder auf dem Baugrundstück sind in der Nähe des Hauseingangs barrierefrei erreichbare Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, und Mobilitätshilfen herzustellen. Jede Wohnung muss über einen ausreichend großen Abstellraum verfügen; § 34 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Notwendige Treppen müssen beiderseits Handläufe haben; der zweite Handlauf darf sich in der nutzbaren Breite befinden. Bei großer nutzbarer Breite der Treppen sind Zwischenläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert. Satz 2 gilt nicht in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie innerhalb von Wohnungen. Definition „barrierefrei“ analog zur MBO

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
HH HBauO 20.02.2020	§ 52 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >4 Whg: Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in entsprechendem Umfang in mehreren Geschossen erfüllt werden, gilt nicht, soweit Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.	§ 52 Barrierefreies Bauen: in diesen Wohnungen müssen Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie Küche/ Kochplatz barrierefrei zugänglich sein, gilt nicht, soweit Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.	§ 37 Aufzüge: Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13,0 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben; Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können; Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,1 m x 2,1 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,1 m x 1,4 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,9 m haben; Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.	§ 45 Wohnungen: Gebäudeklassen 3 – 5: leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfsmittel in ausreichender Zahl und Größe; für jede Wohnung ist ein Abstellraum von mindestens 6 m ² Grundfläche herzustellen; § 32 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert. Definition „barrierefrei“ § 2: Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
HE HBO 22.11.2022	§ 54 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: min. 20 % der Whg barrierefrei erreichbar und zugänglich sein – max. jedoch 20 Wohnungen.	§ 54 Barrierefreies Bauen: in diesen Wohnungen müssen Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Küche/ Kochnische barrierefrei zugänglich. Räume nach Satz 2 sind so herzustellen und vorzubereiten, dass sie für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind. Soweit vorhanden: Freisitz von Whg aus schwellenlos erreichbar.	§ 42 Aufzüge: Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Abs. 4 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Aufzüge müssen zur Aufnahme von Rollstühlen geeignet sein und Haltestellen in allen Geschossen haben; Mindestens einer der Aufzüge nach Satz 1 muss Krankentragen und Lasten aufnehmen können und von allen Nutzungseinheiten in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus barrierefrei erreichbar sein; Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m haben. Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.	§ 51 Wohnungen: Für jede Wohnung ist ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen. In Gebäuden mit mehr als 2 Whg: zusätzlich ausreichend große, leicht erreichbare Abstellräume insbesondere für Kinderwagen und Mobilitätshilfen; die Herstellung als Gemeinschaftsräume zu lässig; Die Abstellräume nach Satz 2 müssen schwellenlos zugänglich sein, sofern dies nicht mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand verbunden oder aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist. §37 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit oder Barrierefreiheit dies erfordert. Definition „barrierefrei“ analog zur MBO

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
MV LBauO M-V 26.06.2021	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Whg: Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden.	§ 50 Barrierefreies Bauen: in diesen Wohnungen müssen Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Küche/ Kochnische. Soweit vorhanden: Freisitz barrierefrei erreichbar.	§ 39 Aufzüge: Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug muss Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Aufzug muss von allen Whg in dem Gebäude und von der öffentl. Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein; Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können; Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.	§ 48 Wohnungen: Gebäudeklassen 3 – 5: leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung ein mindestens 5 m ² großer Abstellraum; Liegt der Abstellraum für eine Wohnung außerhalb der Wohnung, muss zusätzlich innerhalb der Wohnung eine Abstellfläche von mindestens 1 m ² hergestellt werden. § 34 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert. Definition „barrierefrei“ analog zur MBO

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
NI NBauO 22.09.2022	<p>§ 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen: Wird ein Gebäude mit mehr als 4 Whg. errichtet, so müssen alle Wohnungen barrierefrei sein, soweit sich aus den Sätzen 2 bis 4 nichts anderes ergibt, und den Anforderungen nach den Sätzen 5 bis 8 genügen. Innerhalb von Wohnungen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, ist eine stufenlose Erreichbarkeit der Geschosse nicht erforderlich. Für jede Whg, die nach Satz 7 rollstuhlgerecht herzustellen ist, in einem Gebäude mit mehr als 15 Wohnungen und für jedes Gebäude mit nicht mehr als 15 Wohnungen muss jeweils mindestens ein Einstellplatz barrierefrei hergerichtet und gekennzeichnet sein.</p>	<p>§ 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen: Gebäude mit mehr als 4 Whg: alle Wohnungen barriere frei, soweit sich aus den Sätzen 2 bis 4 nichts anderes ergibt, und den Anforderungen nach den Sätzen 5 bis 8 genügen. In jeder achten Whg.: Wohn- und Schlafräume, ein Toiletten raum, ein Raum mit einer Badewanne oder Dusche, Küche/ Kochnische und, soweit vorhanden, Freisitz zusätzlich rollstuhlgerecht; Ist einer Wohnung ein Freisitz zugeordnet, so muss er barrierefrei sein.</p>	<p>§ 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen: Gebäude mit Aufenthaltsräumen, deren Fußboden mehr als 12,25 m über der Eingangsebene liegt, müssen Aufzüge in ausreichender Zahl und Anordnung haben. Satz 1 gilt nicht für Gebäude, die am 31. Dezember 1992 errichtet oder genehmigt waren, wenn die Nutzung oberster Geschosse geändert wird oder nachträglich nicht mehr als zwei weitere Geschosse errichtet werden und diese Geschosse danach zu Wohnzwecken genutzt werden. Bei Gebäuden, die nicht unter § 38 Abs. 2 Satz 1 fallen: stufenlose Erreichbarkeit von Whg des zweiten oberirdischen Geschosses und weiterer oberirdischer Geschosse insbesondere durch den Einbau eines Aufzuges zwar so im Entwurf vorgesehen sein, dass festgestellt werden kann, dass die Baumaßnahme auch in soweit vollständig dem öffentlichen Baurecht entspreche; eine Pflicht zur Herstellung besteht insoweit jedoch nicht. Eine spätere Herstellung der stufenlosen Erreichbarkeit der Wohnungen kann auch abweichend von dem Entwurf erfolgen, insbesondere wenn dadurch den zu diesem Zeitpunkt geltenden Anforderungen an diese Baumaßnahme entsprochen wird, dies aber nur, soweit die Abweichungen geringfügig sind und die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 gewahrt bleiben; die §§ 71 und 72 Abs. 1 Satz 2 finden insoweit keine Anwendung § 38 Aufzüge: In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.</p>	<p>§ 44 Wohnungen: In Gebäuden mit >2 Wohnungen oder auf dem Baugrundstück solcher Gebäude muss leicht erreichbarer und gut zugänglicher Abstellraum für Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder sowie Abstellraum für jede Wohnung in ausreichender Größe zur Verfügung stehen und barrierefrei sein; § 34 Treppen müssen mindestens einen Handlauf haben. Notwendige Treppen müssen beiderseits Handläufe haben. Die Handläufe müssen fest und griffsicher sein. Satz 2 gilt nicht, wenn Menschen mit Behinderungen und alte Menschen die Treppe nicht zu benutzen brauchen, und nicht für Treppen von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie in Wohnungen. Definition „barrierefrei“ analog zur MBO mit der Ergänzung § 2: Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.</p>

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
NW BauO NRW 17.11.2023 Seit 01.01.2019 konkretisiert durch die VV TB NRW	§ 49 Barrierefreies Bauen: In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen barrierefrei sein. § 39 Absatz 4 (Gebäude, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern, mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben) bleibt unberührt.	§ 49 Barrierefreies Bauen: In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen barrierefrei sein; gilt nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.	§ 39 Aufzüge: Gebäude, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern, mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Dies gilt nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden 1. durch Änderung, Umbau oder Nutzungsänderung des Dachgeschosses oder 2. durch nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse Wohnraum geschaffen wird, oder 3. die Herstellung eines Aufzuges infolge der Errichtung von bis zu zwei zusätzlichen Geschossen oder infolge einer Nutzungsänderung eines Gebäudes nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann. Ein Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein. Von diesen Aufzügen muss in Gebäuden mit mehr als 5 oberirdischen Geschossen mindestens ein Aufzug Krankentragen, Rollstühle und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m und zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben. Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.	Die „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Nordrhein-Westfalen“ (VV TB NRW) ist am 1. Juli 2021 in geänderter Fassung in Kraft getreten. Mit der dortigen Einführung der DIN 18040-2 als Technische Baubestimmung in Nordrhein-Westfalen, welche in Abstimmung mit anderen Ressorts der Landesregierung und Verbänden vorgenommen wurde, besteht ein gültiges technisches Regelwerk, in dem die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an die Barrierefreiheit im Wohnungsbau verankert sind. § 47 Wohnungen: In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen sind leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung eine ausreichend große Abstellfläche herzustellen. An Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, sind keine Anforderungen wie an Sonderbauten (§ 50) zu stellen, wenn die Nutzungseinheiten 1. einzeln für bis zu sechs Personen, 2. nicht für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder 3. einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt bis zu zwölf Personen bestimmt sind; §34 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Definition „barrierefrei“ analog zur MBO

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
RP LBauO 07.12.2022	§ 51 Barrierefreiheit: Gebäude mit >2 Wohnungen: von den ersten 3 Wohnungen 1 Wohnung und von jeweils 8 weiteren Wohnung zusätzlich 1 Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist; Gebäuden mit mehr als einer nach Satz 1 herzustellenden Wohnung genügt es, wenn von jeweils bis zu 3 weiteren dieser Wohnungen die 1. Wohnung barrierefrei nutzbar ist.	§ 51 Barrierefreiheit: Gebäude mit >2 Wohnungen: von den ersten 3 Wohnungen 1 Wohnung und von jeweils 8 weiteren Wohnung zusätzlich 1 Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist; Gebäuden mit mehr als einer nach Satz 1 herzustellenden Wohnung genügt es, wenn von jeweils bis zu 3 weiteren dieser Wohnungen die 1. Wohnung barrierefrei nutzbar ist.	§ 36 Aufzüge: in Gebäuden mit mehr als vier Geschossen über der Geländeoberfläche müssen Aufzüge in ausreichender Zahl eingebaut und betrieben werden, gilt nicht beim nachträglichen Ausbau von Geschossen im Dachraum bestehender Gebäude. Mindestens einer der Aufzüge muss auch zur Aufnahme von Rollstühlen, Krankentragen und Lasten geeignet und barrierefrei nutzbar sein; dieser Aufzug soll von den Wohnungen und Nutzungseinheiten im Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos zu erreichen sein. Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von 1,10 m x 2,10 m zur Aufnahme eines Rollstuhls von 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von 0,90 m haben. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.	§ 44 Wohnungen: Für Gebäude mit Wohnungen über dem zweiten Geschoss über der Geländeoberfläche sollen leicht erreichbare und stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Rollatoren hergestellt werden. Jede Wohnung muss einen Abstellraum haben. Der Abstellraum soll 6 m ² groß sein; davon soll eine Abstellfläche von 1 m ² innerhalb der Wohnung liegen; §33 Treppen müssen mindestens einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Bei besonders breiten Treppen können Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe gefordert werden; An den freien Seiten der Treppen und Treppenabsätze sind verkehrssichere Geländer anzubringen; sie müssen 0,90 m, bei mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m hoch sein. Fenster, die unmittelbar an Treppen liegen und deren Brüstungen unter der erforderlichen Geländerhöhe liegen, sind zu sichern. Definition „barrierefrei“ § 2: Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie ihrem Zweck entsprechend für Menschen mit Behinderungen, ältere Menschen und Personen mit Kleinkindern in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
SL LBO 16.03.2022	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Wohnungen: Wohnungen von 1 Geschoss barrierefrei erreichbar; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit. In Gebäuden, die errichtet werden und die gemäß § 39 Absatz 4 Satz 1 einen Aufzug haben müssen, müssen alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.	§ 50 Barrierefreies Bauen: In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische und, soweit vor handen, der Freisitz barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein; Von den Wohnungen nach Satz 2 (§39 Abs. 4 Satz 1) müssen in Gebäuden mit mehr als 6 Wohnungen eine Wohnung und in Gebäuden mit mehr als 12 Wohnungen zwei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.	§ 39 Aufzüge: Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben; die Aufzüge müssen mit Sprachmodulen ausgerüstet sein; Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus stufenlos erreichbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss und in den Untergeschossen können entfallen, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können, gilt nicht für Haltestellen in Untergeschossen, wenn der Aufzug von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nur im Untergeschoss stufenlos erreichbar ist; Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhles von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.	§ 46 Wohnungen: Für Gebäude mit >2 Wohnungen sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Kinderspielgeräte und Rollstühle sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen. § 47 Stellplätze für uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen müssen barrierefrei sein. Es kann verlangt werden, dass anstelle von Stellplätzen Garagen hergestellt werden. § 34 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert. Definition „barrierefrei“ § 2: Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderungen, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
SN SächsBO 20.12.2022	<p>§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Wohnungen: Wohnungen von 1 Geschoss barrierefrei erreichbar; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit. Abweichungen können nach § 67 nur dann zugelassen werden, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländebeziehungen, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.</p>	<p>§ 50 Barrierefreies Bauen: In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlaf räume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei sein.</p>	<p>§ 39 Aufzüge: Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben; Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus stufenlos erreichbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können; Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m mal 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m mal 1,40 m haben. Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.</p>	<p>§ 48 Wohnungen: In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen. § 34 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert.</p> <p>Definition „barrierefrei“ §2: Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.</p>

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
ST BauO LSA 2 1.03.2023	§ 49 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Wohnungen: Wohnungen von 1 Geschoss barrierefrei nutzbar und zugänglich sein; barrierefrei erreichbare Wohnungen in entsprechendem Umfang in mehreren Geschossen als Möglichkeit.	§ 49 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Wohnungen: Wohnungen von 1 Geschoss barrierefrei nutzbar.	§ 38 Aufzüge: Gebäude mit einer nach § 2 Abs. 3 Satz 2 ermittelten Höhe von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können; Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.	§ 47 Wohnungen: In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen. Die Rauchwarnmelder sind auf Verlangen für Menschen mit nachgewiesener Gehörlosigkeit mit optischen Signalen auszustatten; § 33 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert. Definition „barrierefrei“ analog zur MBO

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
SH LBO 06.12.2021	§ 52 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Wohnungen: Wohnungen von min. 1 Geschoss barrierefrei erreichbar sein; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit. Abweichungen nach § 67 von den Absätzen 1 bis 3 können auch zugelassen werden, soweit die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.	§ 52 Barrierefreies Bauen: In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder die Kochnische sowie die zu diesen Räumen führenden Flure barrierefrei, insbesondere mit dem Rollstuhl zugänglich, sein, die Anforderungen nach § 49 Absatz 2 sind barrierefrei zu erfüllen.	§ 40 Aufzüge: Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben; dies gilt nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Errichtung zusätzlicher Geschosse geschaffen wird; Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen und erforderlichen Nebenräumen haben. Dieser Aufzug muss von allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen und erforderlichen Nebenräumen im Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein; Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können; Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.	§ 49 Wohnungen: Jede Wohnung bis zu 50 m ² nutzbarer Grundfläche muss über Abstellraum von mindestens 3,50 m ² , jede Wohnung mit mehr als 50 m ² nutzbarer Grundfläche über Abstellraum von mindestens 6 m ² verfügen; In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche abschließbare Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder und bei barrierefreien Wohnungen auch für Rollstühle und Mobilitätshilfen herzustellen. § 50 Stellplätze für Wohnungen müssen in ausreichender Anzahl barrierefrei sein und von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein; § 33 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert. Definition „barrierefrei“ analog zur MBO

Bundesland/ Gesetz	barrierefreie Zugänglichkeit zur Wohnung	Barrierefreiheit in der Wohnung	Aufzugsanlagen	Sonstige
ThürBo 29.07.2022	§ 50 Barrierefreies Bauen: Gebäude mit >2 Wohnungen: Wohnungen von min. 1 Geschoss barrierefrei erreichbar sein; barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen als Möglichkeit.	§ 50 Barrierefreies Bauen: In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie die zu diesen Räumen führenden Flure barrierefrei, insbesondere mit dem Rollstuhl zugänglich, sein.	§ 39 Aufzüge: Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben; die Aufzüge müssen mit Sprachmodulen ausgerüstet sein; Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus stufenlos erreichbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss oder in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhles von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.	§ 48 Wohnungen: Für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen. § 34 Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert. Definition „barrierefrei“ analog zur MBO

Bezahlbarkeit: Methodik

Ermittlung einer regional tragbaren Miethöhe für Seniorenhaushalte

Das empirica-Modell „Mietbelastung v2025“ simuliert die regionale Einkommensverteilung von Seniorenhaushalten auf Ebene der 400 Landkreise und kreisfreien Städte. Auf Basis dieser Modellierung kann auf Kreisebene eine für den Medianhaushalt tragbare Mietbelastung berechnet werden.

Dazu wird unterstellt, dass der Median-Seniorenhaushalt eine Mietbelastung von 30 % haben soll. Also wird diejenige nettokalte Monatsmiete gesucht, die für 50 % der regionalen Seniorenhaushalte (=Median) eine Mietbelastung von höchstens 30 % ergibt.

Das Modell ließe sich auch für alternative Werte zur Mietbelastung durchrechnen (z. B. 35 % statt 30 %). Dieser Parameter kann also je nach normativer Einschätzung einer Tragbarkeit variiert werden.

Darüber hinaus könnte als Alternative zum Medianhaushalt auch ein anderes Verteilungsquantil herangezogen werden (z. B. der 75 %- oder der 66 %-Wert anstelle des 50 %-Wertes). Dann wären die ermittelten Mieten nicht nur für 50 % (also den Medianhaushalt), sondern sogar für 75 % oder 66 % der Seniorenhaushalte tragbar.

Allerdings sollen mit diesen Rechenbeispielen insbesondere die regionalen Unterschiede in der Belastbarkeit aufgezeigt werden. Insofern ist das absolute Niveau der regionalen Mietwerte weniger von Bedeutung als die regionalen Strukturunterschiede der Miethöhe.

Methodik der Simulation regionaler Einkommensverteilungen

Die Durchschnittseinkommen aller Haushalte auf Kreisebene stammen aus der regionalen VGR (volkswirtschaftliche Gesamtrechnung). Die Daten liegen derzeit für das Jahr 2023 vor. Eine Hochrechnung auf das laufende Jahr erfolgt anhand des Nominallohnindex von destatis.

Zur Abschätzung der Durchschnittseinkommen von Seniorenhaushalten auf Basis des Durchschnittseinkommens aller Haushalte werden aus der EVS (Einkommens- und Verbrauchsstichprobe) regionalisierte Anpassungskoeffizienten abgeleitet.

Zur Abschätzung der Standardabweichung der Einkommen von Seniorenhaushalten werden aus der EVS regionalisierte Strukturen der Standardabweichungen abgeleitet, deren Niveau mithilfe der regionalen Durchschnittseinkommen von Seniorenhaushalten angepasst wird.

Anschließend wird anhand der Mittelwerte und Standardabweichungen der Einkommen von Seniorenhaushalten eine Log-Normalverteilung simuliert. Das ist möglich, weil diese Verteilung allein durch die beiden Parameter „Mittelwert“ und „Standardabweichung“ definiert wird. Damit lassen sich Anteile berechnen, wie viele Senioren ein bestimmtes Einkommen über- bzw. unterschreiten. Umgekehrt lässt sich damit auch berechnen, welche Ausgaben (für die Nettokaltmiete) für 50 % der Haushalte zu einer Mietbelastung von höchstens 30 % führt.

Onlinebefragung: Fragebogen

Die Befragung wurde online durchgeführt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht zwingend alle Fragen – aufgrund von Filterfragen – dargestellt und abgefragt wurden.

Block 1: Rolle von Neubau

Befragung als Vermieter oder als Verkäufer?

Einige Fragen unterscheiden sich, je nachdem ob Sie Vermieter oder Verkäufer sind. Sofern Ihr Unternehmen sowohl als Vermieter als auch als Verkäufer tätig ist, antworten Sie bitte für die Rolle, in der Ihr Unternehmen schwerpunktmäßig tätig ist.

- Ich antworte als Vermieter (Bestandshalter)
- Ich antworte als Verkäufer (z. B. Bauträger, Projektentwickler)

Unser Unternehmen ist ... (bitte kreuzen Sie an)

- ein kommunales/öffentliches/kirchliches Wohnungsunternehmenein
- privates, börsennotiertes Wohnungsunternehmen
- ein privates, nicht börsennotiertes Wohnungsunternehmeneine
- Genossenschaft
- Sonstiges, und zwar: ...

Nur Bestandshalter: Wie viele Wohnungen hatte Ihr Unternehmen am 31.08.2024 im Wohnungsbestand? ...

Wo befinden sich die Wohnungsbestände Ihres Unternehmens?

- Bundesweit
- In einzelnen Bundesländern

Und zwar in folgenden Bundesländern:

- Baden-Württemberg
- Bayern
- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Hamburg

- Hessen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Niedersachsen
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Saarland
- Sachsen
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

Unabhängig davon, wie Sie „altersgerechte Wohnungen“ im Einzelnen definieren, welche Rolle spielt das Thema altersgerechter Neubau in Ihrem Unternehmen grundsätzlich?

- Bitte wählen Sie einen Wert zwischen 0 (keine Bedeutung) und 10 (sehr hohe Bedeutung): ...

Wie viele Wohnungen hat Ihr Unternehmen in den letzten rund fünf Jahren in Deutschland neu gebaut ?

- Keine
- Anzahl: ...

In welchen Bundesländern hat Ihr Unternehmen in den letzten rund fünf Jahren Wohnungen neu gebaut?

- Baden-Württemberg
- Bayern
- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Hamburg
- Hessen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Niedersachsen

- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Saarland
- Sachsen
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

In welchen Stadt- und Gemeindetypen hat Ihr Unternehmen in den letzten rund fünf Jahren Wohnungen neu gebaut? (Mehrfachantworten bei mehreren Objekten möglich)

- Große Großstadt (ab 500.000 Einwohner)
- Kleine Großstadt (100.000 bis unter 500.000 Einwohner)
- Mittelstadt (20.000 bis unter 100.000 Einwohner)
- Kleinstadt und Landgemeinde (bis unter 20.000 Einwohner)

Bitte kreuzen Sie die Merkmale einer typischen neu gebauten Wohnung, die Ihr Unternehmen in den letzten rund fünf Jahren gebaut hat, an!

Als stufenlos gilt auch, wenn zur Überwindung der Stufen Aufzüge, Lifte, Rampen oder Ähnliches zur Verfügung stehen.

Als schwellenlos gilt auch, wenn zur Überwindung von Schwellen, die höher als 2 cm sind, Hilfssysteme wie Aufzüge, Lifte, Rampen oder Ähnliches zur Verfügung stehen.

Merkmale des Gebäudes:

- Hauseingangstür mindestens 0,90 m breit
- Flure im Gebäude mindestens 1,20 m breit
- Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar (auch über Aufzüge etc.)

Merkmale der Wohnung:

- Wohnungseingangstür mindestens 0,90 m breit
- Raamtüren mindestens 0,90 m breit
- Flure in der Wohnung mindestens 1,20 m breit
- Alle Räume stufenlos erreichbar

- Keine Schwellen über 2 cm innerhalb der Wohnung (exklusive Balkone/Terrassen)
- Keine Schwellen über 2 cm zu Balkonen/ Terrassen
- Genügend Raum in der Küche mit Gehhilfe nutzbar (z. B. mit Rollator)
- Genügend Raum im Bad/ in den Sanitärräumen mit Gehhilfe nutzbar (z. B. mit Rollator)
- Einstieg zur Dusche ist bodengleich

Block 2: Altersgerechter Neubau in Ihrem Unternehmen

Wenn Sie in den letzten rund fünf Jahren altersgerechte Wohnungen neu gebaut haben, wie definieren Sie altersgerecht in der Regel?

Als stufenlos gilt auch, wenn zur Überwindung der Stufen Aufzüge, Lifte, Rampen oder Ähnliches zur Verfügung stehen.

Als schwellenlos gilt auch, wenn zur Überwindung von Schwellen, die höher als 2 cm sind, Hilfssysteme wie Aufzüge, Lifte, Rampen oder Ähnliches zur Verfügung stehen.

Bitte kreuzen Sie die Merkmale auch dann an, wenn Sie Ihre typische Wohnung als altersgerecht definieren.

Merkmale des Gebäudes:

- Hauseingangstür mindestens 0,90 m breit
- Flure im Gebäude mindestens 1,20 m breit
- Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar (auch über Aufzüge etc.)

Merkmale der Wohnung:

- Wohnungseingangstür mindestens 0,90 m breit
- Raumtüren mindestens 0,90 m breit
- Flure in der Wohnung mindestens 1,20 m breit
- Alle Räume stufenlos erreichbar
- Keine Schwellen über 2 cm innerhalb der Wohnung (exklusive Balkone/ Terrassen)
- Keine Schwellen über 2 cm zu Balkonen/ Terrassen
- Genügend Raum in der Küche mit Gehhilfe nutzbar (z. B. mit Rollator)
- Genügend Raum im Bad/ in den Sanitärräumen mit Gehhilfe nutzbar (z. B. mit Rollator)
- Einstieg zur Dusche ist bodengleich

Bitte schätzen Sie die Anzahl der neu gebauten Wohnungen, die Ihr Unternehmen in den letzten rund fünf Jahren neu gebaut hat, differenziert nach folgenden Merkmalen:

- Neu gebaute altersgerechte Wohnungen (gemäß Ihrer oben angekreuzten Definition von altersgerecht): ...
- Neu gebaute Wohnungen, die mindestens folgende drei Basismerkmale aufweisen: Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar; alle Räume in der Wohnung stufenlos erreichbar und keine Schwellen über 2 cm in der Wohnung (auch Zugang Balkone o. Ä., Einstieg zur Dusche bodengleich): ...
- Neu gebaute Wohnungen, die neben den drei genannten Basismerkmalen zusätzlich folgende drei Merkmale aufweisen: Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Raumtüren mindestens 0,90 m breit, Flure im Gebäude und in der Wohnung mindestens 1,20 m breit, genügend Raum in der Küche und im Bad/ in den Sanitärräumen mit Gehhilfe nutzbar (z. B. mit Rollator): ...

Bitte kreuzen Sie an, welche der Aussagen auf Ihr Unternehmen am ehesten zutreffen:

Basismerkmale: Wohnungen stufen- und schwellenlos erreichbar, alle Räume in der Wohnung stufenlos erreichbar & keine Schwellen über 2 cm in der Wohnung (auch Zugang Balkone o. Ä.), Einstieg zur Dusche bodengleich)

Anmerkung: Aus Kostengründen ist die Schwelle zum Balkon häufig über 2 cm hoch. In der amtlichen Statistik ist das Merkmal Schwellenfreiheit allerdings nur zusammengefasst für alle Räume einschließlich Balkonzugang verfügbar. Um die Befragungsergebnisse mit der amtlichen Statistik vergleichen zu können, werden die Basismerkmale hier ebenfalls einschließlich schwellenfreiem Balkonzugang (nicht über 2 cm) erhoben.

Wenn wir Wohnungen neu bauen, ... (Mehrfachantworten möglich)

- ...bauen wir (fast) alle Wohnungen mit allen Basismerkmalen (inklusive Bodenschwelle zum Balkon nicht über 2 cm)
- ...bauen wir (fast) alle Wohnungen mit den Basismerkmalen, jedoch Bodenschwelle zum Balkon über 2 cm
- ...bauen wir nur so viele Wohnungen mit Barrierefreiheitsmerkmalen, wie die betreffende Landesbauordnung vorschreibt
- ...bauen wir in der Regel nur so viele Wohnungen mit Barrierefreiheitsmerkmalen, wie die betreffende Wohnraumförderung des Landes es vorgibt
- ...bauen wir in der Regel nur so viele Wohnungen mit Barrierefreiheitsmerkmalen, wie sonstige Vereinbarungen (z. B. Konzeptverfahren, städtebauliche Verträge) es vorgeben
- ...Sonstiges, und zwar

Unterscheiden sich bei Ihnen die Kaltmieten bzw. Verkaufspreise pro m² Wohnfläche für eine neu gebaute Wohnung mit Basismerkmalen im Vergleich zu einer typischen Neubauwohnung?

Basismerkmale: Wohnungen stufen- und schwellenlos erreichbar, alle Räume in der Wohnung stufenlos erreichbar und keine Schwellen über 2 cm in der Wohnung (auch Zugang Balkone o. Ä., Einstieg zur Dusche bodengleich)

Anmerkung: Geben Sie bitte „Nein“ an, wenn sich die Kaltmieten bzw. die Verkaufspreise pro m² Wohnfläche nicht unterscheiden oder Ihr Unternehmen in der Regel ausschließlich Wohnungen mit allen Basismerkmalen baut.

Aus Kostengründen ist die Schwelle zum Balkon häufig über 2 cm hoch. In der amtlichen Statistik ist das Merkmal Schwellenfreiheit allerdings nur zusammengefasst für alle Räume einschließlich Balkonzugang verfügbar. Um die Befragungsergebnisse mit der amtlichen Statistik vergleichen zu können, werden die Basismerkmale hier ebenfalls einschließlich schwellenfreiem Balkonzugang (nicht über 2 cm) erhoben.

- Ja
- Nein
- Teilweise
- Weiß ich nicht/kann ich nicht beurteilen

Teilen Sie uns bitte mit:

- Im freifinanzierten Wohnungsbau (sofern neu gebaut) sind die Preise (Kaufpreise/Kaltmieten) für Neubauwohnungen mit allen Basismerkmalen um rund X % niedriger/höher als für eine typische Neubauwohnungen.
- Im geförderten Wohnungsbau (sofern neu gebaut) sind die Preise (Kaufpreise/Kaltmieten) für Neubauwohnungen mit allen Basismerkmalen um rund X % niedriger/höher als für eine typische Neubauwohnungen.

Bitte nennen Sie die Gründe für abweichende Preise (Mieten/Kaufpreise)

Block 3: Vermietungs- und Vermarktungsstrategie von altersgerechten Neubauwohnungen in den letzten rund fünf Jahren

Mit altersgerecht ist dabei stets Ihre Definition gemeint.

Unterscheiden sich bei Ihnen die Kaltmieten bzw. Verkaufspreise pro m² Wohnfläche für eine altersgerechte neu gebaute Wohnung im Vergleich zu einer typischen Neubauwohnung?

Anmerkung: Geben Sie bitte "Nein" an, wenn sich die Kaltmieten bzw. die Verkaufspreise pro m² Wohnfläche nicht unterscheiden oder Ihr Unternehmen in der Regel ausschließlich altersgerecht neu baut.

- Ja
- Nein
- Teilweise
- Weiß ich nicht/kann ich nicht beurteilen

Teilen Sie uns bitte mit:

- Im freifinanzierten Wohnungsbau (sofern neu gebaut) sind die Preise (Kaufpreise/Kaltmieten) für Neubauwohnungen mit allen Basismerkmalen um rund X % niedriger/höher als für eine typische Neubauwohnungen.
- Im geförderten Wohnungsbau (sofern neu gebaut) sind die Preise (Kaufpreise/Kaltmieten) für Neubauwohnungen mit allen Basismerkmalen um rund X % niedriger/höher als für eine typische Neubauwohnungen.

Bitte nennen Sie die Gründe für abweichende Preise (Mieten/Kaufpreise)

In den folgenden Fragen geht es um die Neubautätigkeit Ihres Unternehmens im Bereich „altersgerechte“ Wohnungen sowie um Ihre Vermietungs- und Vermarktungsstrategie bei diesen Wohnungen.

Block 3: Vermietungs- und Vermarktungsstrategie von altersgerechten Neubauwohnungen in den letzten rund fünf Jahren

Für wen entwickeln bzw. an wen verkaufen Sie den altersgerechten Neubau? (Mehrfachantworten möglich)

- Institutionelle Anleger
- Kapitalanleger
- Selbstnutzer

Haben Sie grundsätzlich eine bestimmte Zielgruppe der Bewohnerschaft für altersgerechten Neubau vor Augen?

- Ja
- Nein
- Teilweise

Filterfrage: Welche Zielgruppe der Bewohnerschaft für altersgerechten Neubau haben Sie? (Mehrfachantworten möglich)

- Altersgruppen ca. 50+
- Altersgruppen ca. 65+
- Altersgruppen ca. 75+
- Insgesamt in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen
- Sonstige, und zwar:

Block 3: Vermietungs- und Vermarktungsstrategie von altersgerechten Neubauwohnungen in den letzten rund fünf Jahren

Bitte schätzen Sie grob bzw. überspringen Sie die Fragen, falls Sie dies nicht beurteilen bzw. beantworten können. Bitte beachten Sie: Bei Eingaben muss die Summe 100 % ergeben

Falls es sich bei Ihren Interessierten für Neubauwohnungen um Haushalte handelt, die gezielt eine altersgerechte Wohnung suchen, ...

- Wie hoch ist darunter der Anteil von 1-Personen-Haushalten etwa?
- Wie hoch ist der Anteil von 2-Personen-Haushalten?
- Wie hoch ist der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen?

...welche Wohnungsgrößen suchen diese Interessierten am häufigsten? (Anteilig)

- bis < 30 m²
- 30 bis < 45 m²
- 45 bis < 65 m²
- 65 bis < 85 m²
- 85 m² und mehr

... was sind die wichtigsten gewünschten Ausstattungsmerkmale dieser Interessierten? (Mehrfachantworten möglich)

- Schwellenfreiheit im Gebäude (Hauseingang, Treppenhaus, Keller etc.)
- Schwellenfreiheit in der Wohnung
- Aufzug
- Bodengleiche Dusche
- Badewanne
- Offene Küche
- Geschlossene Küche
- Bewegungsradien für Rollator geeignet
- Bei Paaren zweites Schlafzimmer
- Balkon
- Terrasse

- Tiefgarage
- PKW-Stellplatz
- Sonstiges, und zwar:

Block 3: Vermietungs- und Vermarktungsstrategie von altersgerechten Neubauwohnungen in den letzten rund fünf Jahren

Wissen Sie, welche Haushalte tatsächlich in Ihre neu gebauten altersgerechten Wohnungen einziehen (unabhängig davon, ob bei Erstbezug oder bei einem Wechsel)?

- Nein
- Ja

Bitte schätzen Sie die Anteile (die Summe muss nicht 100 % ergeben)

- Etwa ... % Altersgruppen ca. 50+
- Etwa ... % Altersgruppen ca. 65+
- Etwa ... % Altersgruppen ca. 75+
- Etwa ... % insgesamt in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen
- Die gleichen Haushalte wie in nicht altersgerechte Neubauten
- Sonstige, und zwar:

Block 4: Perspektive

Gibt es im Vergleich zum nichtaltersgerechten Wohnungsbau spezifische Hemmnisse für den Bau von freifinanzierten oder geförderten altersgerechten Wohnungen?

- Ja
- Teilweise
- Nein

Was sind die Gründe? ...

Welchen Einfluss haben die Bauordnungen der Länder auf die Umsetzung von altersgerechtem Neubau bei Ihnen? ...

Sind die Kosten der Kostengruppen 200 bis 700 (nach DIN 276) für altersgerechten Neubau bei Ihnen höher als für nicht altersgerechte Neubauwohnungen?

- Ja, um etwa ... % höher
- Teilweise, um etwa ... % höher
- Nein
- Weiß ich nicht / Kann ich nicht einschätzen

Was sind die Gründe? ...

Falls Sie altersgerechte Wohnungen neu bauen möchten, präferieren Sie, diese auf ein Gebäude zu konzentrieren oder sie auf ein Gesamtprojekt/eine Quartiersentwicklung zu verteilen? Was sind die Gründe? ...

Welche Rolle spielt das Thema altersgerechter Neubau in Ihrem Unternehmen zukünftig grundsätzlich?

- Bitte wählen Sie einen Wert zwischen 0 (keine Bedeutung) und 10 (sehr hohe Bedeutung): ...

Unabhängig davon, ob die Wohnungen altersgerecht sein werden oder nicht, werden Sie in den nächsten fünf bis zehn Jahren eher mehr/etwa gleich viele/weniger Wohnungen neu bauen als in den letzten rund fünf Jahren?

- eher mehr
- etwa gleich viele
- weniger

Was sind die Gründe? ...

Auch wenn entsprechende Schätzungen immer mit erheblichen Unsicherheiten versehen sind, was schätzen Sie zum heutigen Zeitpunkt: Wie viele altersgerechte Wohnungen werden Sie in den nächsten fünf bis zehn Jahren neu bauen?

- Anzahl: ...

Entspricht diese Anzahl altersgerechter Wohnungen, die Sie nach heutiger Einschätzung in den nächsten fünf bis zehn Jahren neu bauen werden, einem höheren/dem gleichen/einem niedrigeren Anteil altersgerechter Wohnungen an allen zukünftig neu gebauten Wohnungen?

- höherer Anteil
- gleicher Anteil
- niedrigerer Anteil

Was sind die Gründe? ...

Gibt es Förderprogramme, die Einfluss darauf haben, wie viele altersgerechte Wohnungen Sie neu bauen (werden)? Wenn ja, um welche/s Förderprogramm/e handelt es sich und wie beurteilen Sie den Einfluss auf Ihre Investition? ...

Welche Rahmenbedingungen sollten konkret erfüllt sein, damit Ihr Unternehmen zukünftig mehr altersgerechte Wohnungen neu baut? ...

Ihre Anmerkungen oder Kommentare an uns: ...

Möchten Sie uns noch etwas zum Thema altersgerechter Neubau mitteilen, was Sie im Fragebogen nicht unterbringen konnten? Gerne können Sie im Folgenden Anmerkungen oder Kommentare eingeben: ...

Experteninterviews

Unternehmen und Interviewpartner

- Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, Thomas Kuper
- Degewo, Berlin, Dirk Seubert
- Essinger Wohnbau GmbH, Essingen, Baden-Württemberg, Norman Gerber
- GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH, Duisburg, Nordrhein-Westfalen, Dennis Ifkovitz
- Landmarken AG, Thomas Kieß, Aachen, Nordrhein-Westfalen, Thomas Kieß
- Merkens Real Estate, Hitdorf, Nordrhein-Westfalen, Fabio Merkens
- Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Hessen, Helge Bitzer
- Schellmann Gruppe, Bechhofen, Bayern, Christoph W. Schellmann
- Schettler Holding GmbH & Co, Herten, Nordrhein-Westfalen, Andreas Schettler
- Senectus GmbH, Hamburg, Torsten Rieckmann
- Seniorenwohnen NRW, Iserlohn, Nordrhein-Westfalen, Björn Plenius
- Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, Bayern, Julia Brimer
- WOBAG Saalfeld/Saale mbH, Saalfeld, Thüringen, Cordula Wiegand
- Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG, Schwedt, Brandenburg, Matthias Stammert
- Schriftlich: BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen, Bielefeld, Nordrhein-Westfalen
- Ohne Nennung: ein Bauträger/Entwickler