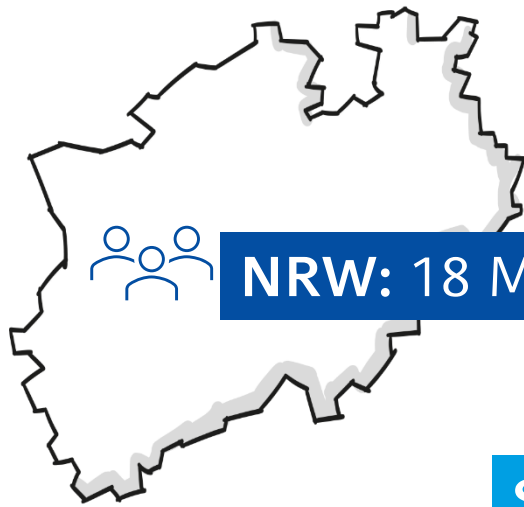




# Wohnen im Alter in NRW: Zwischen Bedarf und Realität

Neue Wege für das Wohnen im Alter | 09.07.2026

# Der Blick auf NRW



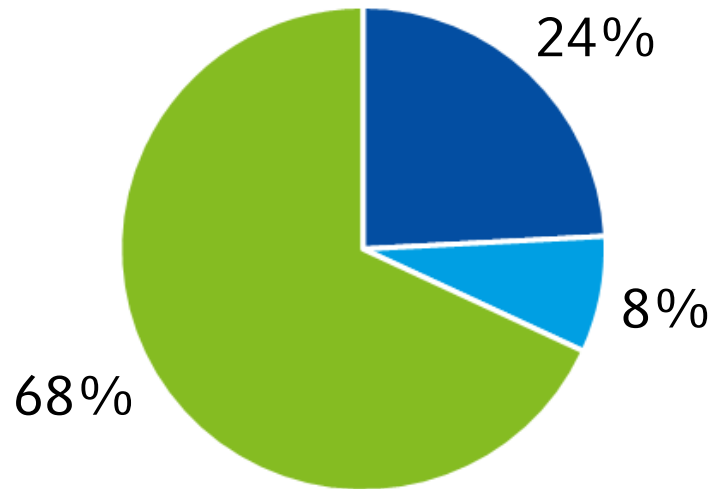
**NRW: 18 Millionen Menschen**

**Senior\*innen,  
d.h. über 65 Jahre alt:  
3,9 Millionen Menschen**



# Status quo: Wohnsituation Senior\*innen

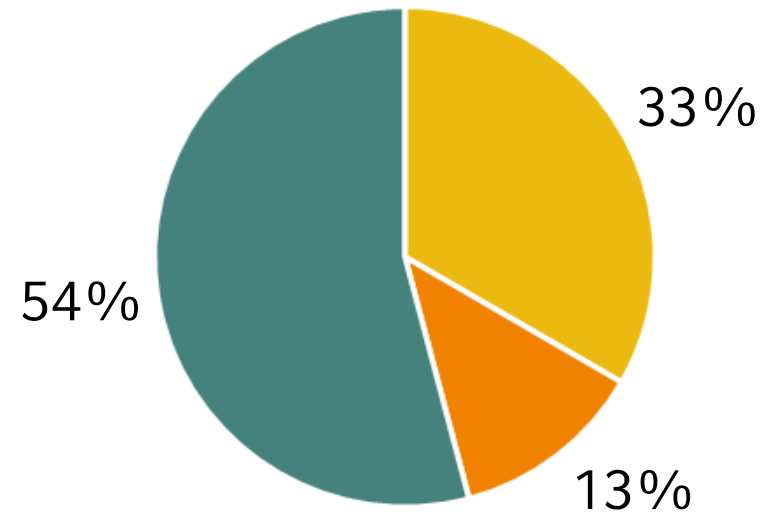
Haushalte mit ... in NRW



- ausschließlich Senioren/-innen
- Senioren/-innen und Jüngeren
- keine Senioren/-innen

Daten: Zensus 2022

Wohnsituation von Haushalten mit ausschließlich Senior\*innen



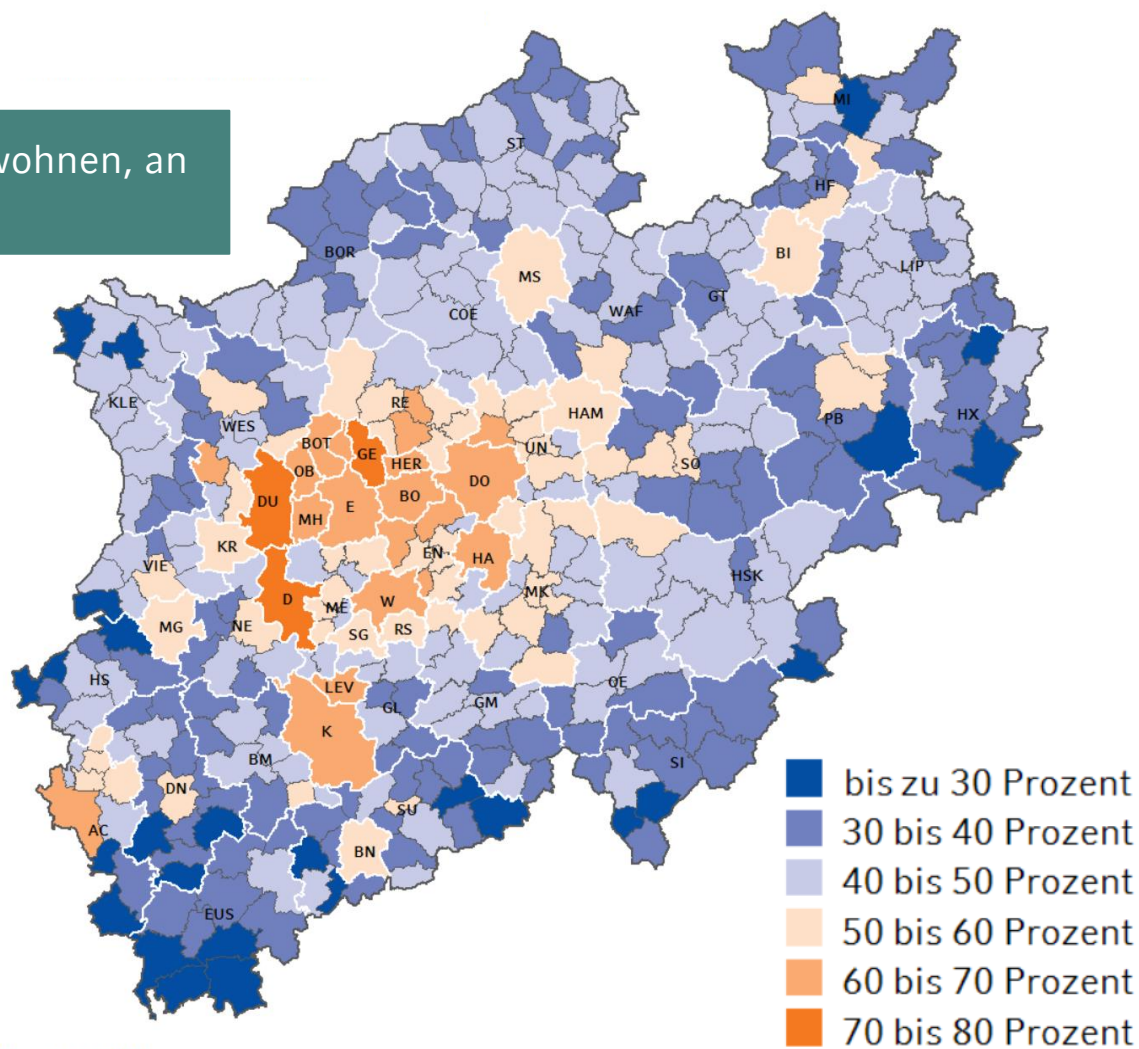
- wohnen in Eigentum: EZFH
- wohnen in Eigentum: MFH
- wohnen zur Miete

Daten: Zensus 2022

# Status quo: Wohnsituation | Miete

Anteil von Seniorenhaushalten, die zur Miete wohnen, an allen Seniorenhaushalten

NRW:  
54%



Daten: Zensus 2022

# Status quo: Wohnsituation | Miethöhe im Bestand

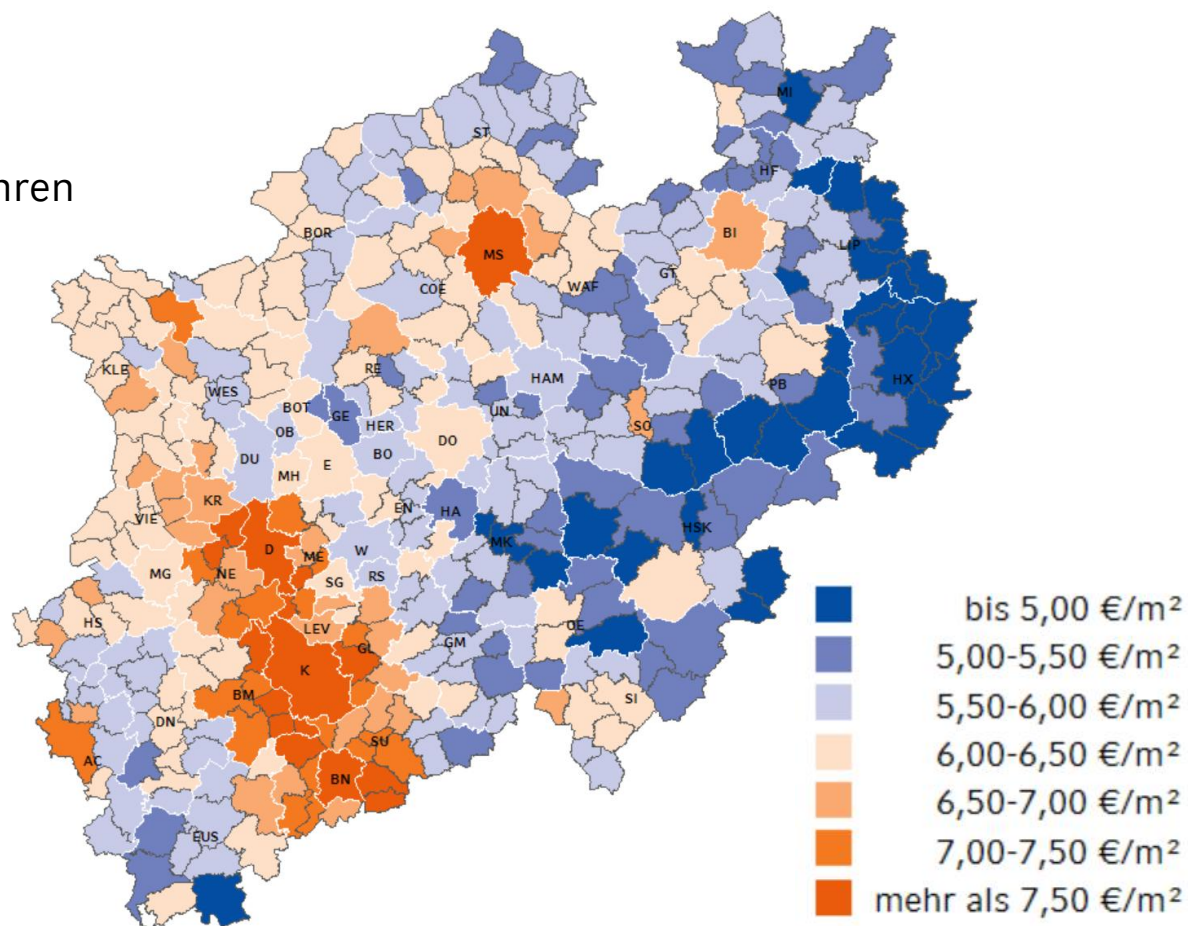
Seniorenhaushalte: durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in €/m<sup>2</sup>

Über die Hälfte der Haushalte mit ausschließlich SeniorInnen weist gemäß Zensus 2022 eine Wohndauer von 20 Jahren und mehr auf.

NRW  
Haushalte  
insgesamt  
Ø 6,82 €

NRW  
Senioren-  
haushalte  
Ø 6,44 €/m<sup>2</sup>

Bundesweit  
Ø 7,28 €/m<sup>2</sup>

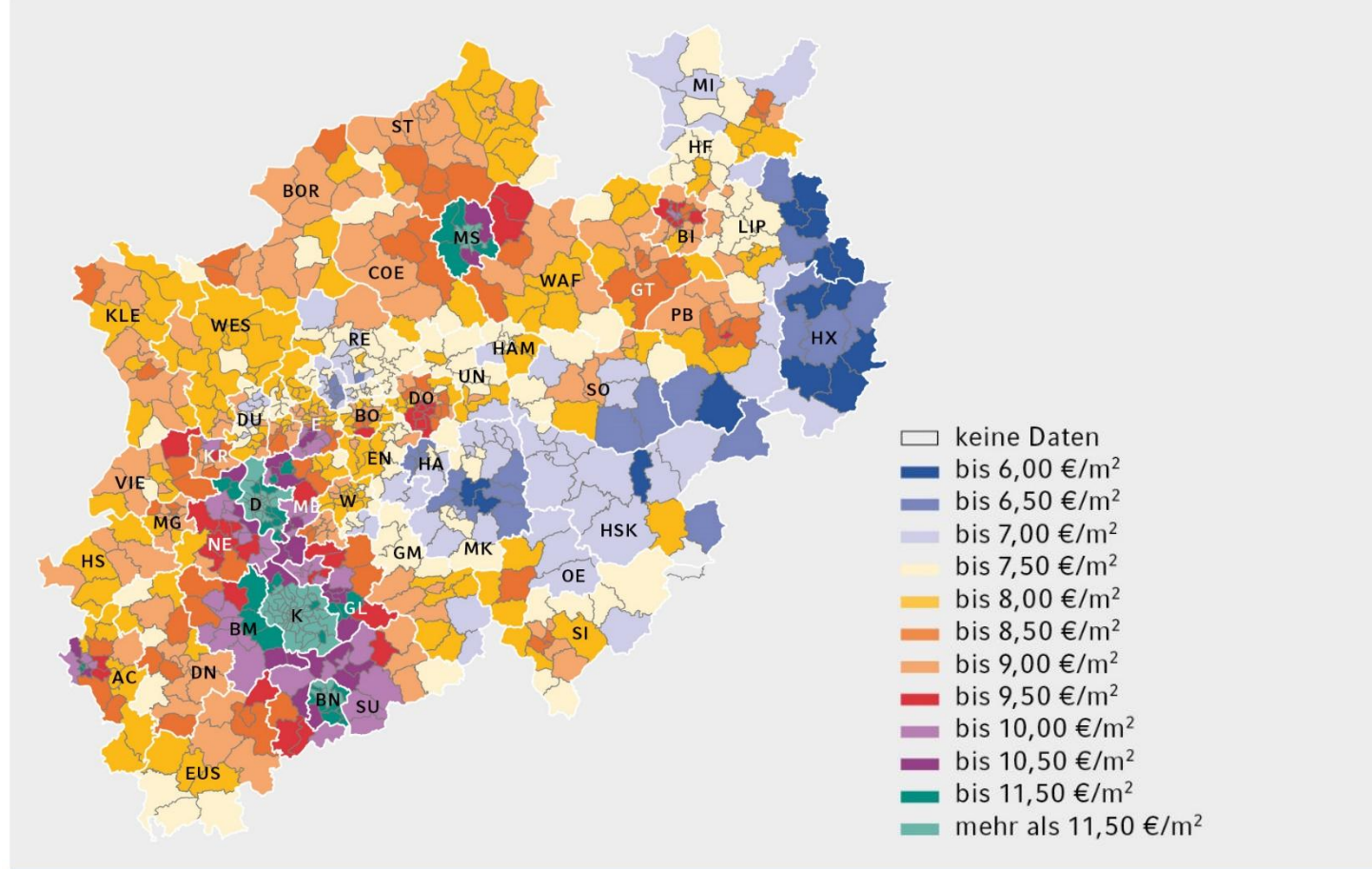


Daten: Zensus 2022

# Status quo: Angebotsmieten NRW

Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt für Bestandsangebote 2022-2024

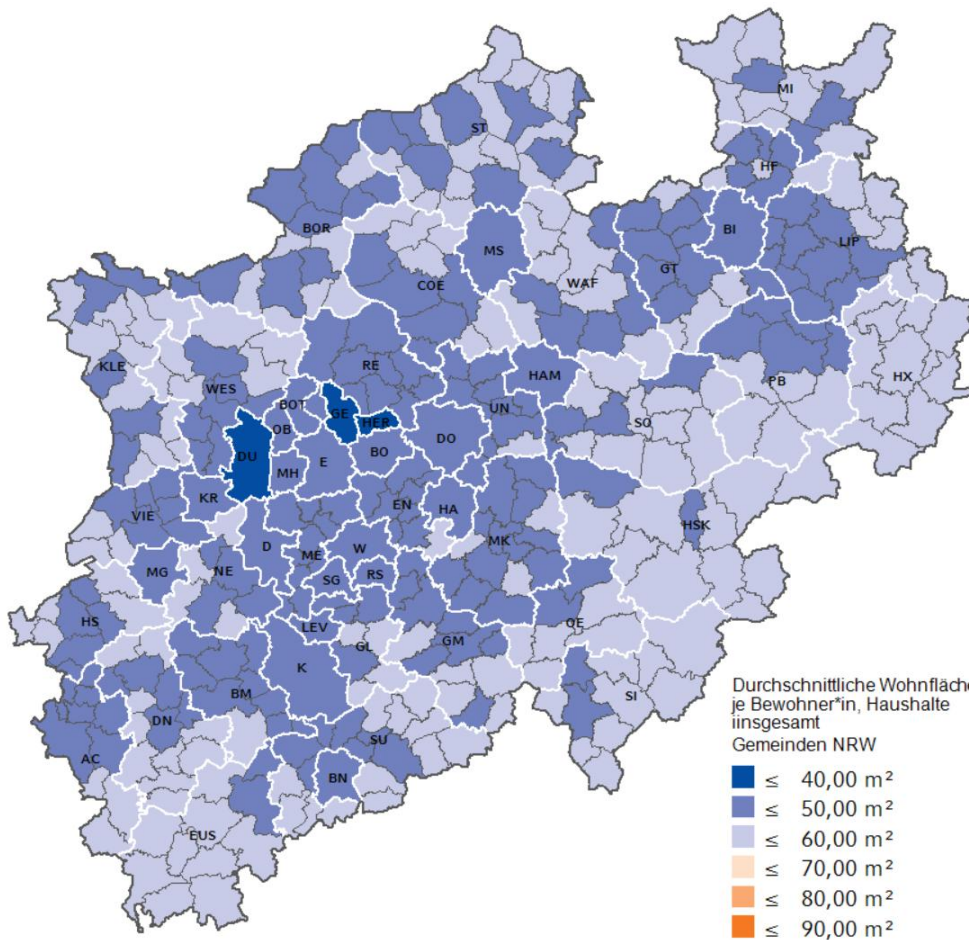
NRW  
9,41 €/m<sup>2</sup>



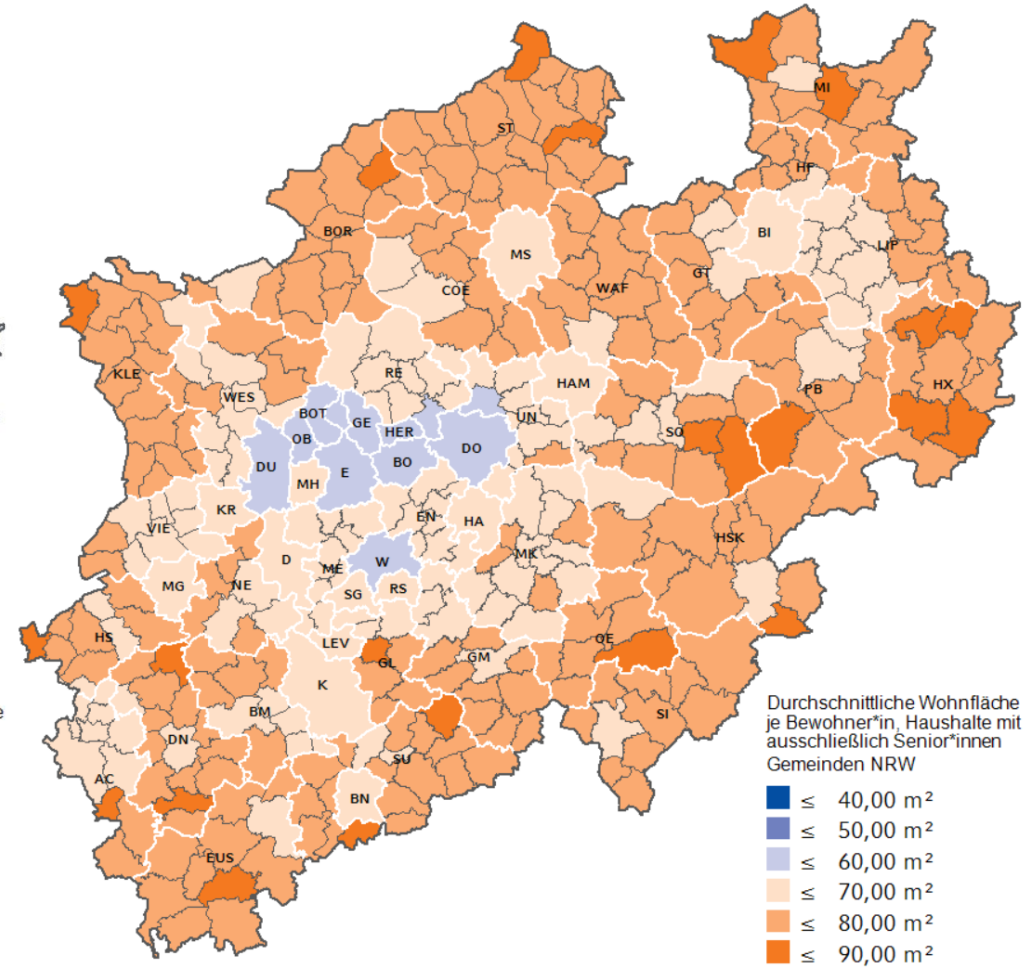
Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2025

# Status quo: Wohnsituation | Wohnfläche



Daten: Zensus 2022



Daten: Zensus 2022

# Bedarfe und Wünsche

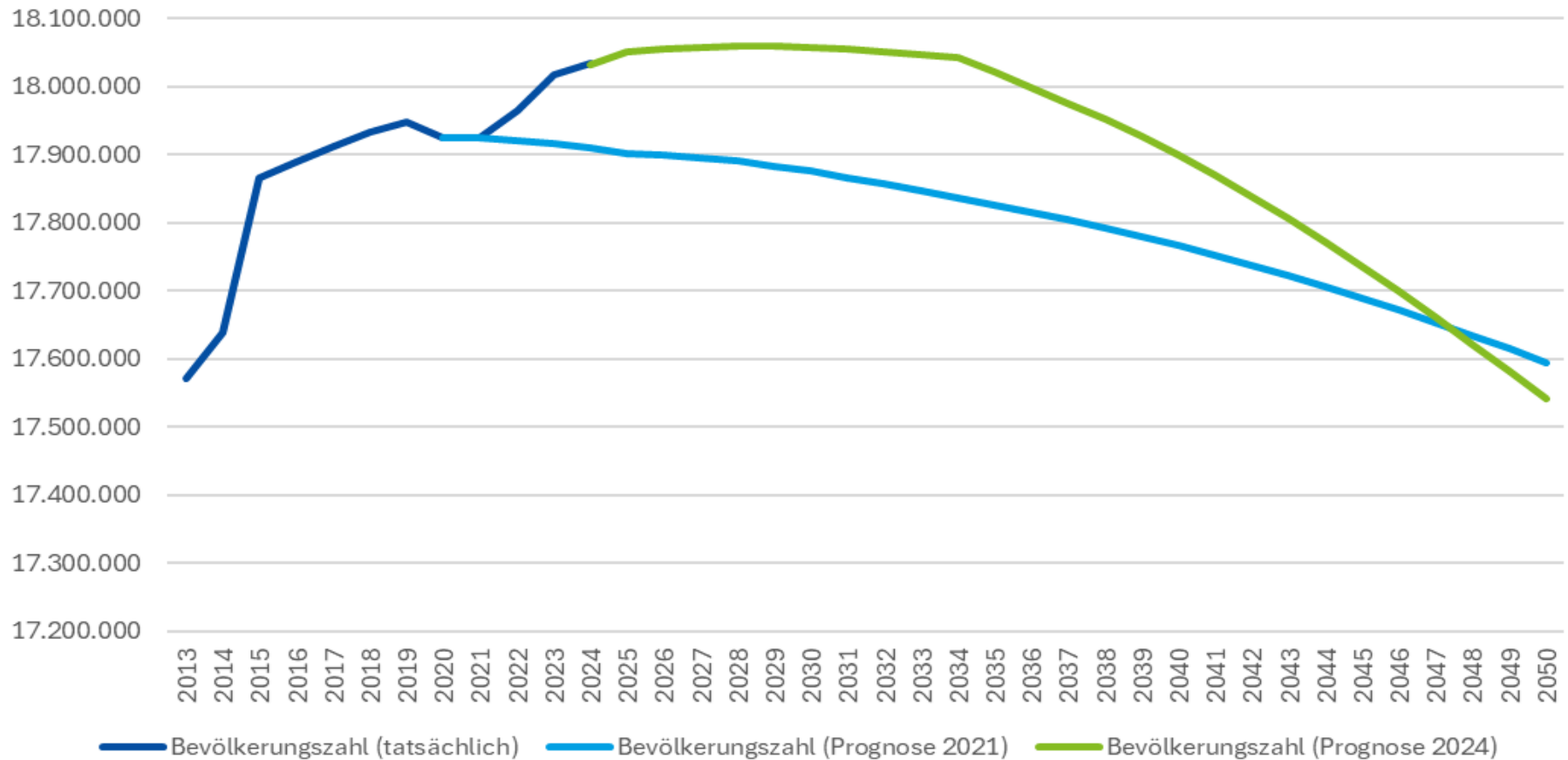


**Förderbeispiel aus Mülheim**  
Quartier aus sechs  
Mehrfamilienhäusern mit  
Quartierstreff.

Einerseits:

## Ab 2035 stark abnehmende Bevölkerungsentwicklung

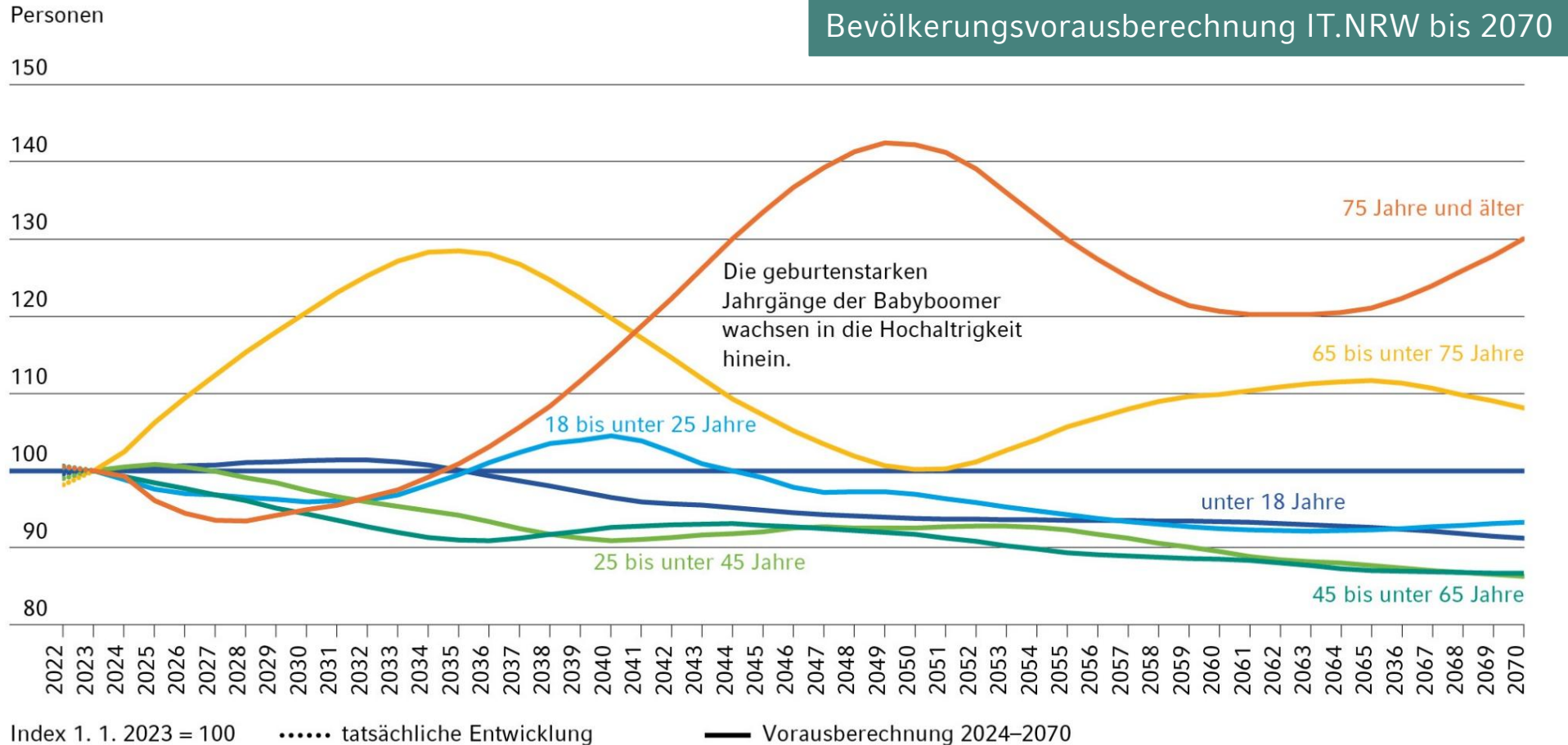
Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnungen für NRW im Vergleich



Daten: IT.NRW

NRW.BANK 2025

# Andererseits: Herausforderungen des demografischen Wandels

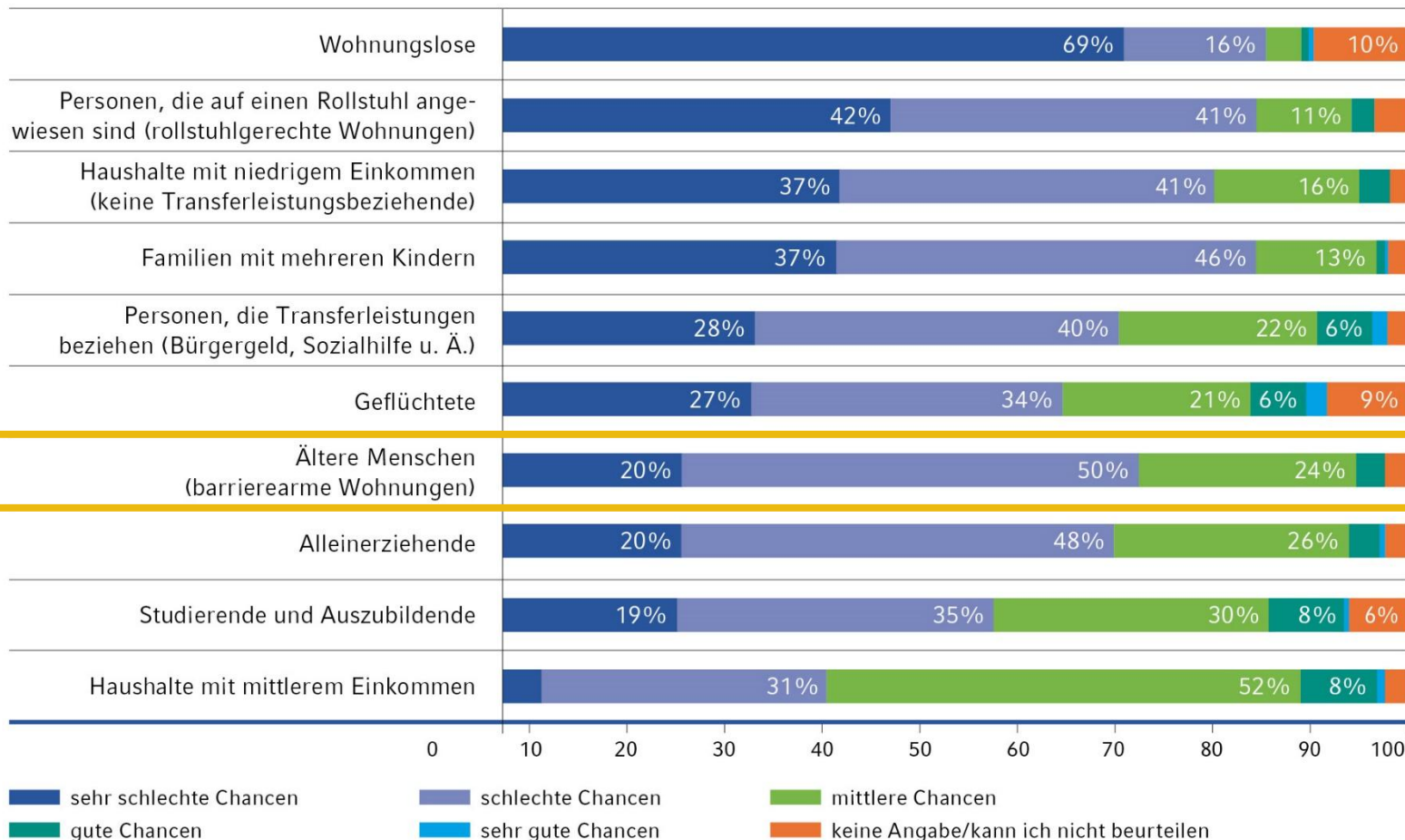


Daten: IT.NRW (Bevölkerungsfortschreibung, Bevölkerungsvorausberechnung 2021-2050)

NRW.BANK 2025

# Wohnungssuche ist bereits jetzt eine große Herausforderung

%

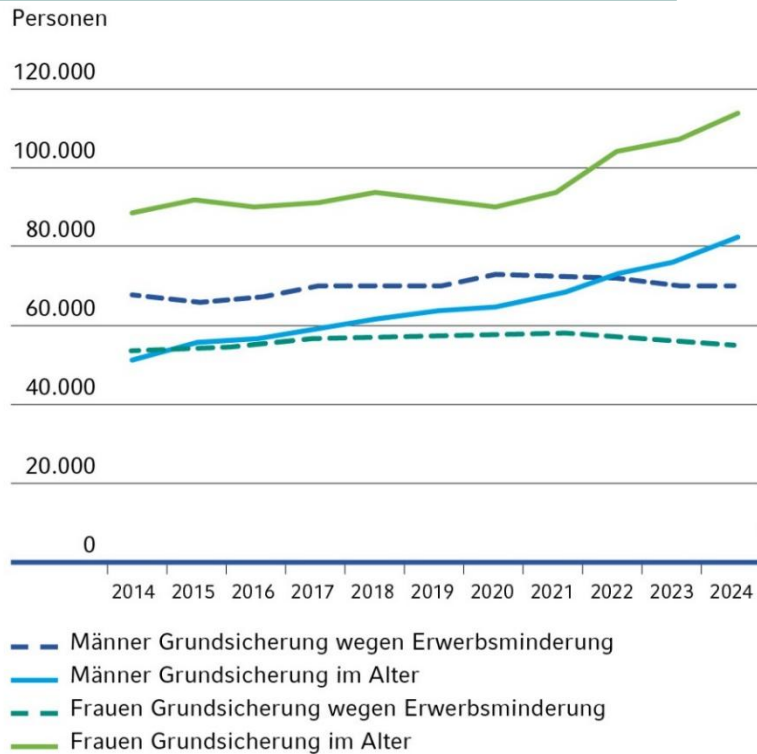


Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2025

# Grundsicherung im Alter deutlich gestiegen, gleichzeitig sind Mietpreise für altersgerechten Wohnraum hoch

## Bezug von Grundsicherung im Alter

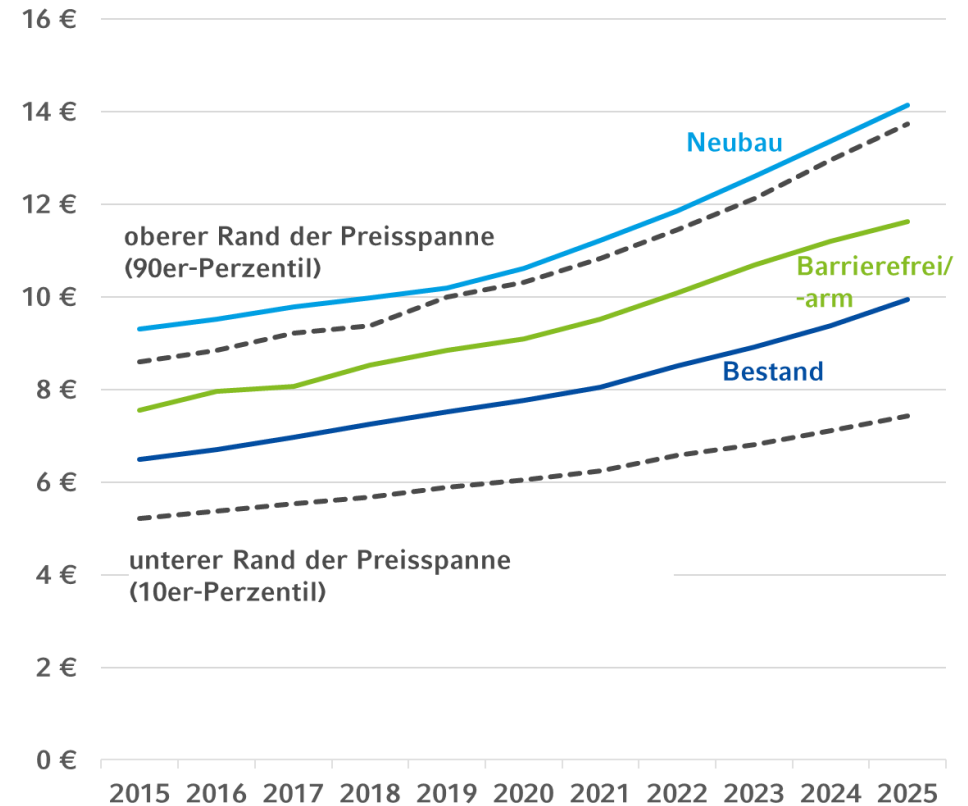


2014–2024 jeweils zum 31. 12.  
Nach dem 4. Kapitel SGB XII mit Sitz des Trägers in Nordrhein-Westfalen.

Daten: IT.NRW, Öffentliche Sozialleistungen

NRW.BANK 2025

## Mietpreisentwicklung ausgewählter Segmente



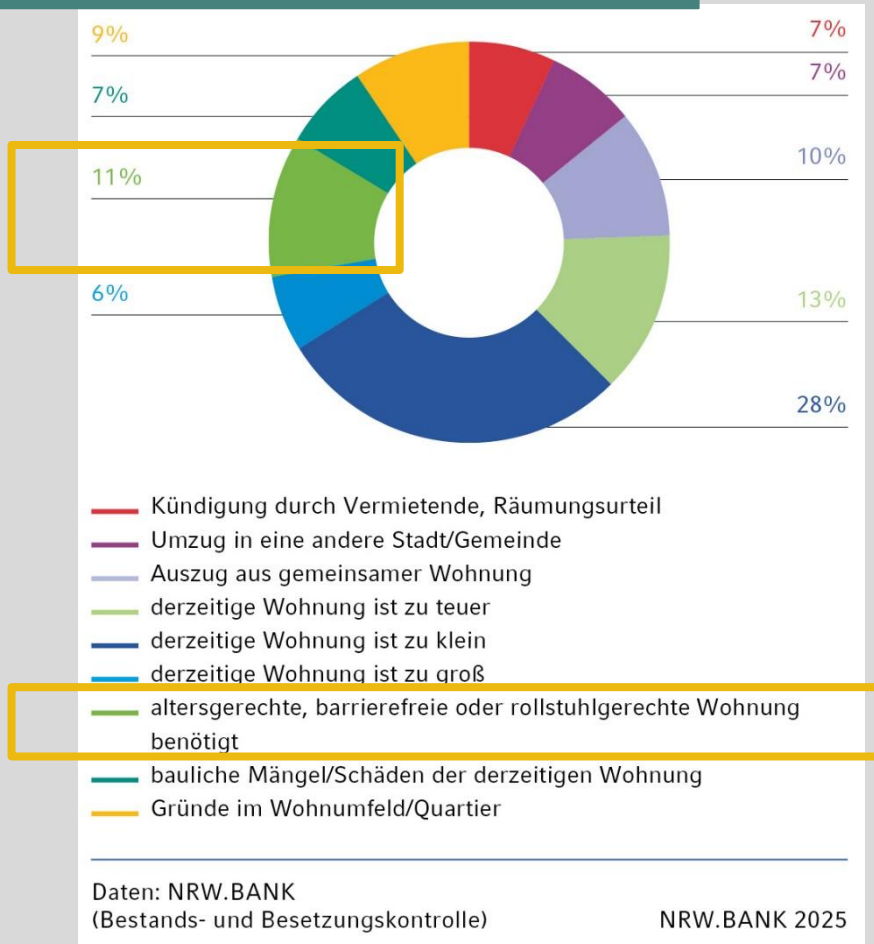
Daten: empirica Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

NRW.BANK 2026

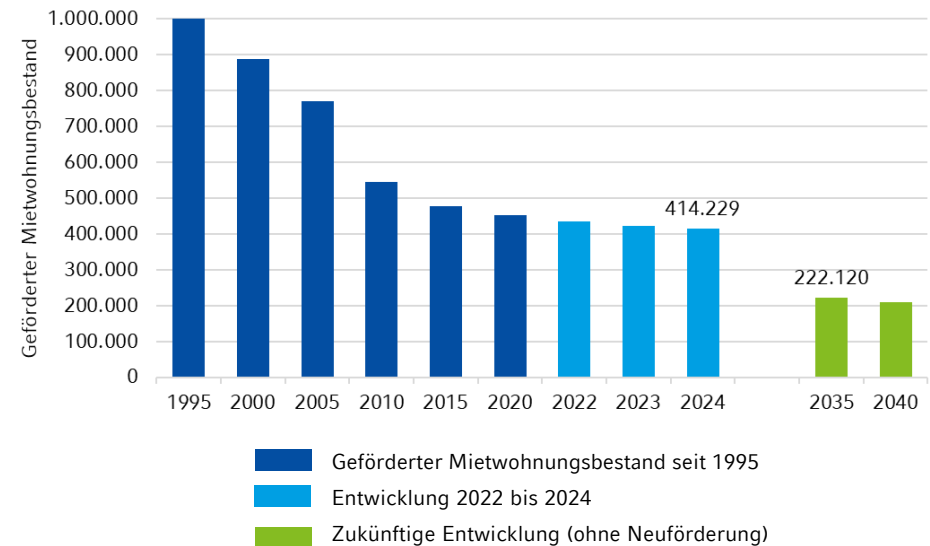
# Zahl der erteilten WBS nimmt weiter zu

## Bestand preisgebundener Wohnungen rückläufig

### Gründe für den Wohnungswechsel



### Entwicklung des preisgebundenen Bestands



Daten: NRW.BANK  
(Bestands- und Besatzungskontrolle)

NRW.BANK 2025

# Der Blick in die Zukunft: Umzugsabsicht in verschiedene Wohntypen

- 10,2 Prozent der befragten Personen, die über 65 Jahre alt sind, haben vor in Zukunft in eine altengerechte, barrierefreie Wohnung zu ziehen
- 5,5 % der befragten Personen, die zwischen 80 und 90 Jahre alt sind, haben vor in Zukunft in eine Wohnanlage zu ziehen, die betreutes Wohnen anbietet
- Die Umzugsabsicht ist bei Personen ohne Wohneigentum höher als bei Personen mit Wohneigentum
- ...

| Umgzugsabsicht in ...                 |                        |                  |                   |
|---------------------------------------|------------------------|------------------|-------------------|
|                                       | Altersgerechte Wohnung | Betreutes Wohnen | Senioren-residenz |
| <b>Insgesamt</b> (65 Jahre und älter) | 10,2 %                 | 12,4 %           | 7,8 %             |
| <b>Alter</b>                          |                        |                  |                   |
| 65-79 Jahre                           | 13,0 %                 | 15,1 %           | 8,5 %             |
| 80-90 Jahre                           | 2,8 %                  | 5,5 %            | 5,9 %             |
| <b>Einkommen</b>                      |                        |                  |                   |
| Armutsgefährdet (<60% des Medians)    | 10,5 %                 | 10,8 %           | 4,8 %             |
| Mittel (60-150% des Medians)          | 9,7 %                  | 12,8 %           | 8,5 %             |
| Höher (>150 % des Medians)            | 12,1 %                 | 12,0 %           | 7,6 %             |
| <b>Wohneigentum</b>                   |                        |                  |                   |
| Ja                                    | 7,5 %                  | 11,3 %           | 6,5 %             |
| nein                                  | 14,3 %                 | 14,1 %           | 9,7 %             |
| <b>Partnerschaft</b>                  |                        |                  |                   |
| ohne Partner/-in                      | 16,3 %                 | 16,3 %           | 13,8 %            |
| ohne Partner/-in, verwitwet           | 4,9 %                  | 8,5 %            | 6,6 %             |
| mit Partner/-in                       | 10,9 %                 | 13,1 %           | 7,0 %             |

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an: Bünning, M., Ehrlich, U., Lozano Alcántara, A., Nowossadeck, S., Romeu Gordo, L. und Spuling, S.M. (2024): Wohnen im Alter. Bundeszentrale für politische Bildung, Tabelle 3, S. 100. Verfügbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/sozialbericht-2024/553106/wohnen-im-alter> (Zugriff: 02.07.2026). Daten: DEAS 2023, gewichtet, gerundete Angaben.



**Deutscher Alterssurvey (DEAS 2023):**  
<https://www.dza.de/forschung/fdz/deutscher-alterssurvey/deas-angebot/deas-2023>

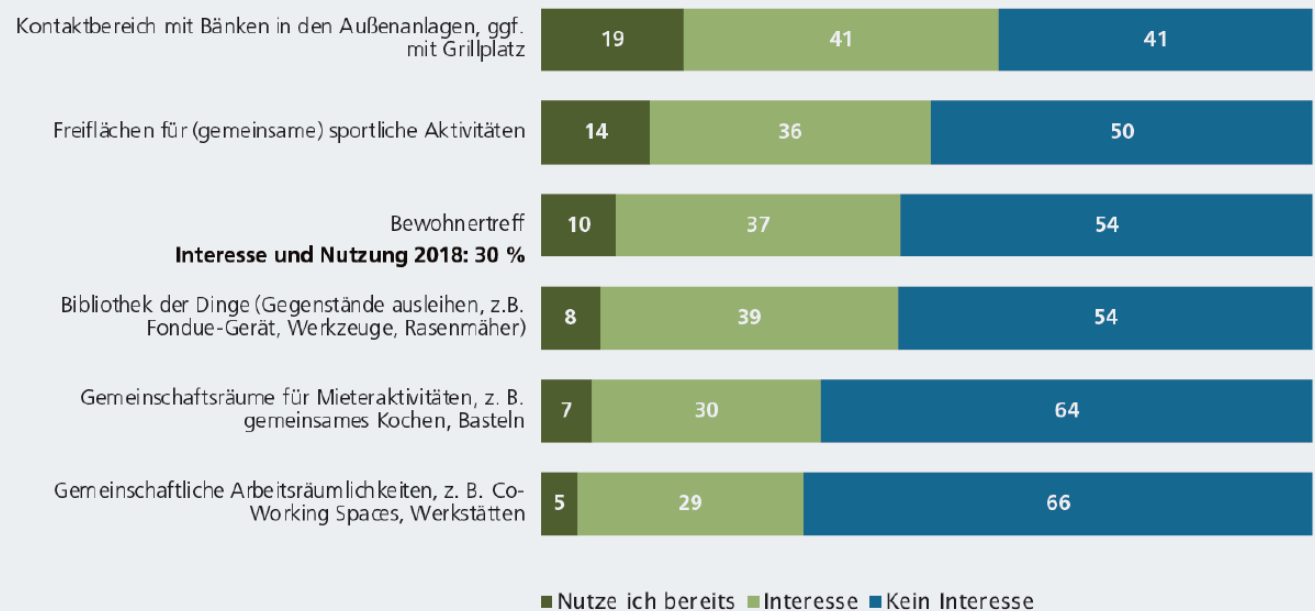
# Wohnwünsche

- **Lange Verbleibdauer:**  
Bei guter Gesundheit auch in höherem Alter verbleiben diese Menschen lange in den Quartieren
- **Steigende Anforderungen:**  
Sie stellen daher an die Wohnungsunternehmen steigende Anforderungen an Barrierefreiheit und unterschiedliche Unterstützungsangebote

Abb. 35

## Das Wohnzimmer im Quartier

**Nutzen Sie eine oder mehrere der folgenden Gemeinschaftseinrichtungen/-angebote?  
Hätten Sie an diesen Einrichtungen Interesse?**



Quelle: Analyse & Konzepte/InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Quelle: GdW (Hg.) 2023: Wohntrends 2040



# Bestand & Angebote

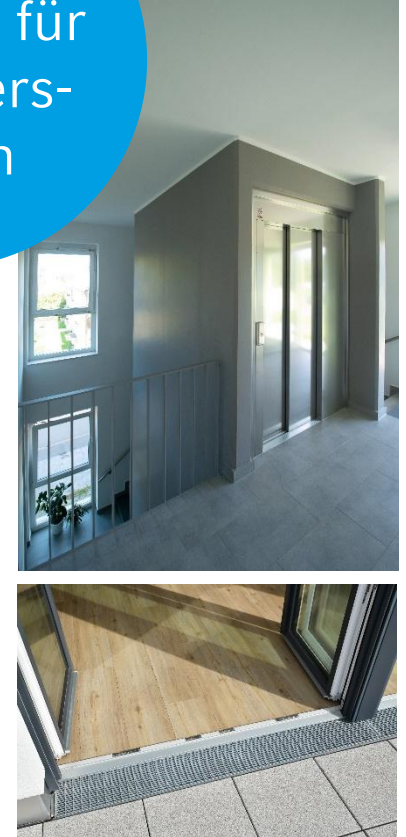
Förderbeispiel aus Mülheim  
Quartier aus sechs  
Mehrfamilienhäusern in  
Mülheim Dümpten.

# Wohnen ohne Barrieren

...birgt  
Vorteile für  
alle Alters-  
gruppen

...schafft  
Raum für  
Begegnung

...umfasst  
mehr als die  
Wohnung



# Status quo: Barrierereduzierte Wohnsituation

Mikrozensus Zusatzerhebung 2022

Selbsteinschätzungen befragter Haushalte zu ihrer Wohnsituation

## Gebäude:

- Stufen-/schwellenloser Zugang zum Gebäude
- Ausreichende Durchgangsbreite der Haustür (mind. 90 cm)
- Ausreichende Durchgangsbreite der Flure (mind. 120 cm)

## Wohnung

- Ausreichende Durchgangsbreite der Wohnungstür (mind. 90 cm)
- Ausreichende Durchgangsbreite der Zimmertüren (mind. 90 cm)
- Stufenlose Erreichbarkeit aller Räume
- Schwellen/Bodenunebenheiten (keine über 2 cm)
- Bewegungsraum in der Küche und im Bad für Rollstuhl oder Rollator
- Ebenerdige Dusche

# Status quo: Barrierereduzierte Wohnsituation

Nur 3 % der Haushalte wohnen völlig ohne Barrieren – d.h. für Wohnung und Gebäude treffen alle Merkmale der Barrierefreiheit zu

## Gebäude

14% der Haushalte wohnen in einem komplett barrierereduzierten Gebäude

Bei 88% trifft mindestens eines der Merkmale zu, am häufigsten „ausreichende Breite der Haustür“ und „ausreichende Breite der Flure“

Je älter das Gebäude, desto seltener sind barrierefreie Merkmale – gleichzeitig wohnen 65% der Haushalte in Gebäuden der Baujahre vor 1979

Große MFH >10 WE häufiger durch Aufzugspflicht barrierefrei

## Wohnungen

Nur 5% der Haushalte wohnen in einer völlig barrierereduzierten Wohnung

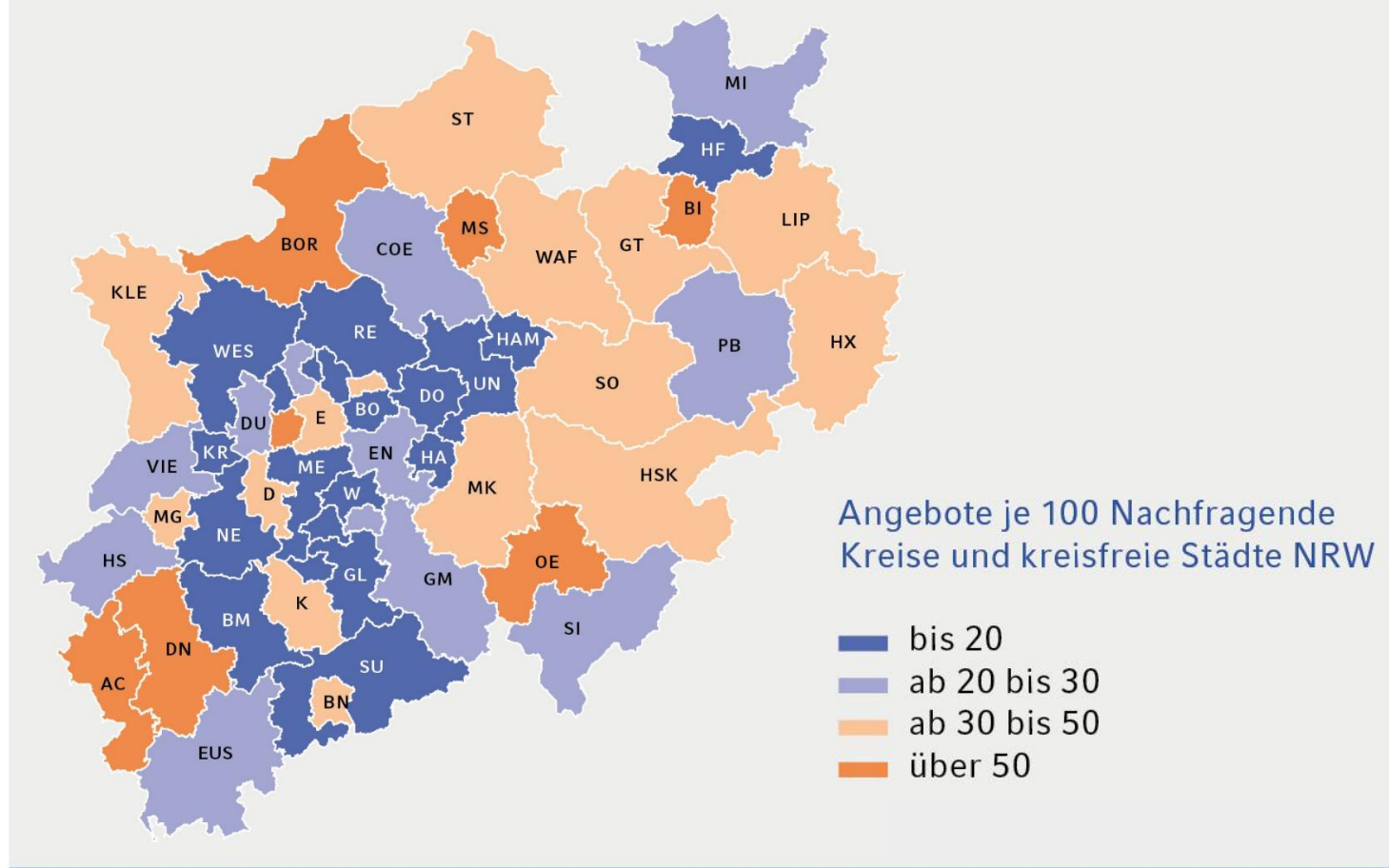
„Schwellenfreiheit in der Wohnung“ und die „ebenerdige Dusche“ werden von jedem 5. Haushalt als das Merkmal der barrierereduzierten Wohnsituation benannt

In Baujahren ab 2011 erfüllen 31% der Wohnungen alle Merkmale der Barrierefreiheit

Daten: Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2022

# Bedarf an altersgerechten Wohnformen

- GEWOS Gutachten 2020: Versorgungslücke von ca. 440.000 WE in NRW (Ist-Zustand)
- +36% Nachfragende bis 2040
- Kann nicht allein durch Neubau gedeckt werden

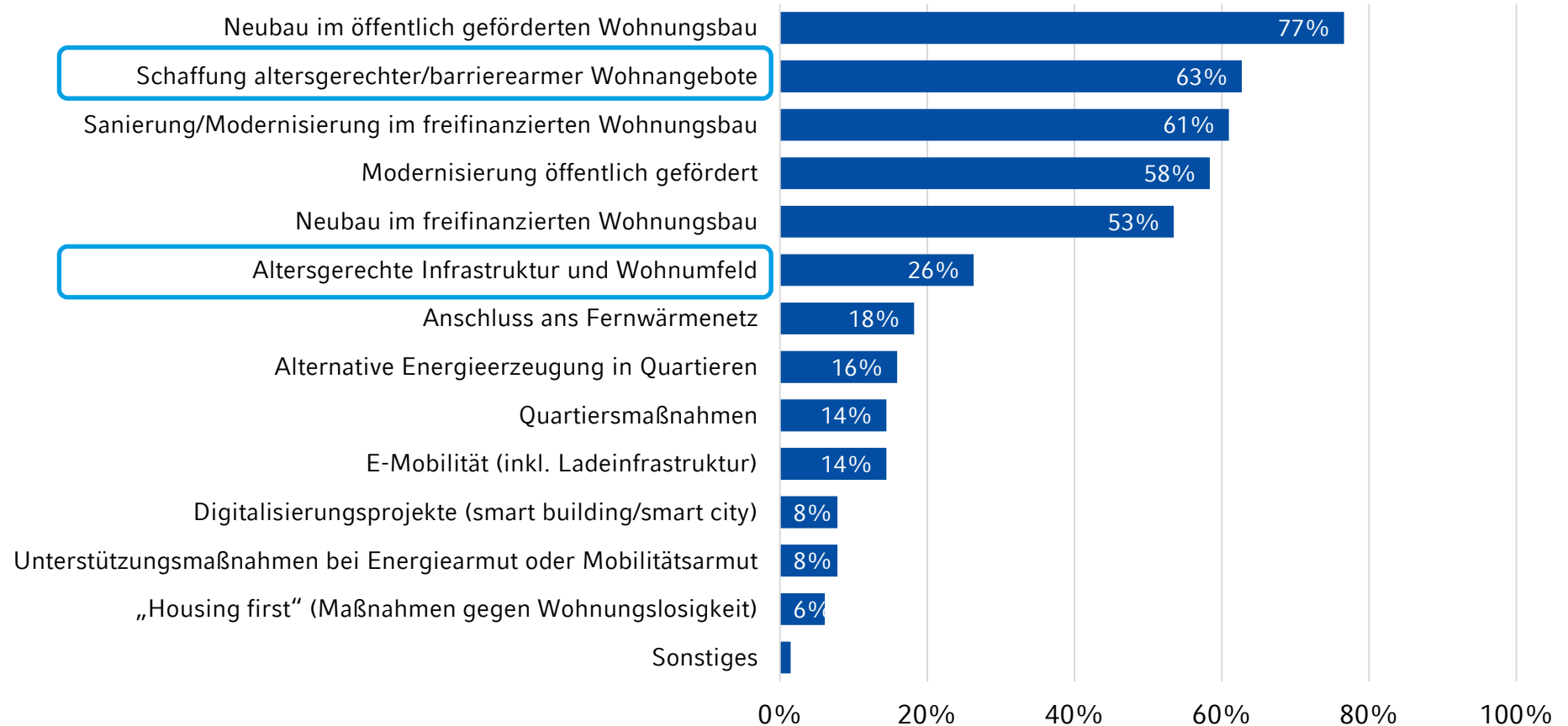


Daten: GEWOS Ergebnisbericht 2020

NRW.BANK 2025

# Besonders dringliche Investitionsbedarfe

Wohnungsmarktbarometer 2025



Daten: NRW.BANK Wohnungsmarktbarometer 2025

# Wohnraumförderung als ein Teil der Lösung

- Barrierefreiheit ist in der Wohnraumförderung bereits seit ca. 20 Jahren im Neubau Pflicht – über die Modernisierungsförderung wird zusätzlich der Abbau von Barrieren gefördert

## In den letzten 10 Jahren

- wurden Fördermittel für rd. 64.000 barrierefreie MW und Wohnplätze bewilligt, davon rd. 1.000 WE in rollstuhlgerechter Ausfertigung

## Geförderte Mietwohnungen

- machen rd. 28% aller in dem Zeitraum genehmigten Geschosswohnungen aus

# Kommunale Handlungsfelder gehen über die Bereitstellung von Flächen für den Neubau hinaus

Schaffung barrierefreier  
öffentlicher Räume

Wohnungsanpassung  
und Wohnberatung

Förderung von  
Quartierskonzepten

Information, Beratung,  
Öffentlichkeitsarbeit

Kleinräumige Bestands-  
und Bedarfsplanung

Dienstleistungen für das  
Wohnen zu Hause

Sicherung von  
Nahversorgung,  
Freizeitangeboten

Unterstützung  
alternativer  
Wohnformen für  
Pflegebedürftige und  
Demenzerkrankte

Förderung des Ausbaus  
selbstständiger und  
selbst organisierter  
Wohnformen

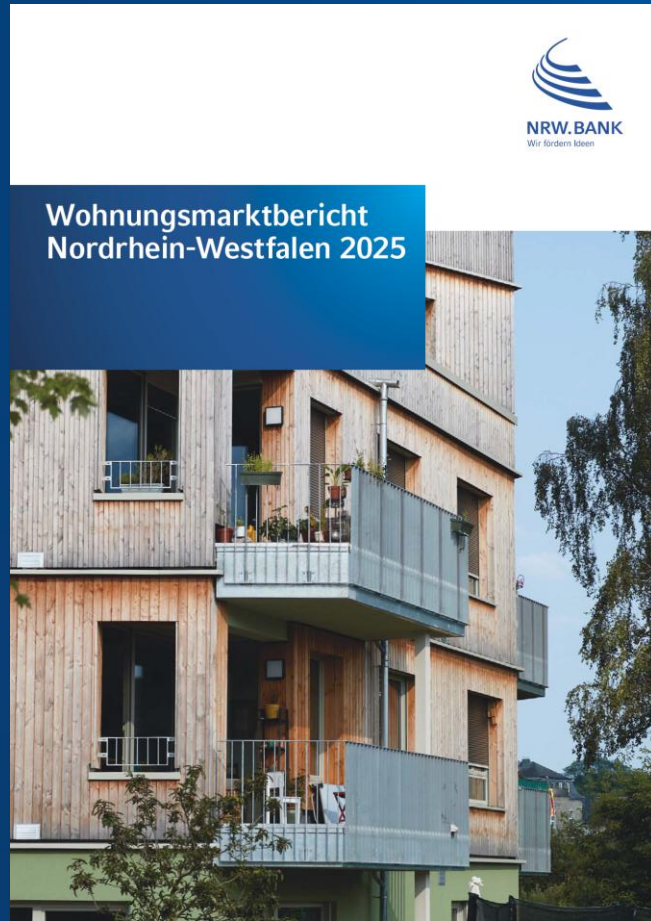
Begleitung  
Generationenwechsel

Sicherung der  
Angebotsqualität durch  
Steuerung

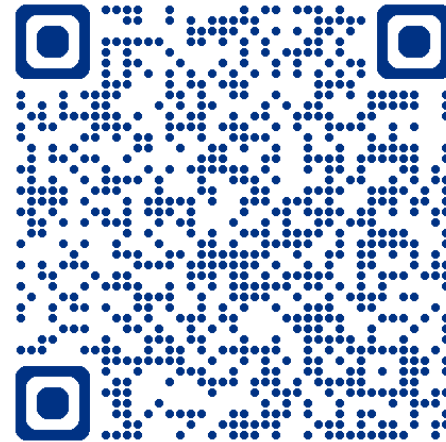
Kooperation zwischen  
Akteuren – intern und  
extern

Dimensionen  
verknüpfen: barrierefrei,  
bezahlbar, klimagerecht

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Download & Printbestellung





## Weitere Analysen und Angebote für Sie



**Dashboards**



**Wohnungsmarkt-  
profile**



**Bericht  
Preisgebundener  
Wohnungsbestand**



**Wohnungsmarkt-  
barometer**



**Befragung von  
Wohnungs-  
unternehmen**



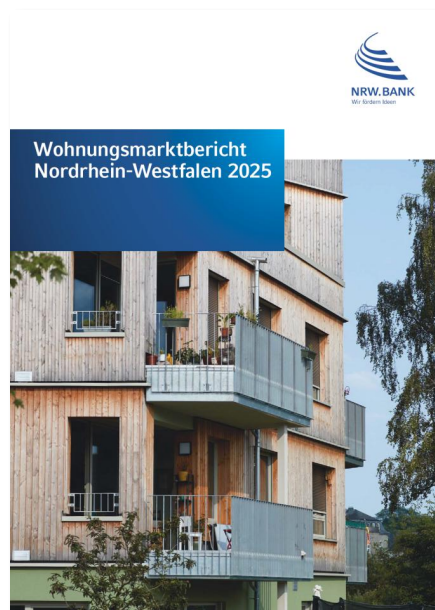
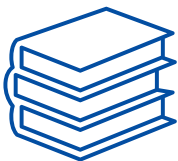
**Bericht  
Wohnraum-  
förderung**



## Dashboards

Nehmen Sie gerne unser Beratungsangebot zu den Dashboards in Anspruch!

Bei ausreichender Nachfrage bieten wir gerne eine digitale Schulung zu den wichtigsten Funktionen der Dashboards an. Individuelle Fragestellungen beantworten wir gerne auch telefonisch.



Download:  
[https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/wohnbaufoerderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht\\_2025\\_barrierefrei.pdf](https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/wohnbaufoerderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht_2025_barrierefrei.pdf)



Download:  
<https://www.iat.eu/publikationen/forschung-aktuell.html>



Download:  
[https://www.bpb.de/system/files/dokument\\_pdf/Sozialbericht\\_2024\\_bf\\_k2.pdf](https://www.bpb.de/system/files/dokument_pdf/Sozialbericht_2024_bf_k2.pdf)



Download:  
<https://www.who.int/publications/i/item/9789289052887>

# Kontakt



## Carolin Krüger-Willim

Wohnraumförderung  
Wohnungsmarktbeobachtung

**Tel.** +49 211 91741-1154

**Mail** [wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

**Web** <https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbeobachtung/>