

Datenauswertung

Altersgerechter Wohnraum: Bedarf und Mangel in ostdeutschen Bundesländern am höchsten

Hamburg, 29.11.2023

In den kommenden 15 Jahren wird die Zahl der Menschen im Rentenalter auf etwa 20 Millionen massiv ansteigen – so prognostiziert es das Statistische Bundesamt. Damit einher geht ein steigender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Schon jetzt fehlen Millionen solcher Wohnungen, Tendenz steigend. Eine Auswertung von immoverkauf24 und ImmoScout24 zeigt das aktuelle Angebot an seniorengerechten Wohnungen zur Miete und zum Kauf pro Bundesland. Ein Ergebnis: Altersgerechten Wohnraum gibt es dort am wenigsten, wo der Bedarf besonders hoch ist.

- **Höchster Anteil altersgerechter Kaufimmobilien in Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg, bei Mietwohnungen in Berlin, Rheinland-Pfalz und Bayern.**
- **Seniorengerechter Wohnraum ist in Hamburg, Berlin und Bayern am teuersten und in Thüringen, Saarland und Sachsen-Anhalt am günstigsten.**
- **In ostdeutschen Bundesländern sind die altersgerechten Immobilien deutlich teurer als nicht-seniorengerechte Immobilien.**

Altersgerechte Wohnungen: Breitestes Kaufangebot in Hessen, bei Mietobjekten führt Berlin

Wer auf der Suche nach einer altersgerechten Wohnung ist, hat in einigen Bundesländern deutlich mehr Auswahl als in anderen. Am höchsten ist der Anteil **barrierearmer Kaufobjekte** am Gesamtangebot von ImmoScout24 in **Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg** mit jeweils 19 Prozent. Beim Angebot **altersgerechter Mietwohnungen** punktet **Berlin**: 19 Prozent des Gesamtangebots ist hier für ältere Menschen geeignet. Vergleichsweise viele solcher Objekte sind auch in **Rheinland-Pfalz** (18 %) und **Bayern** (19 %) zu finden. Auch **Baden-Württemberg** und **Hessen** gehören mit einem Anteil von 17 Prozent und 15 Prozent zum oberen Drittel.

„Wie gut das Angebot von altersgerechtem Wohnraum ist, hängt auch wesentlich von der Neubau-Quote ab“, sagt Cinja Barck, Geschäftsführerin von immoverkauf24. „Denn ein Großteil der neu errichteten Gebäude der letzten Jahre entspricht in punkto Platz und Ausstattung den Anforderungen von älteren Bewohner:innen. So korreliert etwa in Bayern und Mecklenburg-Vorpommern der hohe Anteil seniorengerechter Kaufwohnungen mit einem hohen Anteil von Neubauten von 16 bis 18 Prozent am Gesamtangebot.“

Geringstes Kauf- und Mietangebot für Senioren in ostdeutschen Bundesländern

Das geringste Angebot an altersgerechten Wohnungen zum Kauf ist in **Thüringen** und **Sachsen** zu finden: Nur jeweils sechs Prozent der Eigentumswohnungen sind als seniorengerecht ausgewiesen. In **Sachsen-Anhalt** liegt der Anteil mit sieben Prozent nur geringfügig höher. Gleichzeitig haben die drei Bundesländer mit 26 bzw. 27 Prozent den höchsten Anteil an Rentner:innen (65+Jahre). Das Missverhältnis von Angebot und potenziellem Bedarf ist somit besonders ausgeprägt.

Auch wer in **Hamburg, Bremen** oder **Berlin** nach solchen Kaufobjekten sucht, kann nur aus jeweils neun Prozent des Gesamtangebots wählen. Jedoch liegt der Seniorenanteil zwischen 18 Prozent und 21 Prozent recht niedrig. Auch Mietwohnungen für Ältere sind in **Sachsen-Anhalt** und **Thüringen** mit jeweils sieben

Medienkontakt

Charlotte Salow | PR Managerin

Telefon: +49 40 300 3965 19 | E-Mail: presse@immoverkauf24.de | <http://www.immoverkauf24.de/>

Prozent sowie **Sachsen** mit acht Prozent gering vertreten. Ebenfalls nicht gut aufgestellt sind **Mecklenburg-Vorpommern** (11 %) und **Hamburg** (10 %).

Höchstpreise für barrierearme Wohnungen in Hamburg, Berlin und Bayern

Neben dem Mangel sind auch die Preise barrierearmer Wohnungen für viele Suchende ein Problem. Die höchsten Durchschnittspreise für Kaufwohnungen werden in **Hamburg, Berlin** und **Bayern** aufgerufen. In der Hansestadt liegt der Preis mit 7.339 Euro pro Quadratmeter am höchsten. In Berlin kostet der Quadratmeter seniorengerechter Wohnraum 6.975 Euro, in Bayern durchschnittlich 6.823 Euro.

Auch barrierearme Mietwohnungen sind in Bayern, Berlin und Hamburg mit jeweils rund 16 Euro pro Quadratmeter besonders teuer. Zum Vergleich, in **Brandenburg** und **Hessen** werden 13 Euro und 15 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.

Altersgerechte Wohnungen in Thüringen, Saarland und Sachsen-Anhalt mehr als 50 Prozent teurer als andere Wohnungen

Die geringsten Kaufpreise finden Interessenten von seniorengerechten Wohnungen in **Sachsen-Anhalt** (2.718 €), **Saarland** (3.029 €) und **Thüringen** (3.038 €). Dennoch können sie sich solche Immobilien hier nicht unbedingt besser leisten. Zum einen fallen die Durchschnittsgehälter in diesen Bundesländern geringer aus. Zum anderen gehen mit dem Attribut „altersgerecht“ in der Regel deutlich höhere Preise einher. Und dieser Preisunterschied fällt in ostdeutschen Bundesländern und im Saarland besonders drastisch aus. So liegt der Quadratmeterpreis einer barrierearmen Wohnung in Thüringen 67 Prozent höher als der Durchschnittspreis nicht-seniorengerechter Wohnungen. Im Saarland übersteigt der altersgerechte Quadratmeterpreis (3.029 €) den durchschnittlichen Angebotspreis um 57 Prozent und in Sachsen-Anhalt (2.718 €) sind es 58 Prozent.

Deutlich niedriger liegt der Quadratmeterpreis seniorengerechter Mietwohnungen mit acht bis zehn Euro in den meisten ostdeutschen Bundesländern. Jedoch ist auch hier der Preisunterschied zwischen seniorengerechten und konventionellen Mietwohnungen stark ausgeprägt: So kostet der seniorengerechte Quadratmeter in Brandenburg (13,40 €/m²) und Sachsen (10,12 €/m²) jeweils 44 Prozent mehr als der einer nicht-altersgerechten Wohnung. In Mecklenburg-Vorpommern (9,51 €/m²) und Thüringen (8,61 €/m²) liegt der Unterschied jeweils bei 27 Prozent.

Wohnungen zum Kauf: Anteil seniorengerechter Objekte und Preise

Bundesland	Anteil seniorengerechter Wohnungen	Ø Kaufpreis pro QM	Verhältnis zu QM-Preis nicht-seniorengerecht	Seniorenanteil Bevölkerung
Hessen	19%	5.106 €	24%	21%
Rheinland-Pfalz	19%	3.847 €	28%	23%
Baden-Württemberg	19%	4.821 €	28%	21%
Bayern	17%	6.823 €	20%	21%
Mecklenburg-Vorpommern	17%	5.305 €	26%	26%
Brandenburg	15%	4.856 €	32%	26%
Niedersachsen	15%	3.842 €	36%	23%
Schleswig-Holstein	13%	4.790 €	15%	24%

Medienkontakt

Charlotte Salow | PR Managerin

Telefon: +49 40 300 3965 19 | E-Mail: presse@immoverkauf24.de | <http://www.immoverkauf24.de/>

Nordrhein-Westfalen	13%	4.159 €	41%	22%
Saarland	12%	3.029 €	58%	25%
Berlin	9%	6.975 €	19%	19%
Hamburg	9%	7.339 €	21%	18%
Bremen	9%	3.818 €	42%	21%
Sachsen-Anhalt	7%	2.718 €	57%	28%
Sachsen	6%	3.473 €	36%	27%
Thüringen	6%	3.038 €	67%	27%

Mietwohnungen: Anteil seniorengerechter Objekte und Preise

Bundesland	Anteil seniorengerechter Wohnungen	Ø Kaufpreis pro QM	Verhältnis zu QM-Preis nicht-seniorengerecht	Seniorenanteil Bevölkerung
Berlin	19%	15,50 €	13%	19%
Rheinland-Pfalz	19%	11,72 €	16%	23%
Bayern	18%	16,05 €	10%	21%
Baden-Württemberg	17%	13,33 €	3%	21%
Hessen	15%	15,00 €	21%	21%
Brandenburg	14%	13,40 €	44%	26%
Saarland	14%	10,68 €	17%	25%
Niedersachsen	13%	10,84 €	21%	23%
Nordrhein-Westfalen	13%	11,44 €	24%	22%
Bremen	12%	11,93 €	25%	21%
Schleswig-Holstein	11%	11,71 €	18%	24%
Mecklenburg-Vorpommern	11%	9,51 €	27%	26%
Hamburg	10%	15,89 €	22%	18%
Sachsen	8%	10,12 €	44%	27%
Thüringen	7%	8,61 €	27%	27%
Sachsen-Anhalt	7%	8,20 €	23%	28%

«

Methodik

Die verwendeten Daten beruhen auf dem Angebot von Kauf- und Mietwohnungen bei ImmoScout24 von Januar bis Oktober 2023. Ausgewertet wurde, wie hoch das Angebot seniorengerechter Wohnungen am gesamten Wohnungsangebot auf der Plattform ist. Außerdem wurden durchschnittliche Miet- und Kaufpreise pro Bundesland erhoben, sowohl von seniorengerechten Objekten als auch solchen ohne dieses Attribut.

Medienkontakt

Charlotte Salow | PR Managerin

Telefon: +49 40 300 3965 19 | E-Mail: presse@immoverkauf24.de | <http://www.immoverkauf24.de/>

Die Angaben zum Anteil von Senioren an der Bevölkerung der Bundesländer für das Jahr 2022 stammen vom Statistischen Bundesamt.



Über immoverkauf24

[immoverkauf24](#) ist ein auf Immobilientransaktionen spezialisiertes Ratgeberportal, das Beratung rund um Immobilienthemen und Services zur Immobilienbewertung, Maklervermittlung und Immobilienfinanzierung bietet. 2011 in Hamburg gegründet, ist das Unternehmen inzwischen auch mit Plattformen für Immobilienverkäufer und -käufer in Österreich und der Schweiz präsent. Seit Juli 2020 ist die immoverkauf24 GmbH Teil der Scout24-Gruppe.



Über ImmoScout24

[ImmoScout24](#) ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 98 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Charlotte Salow | PR Managerin

Telefon: +49 40 300 3965 19 | E-Mail: presse@immoverkauf24.de | <http://www.immoverkauf24.de/>