

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Delia Susanne Klages und Omid Najafi (AfD)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Bauen namens der Landesregierung

Altersgerechtes Wohnen als Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben im Alter

Anfrage der Abgeordneten Delia Susanne Klages und Omid Najafi (AfD), eingegangen am 05.06.2026 - Drs. 19/10834,
an die Staatskanzlei übersandt am 08.06.2026

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Bauen namens der Landesregierung vom 26.06.2026

Vorbemerkung der Abgeordneten

Altersgerechtes und barrierearmes Wohnen gewinnt angesichts der alternden Bevölkerung Beobachtern zufolge zunehmend an Bedeutung. Gleichzeitig stamme ein erheblicher Teil des Wohnungsbestandes in Niedersachsen aus Jahrzehnten, in denen Aspekte wie Barrierefreiheit, Pflegefreundlichkeit oder altersgerechte Ausstattung vielfach noch keine zentrale Rolle spielten. Die Möglichkeit, möglichst lange selbstständig in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus leben zu können, sei jedoch ein wesentlicher Faktor zur Vermeidung oder Verzögerung stationärer Pflegebedürftigkeit.¹

1. Welche Erkenntnisse liegen der Landesregierung gegebenenfalls darüber vor, wie hoch der Anteil selbstgenutzter Wohnimmobilien in Niedersachsen ist, die als altersgerecht, barrierearm oder barrierefrei einzustufen sind?

Auf Basis des Mikrozensus lassen sich für Niedersachsen Aussagen über Aspekte der Barrierereduktion in Wohnungen bzw. bewohnten Gebäuden treffen. Die vorliegenden Daten stammen aus dem Jahr 2022, da es sich um Daten aus der „Zusatzerhebung Wohnen“ handelt, die nur alle vier Jahre im Rahmen des Mikrozensus erhoben werden.

Erfragt werden in diesem Rahmen verschiedene Merkmale der Barrierereduktion, sowohl mit Blick auf die bewohnte Wohnung als auch auf das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet. Hervorzuheben ist dabei, dass es sich um subjektive Einschätzungen der befragten Haushalte handelt. Sie stellen damit keine exakte Messung der Baunorm dar. Auf Basis der vorliegenden Daten des Mikrozensus 2022 können somit auch keine Aussagen über Barrierefreiheit getroffen werden oder auch darüber, ob die Wohnungen/Gebäude altersgerecht ausgestaltet sind.

Zu den Merkmalen der Barrierereduktion in Gebäuden zählen im Mikrozensus ein stufen-/schwellerloser Zugang, eine ausreichende Durchgangsbreite der Haustür sowie eine ausreichende Durchgangsbreite der Flure. 610 000 aller rund 3,5 Millionen niedersächsischen Haushalte (17,3 %) gaben im Jahr 2022 an, dass alle diese drei Merkmale in dem bewohnten Gebäude erfüllt sind. Bei Haushalten, in denen mindestens eine Person ab 65 Jahren lebt, lag dieser Anteil bei 20,4 % (239 000 von knapp 1,2 Millionen Haushalten in Niedersachsen). Beim überwiegenden Teil der niedersächsischen Haushalte (rund 3,1 Millionen bzw. 88,9 %) traf nach Einschätzung des statistischen Landesamtes mindestens eines der drei Merkmale der Barrierereduktion auf das bewohnte Gebäude zu.

¹ <https://www.msn.com/de-de/finanzen/top-stories/pflegereform-union-will-eigenheim-bei-finanzierung-der-pflege-heranziehen/ar-AA24e6yo?ocid=wispr&pc=u477&cvid=6a17ea02a2d743528d1fcf5f96affb5c&ei=14>

Mit Blick auf die bewohnte Wohnung wurden als Merkmale der Barrierereduktion die folgenden erfragt: Keine Schwellen/Bodenunebenheiten, alle Räume sind stufenlos erreichbar, ausreichende Breite von Wohnungstür bzw. Raumtüren und Fluren, genügend Raum in der Küchenzeile bzw. im Bad/Sanitärbereich sowie ein ebenerdiger Einstieg zur Dusche. 193 000 der rund 3,5 Millionen Haushalte in Niedersachsen (5,5 %) gaben 2022 an, dass alle diese Merkmale auf die von ihnen bewohnte Wohnung zutrafen. Bei Haushalten mit Personen ab 65 Jahren waren dies 98 000 der knapp 1,2 Millionen Haushalte (8,3 %). Knapp 3,2 Millionen Haushalte (90,7 %) gaben im Jahr 2022 an, dass mindestens eines der Merkmale der Barrierereduktion auf die bewohnte Wohnung zutraf.

2. Welche Erkenntnisse liegen der Landesregierung gegebenenfalls darüber vor, wie viele ältere Menschen in Niedersachsen derzeit in Wohnsituationen leben, die nicht altersgerecht ausgestaltet sind?

372 000 der rund 3,5 Millionen Haushalte in Niedersachsen (10,6 %) wohnten laut Mikrozensus im Jahr 2022 in einem Gebäude, in dem keines der erfragten Merkmale der Barrierereduktion (siehe Frage 1) erfüllt war. Bei Haushalten mit Personen ab 65 Jahren traf dies auf 117 000 Haushalte zu (10,0 % aller knapp 1,2 Millionen Haushalte mit Personen ab 65 Jahren).

Des Weiteren gaben 326 000 Haushalte (9,2 %) im Jahr 2022 an, dass in ihrer Wohnung keines der erfragten Merkmale der Barrierereduktion erfüllt ist. Bei Haushalten mit Personen ab 65 Jahren waren dies 98 000 Haushalte (8,4 %).

3. Welche Auswirkungen erwartet die Landesregierung auf die Pflege- und Sozialkosten, falls ein erheblicher Teil des selbstgenutzten Wohneigentums älterer Menschen aufgrund fehlender altersgerechter Ausstattung künftig nicht mehr für ein längeres selbstständiges Wohnen geeignet ist?

Der Anteil der Pflegebedürftigen, die in der eigenen Häuslichkeit leben, geht aktuell nicht zurück, sondern ist zuletzt gestiegen und liegt aktuell in Niedersachsen bei rund 85 %. Dass Pflegebedürftige zu Hause wohnen bleiben können, wird zudem durch verschiedene Maßnahmen unterstützt, wie z. B. die Bezuschussung der Pflegekassen für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, das Angebot der Wohnberaterinnen und -berater, die Investitionskostenförderung des Landes und seine Förderprogramme wie „Wohnen und Pflege im Alter“, „Stärkung der ambulanten Pflege“ oder auch die im Rahmen des Zukunftspakts Pflege und des Pflege neuordnungsgesetz vorgesehenen Reformschritte.

4. Welche Förderprogramme bestehen in Niedersachsen zur altersgerechten Modernisierung selbstgenutzten Wohneigentums, und in welchem Umfang wurden diese seit 2015 in Anspruch genommen?

Die Landesregierung verfolgt im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung das Ziel, angemessenen und bedarfsgerechten Wohnraum für unterschiedliche Haushalte bereitzustellen. Hierzu werden auf Grundlage des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) Fördermittel für Neubau und Bestand sowohl für Mietwohnungen als auch für selbst genutztes Wohneigentum eingesetzt. Barrierefreiheit bzw. altersgerechtes Wohnen bilden dabei keinen eigenständigen Förderzweck oder Förderatbestand, sondern sind Teil der allgemeinen Anforderungen an eine zeitgemäße und zweckentsprechende Ausgestaltung von Wohnraum. Maßgeblich ist, dass geförderter Wohnraum eine selbstbestimmte und eigenverantwortliche Haushaltsführung ermöglicht und nicht auf stationäre oder vergleichbare Versorgungsformen ausgerichtet ist.

Für selbstgenutztes Wohneigentum erfolgt eine Unterstützung im Rahmen der Eigentumsförderung des Landes, die über die NBank umgesetzt wird. Diese umfasst ausdrücklich auch die Modernisierung bestehender Wohngebäude, einschließlich baulicher Maßnahmen zur altersgerechten bzw. barrierefreien Anpassung des Wohnraums. Die Förderung erfolgt in der Regel durch zinsgünstige Darlehen sowie Zuschüsse.

Altersgerechte Modernisierungsmaßnahmen bilden kein eigenständiges Fördersegment, sodass eine präzise statistische Darstellung der Inanspruchnahme von Landesförderung mit besonderem Fokus auf altersgerechtes Wohnen ab dem Jahr 2015 nur eingeschränkt möglich ist: Nicht in allen Fällen lässt sich daher durchgängig statistisch ableiten, ob durch Modernisierungsmaßnahmen zur Schaffung barrierefreien Wohnraums dieser im Besonderen auch altersgerecht ausgestaltet wurde.

Angesichts dessen wurde im benannten Zeitraum für den Bereich der Eigentumsförderung auch keine derart differenzierte Statistik geführt, aus der sich ableiten ließe, in wie vielen Fällen geförderte Modernisierungsmaßnahmen zugleich einer altersgerechten Modernisierung dienten. Insgesamt wurden jedoch 71 Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2015 bis 2025 gefördert.

Für den Bereich der Mietwohnraumförderung wurden in den Jahren 2015 bis 2025 mithilfe der Modernisierungsförderung des Landes insgesamt 706 Mietwohnungen und 292 Wohneinheiten in gemeinschaftlichen Wohnformen altersgerecht bzw. barrierefrei hergestellt und mit entsprechenden Belegungsbindungen zugunsten älterer Menschen oder Menschen mit Behinderung versehen wurden.

5. Welche finanziellen Mittel wurden seit 2015 jeweils jährlich für Maßnahmen des altersgerechten Umbaus bereitgestellt?

Ein eigenständiges Fördersegment für Wohnraumanpassungen im Sinne des altersgerechten Umbaus wird im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen nicht geführt. Vielmehr erfolgt die Förderung entsprechender Maßnahmen im Rahmen der allgemeinen Wohnraum- bzw. Modernisierungsförderung, siehe auch Antwort auf Frage 4.

Nach den Wohnraumförderbestimmungen des Landes umfasst der Begriff „Modernisierung“ ein breites Spektrum baulicher Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums oder Wohngebäudes erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern oder zur Einsparung von Energie oder Wasser beitragen. Gleichgestellt sind Maßnahmen, bei denen durch Ausbau, Umbau oder Erweiterungen Wohnraum an geänderte Wohnbedürfnisse angepasst wird. Dazu zählen insbesondere auch Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, wenn sie in Anlehnung an die Vorgaben der DIN 18040-2 („Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“) durchgeführt werden.

Damit können Maßnahmen des altersgerechten Umbaus ein Teilbereich der Modernisierungsförderung wie auch Ausbau, Umbau oder Erweiterung von Wohnraum sein, diese werden jedoch statistisch nicht gesondert erfasst. Eine quantitative Auswertung der allein für diesen Unterbereich bereitgestellten Mittel ist daher nicht möglich.

6. Welche Erkenntnisse liegen der Landesregierung darüber vor, wie hoch die durchschnittlichen Kosten für eine altersgerechte Umrüstung selbstgenutzter Wohnimmobilien in Niedersachsen sind?

Der Landesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor, die Kosten für den altersgerechten Umbau selbstgenutzter Wohnimmobilien unterscheiden sich im Einzelfall erheblich und sind von verschiedenen Faktoren der Wohnimmobilie als solcher abhängig. Hier zählen u. a. die Art der selbstgenutzten Wohnimmobilie (Ein-/Mehrfamilienhaus), die Durchgangsbreiten innerhalb dieser, die Größe von Sanitärräumen, das Vorhandensein von Treppen und Stufen.

7. Wie bewertet die Landesregierung den Zusammenhang zwischen altersgerechtem Wohnen, Vermeidung stationärer Pflegebedürftigkeit und der finanziellen Stabilität der Pflegeversicherung?

Es wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen. Sollte der derzeit bei 15 % liegende Anteil der Pflegebedürftigen, die in stationären Einrichtungen leben, ansteigen, weil nicht ausreichend geeigneter Wohnraum bereitsteht, so würde dieses zu einer zusätzlichen Kostenbelastung für die Pflegeversicherung und für die Pflegebedürftigen und gegebenenfalls ihre Angehörigen führen. Daher werden umfangreiche Maßnahmen initiiert, um den Verbleib in der eigenen Häuslichkeit zu unterstützen und die ambulante Pflege zu stärken.

8. Welche Auswirkungen erwartet die Landesregierung auf ältere Menschen mit geringer Rente oder begrenztem Vermögen hinsichtlich notwendiger altersgerechter Umbauten?

Der Aufwand, die eigene Häuslichkeit an die veränderten Bedürfnisse im Alter anzupassen, ist einzelfallabhängig und kann sehr unterschiedlich ausfallen.

In allen Fällen besteht die Möglichkeit, sich vor Beginn etwaiger Maßnahmen zur Umgestaltung der Wohnung bzw. des Hauses beraten zu lassen. In Niedersachsen gibt es zahlreiche Wohnberatungsangebote, die in der Regel bei den Senioren- und Pflegestützpunkten Niedersachsen angesiedelt sind. Die Wohnberaterinnen und -berater informieren über die Maßnahmen, die jeweils dazu beitragen können, den Verbleib in der eigenen Häuslichkeit im Alter möglichst lange zu sichern. Darüber hinaus informieren sie bei Bedarf über Finanzierungsmöglichkeiten und sind im Bedarfsfall bei der Beantragung etwaiger Zuschüsse o. ä. behilflich. Falls es aus technischen oder finanziellen Gründen nicht sinnvoll oder möglich ist, Wohnungsanpassungsmaßnahmen umzusetzen, können die Wohnberaterinnen und -berater auch zu vor Ort bestehenden Wohnalternativen informieren.

Die Pflegeversicherung bezuschusst wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, sodass auch Menschen mit geringer Rente gewisse Baumaßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit finanzieren können.

9. Wie bewertet die Landesregierung die Fachleuten zufolge bestehende Gefahr, dass steigende Pflegekosten sowie mögliche zusätzliche Belastungen auf selbstgenutztes Wohneigentum notwendige altersgerechte Umbauten künftig erschweren oder verhindern könnten?

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 3 und 8 verwiesen. Die wohnumfeldverbessernden Maßnahmen werden von den Pflegekassen unabhängig von sonstigen Kostenbelastungen bezuschusst. Zudem wird gerade bei den ambulant gepflegten Pflegebedürftigen ein Teil der Pflegekosten von der Pflegeversicherung getragen. Generell besteht der Zusammenhang, dass es von dem jeweils zur Verfügung stehenden Einkommen und Vermögen abhängt, in welchem Umfang auch eigene Mittel in einen altersgerechten Umbau investiert werden können.

10. Welche Maßnahmen plant die Landesregierung gegebenenfalls, um den Anteil altersgerechter Wohnungen und Häuser in Niedersachsen langfristig zu erhöhen?

Im Neubau wird die Barrierefreiheit von Gebäuden weitgehend bereits durch bauordnungsrechtliche Vorgaben des Landes sichergestellt. Schon seit 2018 regelt § 49 Niedersächsische Bauordnung, dass in neu zu errichtenden Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen alle Wohnungen barrierefrei sein müssen und jede achte Wohnung rollstuhlgerecht auszuführen ist.

Ziel der Regelung ist es, einen interessengerechten Ausgleich zwischen der Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum einerseits und der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen andererseits zu gewährleisten. Die Anzahl der barrierefreien und somit auch altersgerechten Wohnungen dürfte sich durch diese Regelung in Niedersachsen sukzessive erhöhen. Vor diesem Hintergrund besteht im Neubau regelmäßig kein eigenständiger Förderanlass zur Herstellung von Barrierefreiheit, da diese bereits bauordnungsrechtlich vorgegeben ist und hierüber im Regelfall gewährleistet werden muss.

Darüber hinaus betreibt die Architektenkammer Niedersachsen mit Unterstützung des Landes Niedersachsen eine kostenlose Beratungsstelle zur Barrierefreiheit bei Neu- und Bestandsgebäuden. Das Angebot richtet sich an Beteiligte entsprechender Baumaßnahmen und dient der vorausschauenden Planung barrierefreier Maßnahmen, um die Wohnbedürfnisse behinderter und älterer Menschen angemessen zu berücksichtigen. Auch diese Maßnahme dient auch in Zukunft der Steigerung von altersgerechtem Wohnraum.