

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

Anfrage der Abgeordneten Omid Najafi, Holger Kühnlenz und Dennis Jahn (AfD)

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

**Wohnungsmarkt für Senioren - „graue Wohnungsnot“ auf der Agenda der Landesregierung?**

Anfrage der Abgeordneten Omid Najafi, Holger Kühnlenz und Dennis Jahn (AfD), eingegangen am 21.05.2025 - Drs. 19/7315,  
an die Staatskanzlei übersandt am 30.05.2025

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Bauen namens der Landesregierung vom 30.06.2025

**Vorbemerkung der Abgeordneten**

Seit einigen Jahren rückt das Problem ins politische Bewusstsein, dass in Deutschland mehrere Millionen altersgerechte Wohnungen fehlen. Im Jahr 2023 gab es bundesweit 600 000 barrierefreie Seniorenwohnungen - bis zum Jahr 2040 erhöht sich aber der Bedarf aus der demografischen Entwicklung heraus auf bis zu 3,3 Millionen Wohnungen.<sup>1</sup> Zudem erhöhte sich im Jahr 2023 nach Einführung des „Wohngeld Plus“ die Zahl der Wohngeldempfänger im Rentenalter auf über 600 000, viele benötigen bereits heute Wohnberechtigungsscheine.<sup>2</sup> Im Jahr 2024 wohnten bundesweit rund 43 % in der Altersgruppe 70 bis 74 Jahre zur Miete. Der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel wies darauf hin, dass ohne Förderung seniorengerechte Eigentums- und Mietwohnungen für die Mehrheit der Älteren nicht finanzierbar seien. Beobachtern zufolge dürfte sich dieses Finanzierungsproblem angesichts steigender Bau- und Mietkosten in den nächsten Jahren bei ohnehin steigendem Bedarf noch vergrößern.

Auch aus den Kreisen und Städten in Niedersachsen sind in den Monaten seither Bedarfe an altersgerechten, barrierefreien Wohnungen bekannt geworden. So bräuchte es in dieser Kategorie bis zum Jahr 2045 beispielsweise: in Hannover und der Region rund 55 000 Wohnungen<sup>3</sup>, über 20 000 im Emsland und der Grafschaft Bentheim<sup>4</sup>, über 13 000 im Kreis Göttingen, fast 11 000 in Braunschweig<sup>5</sup>, 9 600 im Kreis Gifhorn<sup>6</sup>, rund 8 500 in Oldenburg<sup>7</sup>, 8 500 im Kreis Lüneburg<sup>8</sup>, 8 400 im

---

<sup>1</sup> <https://www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de/SharedDocs/Kurzmeldungen/DE/neue-studie-mangel-wohnraum-barrierefrei-pestel.html>

<sup>2</sup> <https://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/panorama3/meldungen/Graue-Wohnungsnot-Die-Angst-der-Senioren,wohnungsnotsenioren100.html>

<sup>3</sup> <https://www.asphalt-magazin.de/meldungen/mit-100-sachen-in-die-graue-wohnungsnot-2/>

<sup>4</sup> <https://www.emsvechtewelle.de/senioren-droht-wohnungsnot/>

<sup>5</sup> <https://www.news38.de/braunschweig/article300498185/braunschweig-wohnungen-senioren-rente.html>

<sup>6</sup> <https://www.braunschweiger-zeitung.de/niedersachsen/gifhorn/article408527271/seniorenwohnungen-fehlen-kreis-gifhorn-droht-wohnungsnot.html>

<sup>7</sup> [https://www.nwzonline.de/oldenburg/seniorenwohnungen-in-oldenburg-pestel-institut-warnt-vor-grauer-wohnungsnot-bis-2045\\_a\\_4,2,16246465.html](https://www.nwzonline.de/oldenburg/seniorenwohnungen-in-oldenburg-pestel-institut-warnt-vor-grauer-wohnungsnot-bis-2045_a_4,2,16246465.html)

<sup>8</sup> <https://luene-blog.de/ig-bau-bedarf-an-barrierefreien-wohnungen-steigt/>

Raum Hameln-Pyrmont<sup>9</sup>, 7 300 im Landkreis Verden<sup>10</sup> und Landkreis Cuxhaven<sup>11</sup>, 5 300 in Osnabrück<sup>12</sup> und dem Kreis Northeim<sup>13</sup>.

**1. Wieviel Prozent der Niedersachsen im Alter über 65 Jahre wohnen zur Miete bzw. im Eigenheim, und wie viele werden es jeweils voraussichtlich in den Jahren 2030 und 2040 sein?**

Auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2022 lässt sich die Frage 1 lediglich auf Ebene der Haushalte beantworten. Die dargestellten Ergebnisse beziehen sich daher auf Haushalte nach Seniorenstatus und nicht auf einzelne Seniorinnen und Senioren, wie in Frage 1 formuliert. Demnach lebten am Zensusstichtag 2022 57 % der Haushalte mit ausschließlich Seniorinnen und Senioren und 75 % der Haushalte von Seniorinnen und Senioren zusammen mit Jüngeren im Wohneigentum. 43 % der Haushalte mit ausschließlich Seniorinnen und Senioren und 25 % der Haushalte von Seniorinnen und Senioren zusammen mit Jüngeren wohnten zur Miete. Prognosen zu künftigen Bedarfen an Wohnungen in den Jahren 2030 und 2040 werden vom Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) nicht erstellt.

**2. Wie viele Wohnungen werden derzeit in den niedersächsischen Gebietskörperschaften von Senioren bewohnt, und wie viele Wohnungen werden voraussichtlich im Jahr 2040 benötigt (bitte jeweils nach Landkreisen und kreisfreien Städten inkl. Hannover und Region auflisten)?**

Auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2022 lässt sich die Frage 2 anhand der Haushalte mit Seniorenstatus beantworten. Die nachfolgende Tabelle stellt auf Basis des Zensus 2022 dar, wie viele private Haushalte am Zensusstichtag 2022 ausschließlich aus Seniorinnen und Senioren bestanden und in wie vielen privaten Haushalten Seniorinnen und Senioren zusammen mit Jüngeren lebten. Demnach gab es am Zensusstichtag 2022 in Niedersachsen 952 227 Haushalte mit ausschließlich Seniorinnen und Senioren und 326 561 Haushalte von Seniorinnen und Senioren zusammen mit Jüngeren.

Ein Hinweis zu dem Merkmal „Private Haushalte nach Seniorenstatus“: Dargestellt wird die Struktur privater Haushalte in Abhängigkeit vom Alter der Personen im Haushalt. Als Seniorinnen und Senioren gelten diejenigen Personen, welche zum jeweiligen Zensusstichtag das 65. Lebensjahr vollendet haben. Personen in Gemeinschaftsunterkünften sind hier nicht enthalten, sondern nur Personen, die eine eigene Haushaltsführung aufweisen. Prognosen zu künftigen Bedarfen an Wohnungen in den Jahren 2030 und 2040 werden vom LSN nicht erstellt.

<b>Private Haushalte Niedersachsens am 15.05.2022 nach Seniorenstatus</b>					
Amtlicher Gemeindeschlüssel (AGS)	Name	Seniorenstatus eines privaten Haushalts			
		Insgesamt	Haushalte mit ausschließlich Seniorinnen/-innen	Haushalte mit Seniorinnen/-innen und Jüngeren	Haushalte ohne Seniorinnen/-innen
03101	Braunschweig, Stadt	136.603	31.503	7.324	97.773
03102	Salzgitter, Stadt	50.273	13.400	3.587	33.288

<sup>9</sup> [https://www.dewezet.de/lokales/hameln-pyrmont/untersuchung-des-pestel-instituts-hamel-pyrmont-braucht-8-400-seniorenwohnungen-KO5DQBXCZFBQHMBKALWPGROLPM.html?outputType=valid\\_amp](https://www.dewezet.de/lokales/hameln-pyrmont/untersuchung-des-pestel-instituts-hamel-pyrmont-braucht-8-400-seniorenwohnungen-KO5DQBXCZFBQHMBKALWPGROLPM.html?outputType=valid_amp)

<sup>10</sup> <https://www.kreiszeitung.de/lokales/verden/kreis-verden-unvorbereitet-auf-rentnerwelle-engpass-bei-seniorenwohnungen-93620624.html>

<sup>11</sup> <https://www.nordsee-zeitung.de/cuxland/senioren-wohnen-droht-die-graue-wohnungsnot-im-landkreis-cuxhaven-282411.html>

<sup>12</sup> <https://www.hasepost.de/graeue-wohnungsnot-droht-osnabrueck-braucht-in-20-jahren-5-300-seniorenwohnungen-392557/>

<sup>13</sup> <https://www.leinetal24.de/lokales/landkreis-northeim/graeue-wohnungsnot-92463066.html>

<b>Private Haushalte Niedersachsens am 15.05.2022 nach Seniorenstatus</b>					
Amtlicher Gemeindegeschlüssel (AGS)	Name	Seniorenstatus eines privaten Haushalts			
		Insgesamt	Haushalte mit aus- schließlich Senioren/- innen	Haushalte mit Senio- ren/-innen und Jünge- ren	Haushalte ohne Senio- ren/-in- nen
03103	Wolfsburg, Stadt	63.678	15.525	4.897	43.255
03151	Gifhorn	77.715	18.047	7.781	51.887
03153	Goslar	67.935	20.174	5.625	42.134
03154	Helmstedt	43.831	11.069	4.278	28.485
03155	Northeim	61.740	17.001	6.708	38.030
03157	Peine	61.525	14.960	5.894	40.672
03158	Wolfenbüttel	56.638	15.251	5.016	36.371
03159	Göttingen	168.804	39.828	15.401	113.569
03241	Region Hannover	575.350	138.593	38.860	397.899
03241001	Hannover, Landes- hauptstadt	285.463	59.906	14.707	210.849
03251	Diepholz	99.158	25.198	10.095	63.865
03252	Hamel-Pyrmont	74.412	21.235	6.430	46.744
03254	Hildesheim	132.281	35.025	10.550	86.706
03255	Holzminden	32.729	9.433	3.157	20.138
03256	Nienburg (Weser)	54.762	13.241	6.122	35.395
03257	Schaumburg	74.747	20.546	6.963	47.238
03351	Celle	82.312	22.167	7.089	53.051
03352	Cuxhaven	95.310	27.415	9.182	58.713
03353	Harburg	120.784	31.229	10.657	78.898
03354	Lüchow-Dannen- berg	23.645	7.570	2.441	13.637
03355	Lüneburg	86.488	20.555	6.301	59.636
03356	Osterholz	51.684	13.970	5.116	32.598
03357	Rotenburg (Wümme)	73.897	17.840	7.546	48.511
03358	Heidekreis	66.861	16.922	6.271	43.674
03359	Stade	95.831	23.893	7.839	64.099
03360	Uelzen	45.204	12.396	4.576	28.230
03361	Verden	61.953	15.910	5.814	40.228
03401	Delmenhorst, Stadt	38.368	9.816	2.980	25.573
03402	Emden, Stadt	25.275	6.254	1.668	17.352
03403	Oldenburg (Olden- burg), Stadt	92.280	19.494	5.737	67.051
03404	Osnabrück, Stadt	86.529	18.378	4.770	63.377
03405	Wilhelmshaven, Stadt	42.117	11.565	2.457	28.088
03451	Ammerland	58.069	15.928	5.207	36.937
03452	Aurich	89.933	24.401	8.374	57.159
03453	Cloppenburg	69.825	13.232	7.767	48.827
03454	Emsland	140.183	31.030	14.677	94.478
03455	Friesland	49.720	15.050	4.041	30.635
03456	Grafschaft Bentheim	62.323	14.726	6.224	41.375
03457	Leer	77.975	19.765	7.104	51.106
03458	Oldenburg	58.493	14.424	5.660	38.408
03459	Osnabrück	155.862	37.883	15.722	102.263
03460	Vechta	60.132	11.096	6.374	42.667

<b>Private Haushalte Niedersachsens am 15.05.2022 nach Seniorenstatus</b>					
Amtlicher Gemeindeschlüssel (AGS)	Name	Seniorenstatus eines privaten Haushalts			
		Insgesamt	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen	Haushalte mit Senioren/-innen und Jüngeren	Haushalte ohne Senioren/-innen
03461	Wesermarsch	42.592	11.594	3.573	27.423
03462	Wittmund	26.858	7.707	2.710	16.445
<b>03</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>3.812.692</b>	<b>952.227</b>	<b>326.561</b>	<b>2.533.902</b>
_____					

© Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover 2025.  
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

**3. Zu wie viel Prozent wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen im Jahr 2027 erfüllt sein? Wie viele der bis dahin mithilfe der Landeswohnungsgesellschaft WohnRaum Niedersachsen finanzierten und gebauten Wohnungen werden altersgerecht sein?**

Zur ersten Frage, zu wie viel Prozent der Bedarf an altersgerechten Wohnungen im Jahr 2027 erfüllt sein wird, kann keine seriöse Prognose abgegeben werden.

Wenn die WohnRaum Niedersachsen alle Projekte in die Umsetzung bringen kann, mit denen sie sich derzeit beschäftigt, werden im Laufe des Jahres 2027 ca. 700 Wohnungen bezugsfertig werden.

Der Anteil der barrierefreien - und damit für Senioren gut geeigneten - Wohnungen wird bei ca. 90 % liegen.

**4. In welcher Höhe (Zahl der Antragsteller und Fördersummen) und für wie viele Wohneinheiten wurden die Wohnraumförderprogramme der NBank für Neubau bzw. Altbausanierung von barrierefreien Wohnungen in den Jahren 2020 bis 2025 nachgefragt?**

Die Wohnraumförderprogramme des Landes boten und bieten sowohl im Neubau als auch in der Modernisierung Fördermöglichkeiten für barrierefreien Wohnraum. Eine präzise statistische Erfassung ausschließlich barrierefreier Wohnungen ist jedoch nur eingeschränkt möglich, da sich aus den Förderanträgen nicht in allen Fällen eindeutig ableiten lässt, ob eine Wohnung barrierefrei im Sinne der einschlägigen Normen hergestellt wurde. So können Fördermittel etwa für Maßnahmen beantragt werden, die die Barrierefreiheit verbessern, ohne dass die gesamte Wohneinheit vollständig barrierefrei ausgestaltet ist. Umgekehrt kann eine Wohnung auch ohne gesonderten Förderantrag bereits barrierefrei errichtet worden sein, etwa im Rahmen von allgemeinen Baustandards oder durch Eigeninitiative der Bauherrschaft.

Seit dem 1. November 2021 wird im Rahmen der Mietwohnraumförderung ein Zuschuss für jede Wohnung gewährt, die den Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 entspricht. Soweit der Zuschuss beantragt worden ist, liegen der Bewilligungsbehörde des Landes, der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank), entsprechende Daten zu Anträgen, Bewilligungen und Fördersummen vor. In dem Zeitraum 1. November 2021 bis 2025 (Stand 31. Mai 2025) wurden im Rahmen von 228 Anträgen insgesamt 3 655 barrierefreie Wohneinheiten gefördert. Dabei entfielen auf die Förderung des Neubaus 3 552 Wohneinheiten und auf die Modernisierung 103 Wohneinheiten. Das Fördervolumen für diese barrierefreien Wohneinheiten beträgt 651 613 962 Euro, wovon 636 308 962 Euro als Darlehen und 15 305 000 Euro als Zuschuss gewährt worden sind.

**5. Inwieweit richten Genossenschaften und Bauvereine nach Kenntnis der Landesregierung ihren bestehenden Altbaubestand auf den steigenden Bedarf von Seniorenwohnungen aus?**

Der Landesregierung liegen hierzu keine systematisch erhobenen Erkenntnisse vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Wohnungsbaugenossenschaften und Bauvereine im Rahmen ihrer jeweiligen strategischen Ausrichtung und im Einklang mit dem demografischen Wandel zunehmend auch Maßnahmen ergreifen, um ihren Altbaubestand an die Bedürfnisse älterer Menschen anzupassen. Dazu können beispielsweise barrierearme Umbauten, Aufzugsnachrüstungen oder die Schaffung von Serviceangeboten im Wohnumfeld zählen. Die konkrete Ausgestaltung solcher Maßnahmen obliegt ihnen in eigener Verantwortung.

**6. Inwieweit berücksichtigen die Wohnraumversorgungskonzepte und Verordnungen der Kommunen mit heutigem Stand den steigenden Bedarf für altersgerechte Wohnungen?**

Die Wohnraumversorgungskonzepte und wohnungspolitischen Strategien werden von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellt, wobei eine rechtliche Pflicht zu deren Erstellung nicht besteht. Eine systematische Auswertung dieser Konzepte durch die Landesregierung findet nicht statt, da eine Vorlagepflicht gegenüber dem Land nicht besteht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass viele Kommunen im Rahmen ihrer Planungen dem demografischen Wandel und dem damit einhergehenden steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum zunehmend Rechnung tragen. Viele Konzepte, wie etwa das der Stadt Osnabrück oder des Landkreises Emsland, enthalten konkrete Fragen und Maßnahmen zur Förderung altersgerechter Wohnformen, zur Unterstützung von Um- und Neubau sowie zur Schaffung von Beratungsangeboten für ältere Menschen.

Über entsprechende Verordnungen der Kommunen, die einen steigenden Bedarf für altersgerechte Wohnungen berücksichtigen, liegen der Landesregierung keinerlei Erkenntnisse vor.

**7. Wie viele Gebietskörperschaften in Niedersachsen sind als Mitglieder im Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (AK KomWoB) vertreten, wie viele nahmen seit dem Jahr 2020 an den Arbeitskreistreffen teil, und bei welchen Gelegenheiten wurde das Fehlen altersgerechter Wohnungen im AK KomWoB angesprochen?**

Im Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (AK KomWoB) Niedersachsen kommen regelmäßig Kommunen zusammen, die eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung betreiben oder aufbauen möchten. Alle niedersächsischen Kommunen, die eine Beobachtung des Wohnungsmarktes durchführen oder dies beabsichtigen, haben die Möglichkeit, am Arbeitskreis KomWoB teilzunehmen. Der Arbeitskreis wurde 2010 von der NBank mit interessierten Kommunen initiiert.

Die Arbeitskreistreffen finden in einem halbjährlichen Rhythmus statt und werden von den beteiligten Kommunen im Wechsel gemeinsam mit der NBank organisiert. Seit dem Jahr 2020 wurden insgesamt zehn Arbeitskreise abgehalten. In regelmäßigen Abständen nahmen die Städte Osnabrück, Wolfsburg, Delmenhorst, Wolfenbüttel, Salzgitter, Hannover, Damme, Helmstedt, Celle, Norden, Oldenburg, Hameln, Braunschweig, Hildesheim, Langenhagen, das Wittlager Land sowie die Region Hannover an Veranstaltungen teil und fungierten als Gastgeber.

Im AK KomWoB werden die Herausforderungen bei der Bereitstellung altersgerechter Wohnungen als vielschichtig und kommunal unterschiedlich diskutiert. Besonders im Fokus stehen Zielkonflikte zwischen verschiedenen Bedarfsgruppen, steigende Kosten, begrenzte Ressourcen und die Notwendigkeit individueller Lösungswege, die auf die jeweilige lokale Situation zugeschnitten sind.

**8. Wann und mit welchem Ergebnis hat die Landesregierung den Bedarf an altersgerechten Wohnungen im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen als Handlungsfeld verankert?**

Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ wurde mit dem Ziel ins Leben gerufen, dass alle Teile der Gesellschaft eine bezahlbare Wohnung finden können. Die Arbeit im Bündnis

erfasst damit auch den Kreis der Seniorinnen und Senioren in Niedersachsen. Mit Beschluss vom 17.04.2023 richtete das Plenum des Bündnisses die neue Arbeitsgruppe „Eigenheim - Sanierung und alternative Wohnformen“ ein, die sich auch den Belangen von Seniorinnen und Senioren widmet. Die Arbeit der Arbeitsgruppe ist noch nicht abgeschlossen.

**9. In welchem Austausch steht die Landesregierung mit dem vdw, BFW oder der Architektenkammer Niedersachsen (Initiative „Barrierefreies Bauen“) hinsichtlich des Seniorenwohnungsbaus?**

Die Landesregierung steht in regelmäßigem fachlichen Austausch mit verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft. Dabei werden unterschiedliche Aspekte des Wohnens thematisiert, wobei auch Fragen des demografischen Wandels und der altersgerechten Wohnraumversorgung eine Rolle spielen können. Zwar steht der Seniorenwohnungsbau nicht in jedem Austausch im Zentrum, die Bedarfe älterer Menschen werden jedoch - ebenso wie die anderer besonderer Zielgruppen - im Rahmen wohnungspolitischer Überlegungen grundsätzlich berücksichtigt. Darüber hinaus ist im Hinblick auf die jetzige Wohnungsbaukrise in diesem Jahr vom Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen (MW) eine Arbeitsgruppe mit den für die Barrierefreiheit wichtigen Stakeholdern gegründet worden, um abzugleichen, ob die gegenwärtige Rechtslage noch den Bedürfnissen der Menschen entspricht. Hierbei wirken u. a. der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) sowie die Beratungsstelle für barrierefreies Bauen der Architektenkammer Niedersachsen mit.

**10. Wie wurde der steigende Bedarf altersgerechter Wohnungen bei den zurückliegenden Novellierungen der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigt? Waren diese Novellierungen dazu angetan, die Baukosten zu senken und damit ein Mehr an altersgerechten Wohnungen auf den Markt zu bringen?**

Aufgrund einer Änderung des § 49 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) im Jahre 2019 kann gegenwärtig davon ausgegangen werden, dass in Niedersachsen ausreichend barrierefreier und somit auch seniorengerechter Wohnraum zur Verfügung steht. Die bis 2018 gültige Rechtslage sah vor, dass in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein müssen. Zusätzlich musste jede achte Wohnung rollstuhlgerecht sein. Diese Regelung galt nicht nur für neu errichtete Gebäude, sondern auch für Änderungen an und Umnutzungen in bestehenden Gebäuden.

Als Ergebnis einer von der Wohnungswirtschaft initiierten Arbeitsgruppe, in der neben der obersten Bauaufsichtsbehörde auch die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen, Verbände der Menschen mit Behinderungen, weitere Sozialverbände sowie die Architektenkammer vertreten waren, ist 2019 § 49 Abs. 1 NBauO neu gefasst worden. Nach jetziger Rechtslage müssen in neu errichteten Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen alle Wohnungen barrierefrei und - wie auch vorher schon - jede achte Wohnung zusätzlich rollstuhlgerecht sein. Für Änderungen am und Nutzungsänderungen im Gebäudebestand gelten diese Anforderungen allerdings nicht. Ein weiterer Unterschied zu der bis 2018 geltenden Rechtslage ist, dass ein für die stufenlose Erreichbarkeit der barrierefreien Wohnungen erforderlicher Aufzug bauordnungsrechtlich in den Bauunterlagen nur eingeplant, jedoch nicht tatsächlich errichtet werden muss. Der Gesetzgeber setzt hier auf das Verantwortungsbewusstsein der Gebäudeeigentümerin bzw. des Gebäudeeigentümers, wenn ein tatsächlicher Bedarf besteht. Diese Regelung hilft auch, Baukosten zu senken, da der individuelle Bedarf berücksichtigt werden kann.

**11. Wie wirkt sich der abnehmende Bestand an Sozialwohnungen auf die steigende Zahl von Mietern mit geringen Renten aus? Welche Belastungen für den Landeshaushalt entstehen bis zum Jahr 2030 und 2040 durch steigende Wohngeldleistungen?**

Soweit sich der Bestand an Sozialwohnungen reduziert, verschärft sich dadurch die Verfügbarkeit für Menschen mit geringen Renten zunehmend, welche dadurch verstärkt auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen sind. Ob sich dadurch gleichzeitig die Wohngeldleistungen des Landes bis 2030

bzw. 2040 erhöhen, kann nicht verlässlich prognostiziert werden, da es dafür eine Vielzahl von Faktoren gibt, die nicht vorhersagbar sind.

**12. Viele Kreditgeber geben bei Antragstellern im Alter zwischen 65 und 75 Jahren keine Kredite mehr. Gleichzeitig haben Eigenheimbesitzer in diesem Alter nicht nur den Umbau zur Barrierefreiheit, sondern auch den Umbau zur Klimaneutralität und mögliche weitere Sanierungen finanziell zu bewältigen. Welche Lösungen sind nach Einschätzung der Landesregierung möglich?**

Die Entscheidung über die Kreditvergabe liegt grundsätzlich im Ermessen der jeweiligen Kreditinstitute und erfolgt im Rahmen ihrer eigenen Geschäftspolitik. Dabei sind die Institute verpflichtet, die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dazu zählen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) genauso wie die Anforderungen der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die in nationales Recht umgesetzt wurde.

Die EU bewertet die Praxis der Kreditvergabe bzw. Nichtvergabe an ältere Menschen, wie sie in der Frage beschrieben wird, als Altersdiskriminierung. Mit der Neuregelung des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes, wie sie seit dem 1. Mai 2023 gilt, ist die Vergabe an Krediten auch an Seniorinnen und Senioren deutlich verbessert worden. Bei der Vergabe von Finanzierungen rücken die Lebenserwartung und das damit verbundene Endalter in den Hintergrund. Vielmehr werden die Kreditscheidungen auf Basis vorhandener Sicherheiten getroffen. Im Falle des Ablebens kann die Bank den Kredit auch nicht mehr automatisch kündigen. Den Hinterbliebenen soll ausreichend die Möglichkeit gegeben werden, den bestehenden Kredit zu übernehmen.

Die Landesregierung hat auf die konkrete Kreditvergabe einzelner Institute keinen Einfluss. Es ist ihr jedoch bewusst, dass ältere Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Finanzierung von Maßnahmen wie dem barrierefreien Umbau oder der energetischen Modernisierung ihres selbst genutzten Wohneigentums mit besonderen Herausforderungen konfrontiert sein können. Vor diesem Hintergrund kommt entsprechenden Förderprogrammen eine wichtige Rolle zu. Hierzu zählen beispielsweise Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) auf Bundesebene, die grundsätzlich auch älteren Menschen offenstehen wie z. B. das Programm „Altersgerecht umbauen“.

Darüber hinaus fördert das Land im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls Maßnahmen, um das selbst genutzte Wohneigentum barrierefrei herzurichten und energetisch zu modernisieren. Aus Sicht der Landesregierung ist es daher wichtig, dass bestehende Förderangebote stärker bekannt gemacht und möglichst zielgruppengerecht ausgestaltet werden, um auch älteren Menschen notwendige Investitionen ins Wohneigentum zu ermöglichen.