

# Forschung aktuell

Mai 2026

DOI: <https://doi.org/10.53190/fa/202605>

Ausgabe 05/2026

## Älter werden in Nordrhein-Westfalen – Demografischer Wandel als kommunale Zukunftsaufgabe

Elke Dahlbeck, Kerstin Jochimsen, Carolin Krüger-Willim, Anne Sabine Meise



Quelle: NRW.BANK/Studio Schmidt-Dominé

### Auf den Punkt

- Der demografische Wandel führt NRW-weit zu einem starken Anstieg des Altenquotienten und damit zu einem steigenden Bedarf altersspezifischer Wohnformen und Dienstleistungen.
- Das bestehende Angebot barrierefreier Wohnungen deckt bei Weitem nicht den Bedarf. Gleichzeitig verhindern langjährige günstige Wohnverhältnisse SeniorInnen einen Umzug in eine meist teurere barrierefreie Wohnung.
- Die Abnahme gesundheitsbezogener Dienste infolge von Bevölkerungsrückgängen führt zu einer drohenden Unterversorgung.
- Es erfordert ein vorausschauendes integriertes Handeln der relevanten kommunalen Ämter in Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren.

## Inhalt

Älter werden in Nordrhein-Westfalen – Demografischer Wandel als kommunale Zukunftsaufgabe	1
1    Einleitung	1
2    Wohnbestand und -bedarfe	4
3    Angebote der Daseinsvorsorge	9
4    Ausblick	12
Literatur	13

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Altenquotient und Anteil 18–65-Jähriger je 1 Person > 80 Jahre in 2025	3
Abbildung 2: Altenquotient und Anteil 18-65-Jähriger je 1 Person > 80 Jahre in 2050 und Typisierung	3
Abbildung 4: Anteil der SeniorInnen in Haushalten in NRW.	4
Abbildung 5: Haushalte mit ausschließlich SeniorInnen & Gebäudetyp.	5
Abbildung 6: Anteil Haushalte mit ausschließlich SeniorInnen zur Miete an allen Haushalten mit ausschließlich SeniorInnen in NRW.	5
Abbildung 7: Haushalte und SeniorInnenhaushalte in NRW im Vergleich, Miete der Wohnung pro m <sup>2</sup> .	6
Abbildung 8: Anteil der Haushalte mit ausschließlich SeniorInnen mit einer Miete unter 6 Euro/m <sup>2</sup> an allen Haushalten mit ausschließlich SeniorInnen insgesamt in NRW.	6
Abbildung 9: Abbildung 6: Mietpreisentwicklung ausgewählter Segmente in Nordrhein-Westfalen.	7
Abbildung 10: Korrelation: Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der HausärztInnen 2002/2021	10
Abbildung 11: Korrelation: Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Apotheken 2002/2021	10
Abbildung 12: Einwohnergewichtete Entfernung zur nächsten hausärztlichen Praxis, Apotheke und Supermarkt (10 Kreise mit den höchsten sowie 10 kreisfreien Städte mit den niedrigsten Entfernungen (gemessen am nächsten Hausarzt) 2023	11

**Schlüsselwörter:** Bevölkerungsprognose, Wohnen im Alter, kommunale Daseinsvorsorge, Integriertes kommunales Handeln

## 1 Einleitung

Es gibt bundesweit eine Vielzahl von Bevölkerungsberechnungen auf staatlicher Seite (Statistisches Bundesamt 2022, BBSR 2024a, BBSR 2024b, BBSR 2026) oder durch privatwirtschaftliche Institute (Deschermeier 2024, Braun 2026), die sich hinsichtlich Annahmen, Methoden und Zweck unterscheiden (Schlömer 2018). Alle Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass ein **starker Anstieg der Altersgruppen der über 65-Jährigen und der Hochaltrigen bis 2050 zu erwarten ist**. Gleichzeitig wird die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung zurückgehen, was den bereits heute in vielen Branchen vorhandenen Arbeitskräftemangel insbesondere im Pflegebereich (Zenk 2025) weiter verstärken wird. Die Folgen des zukünftigen demografischen Wandels und die Alterung der Gesellschaft erfordern nicht nur bei der zukünftigen Ausgestaltung der Rentensysteme und der Pflegeversicherung, sondern auch in den Städten und Gemeinden **ein vorausschauendes Handeln bei den Themen Wohnen und Daseinsvorsorge**.

Bereits Mitte der 1980er Jahre beschäftigte sich die wissenschaftliche Forschung damit, inwieweit wohnungsbezogene und städtebauliche Maßnahmen Wohn- und Lebensbedingungen älterer Menschen in ihren Wohnquartieren verbessern können (BMBau 1995, BBSR 2013). Trotz vieler Projekte auch durch die Wohnungswirtschaft (VdW 2024) ist das **Angebot an barrierefreiem/-reduzierten Wohnraum gering**: Geschätzt 3 Prozent der Haushalte wohnen komplett barrierereduziert (Destatis 2024). Planerische und wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen zur Schaffung von barrierefreiem/-reduziertem Wohnraum und altengerechten Quartieren sind zwar grundsätzlich vorhanden (z. B. städtebauliche Verträge, Handlungskonzepte Wohnen) (Egner & Rink 2024:9ff), deren Anwendung aber auch von der Verwaltungskraft der Kommune abhängig.

Für den längeren Verbleib in der eigenen Wohnung, bzw. dem Haus braucht es jedoch nicht nur barrierefrei/-reduzierte Wohnungen, sondern ein **alternsgerechtes Wohnumfeld**, welches den anfallenden Unterstützungs- und Hilfebedarf im Sinne eines Cure- und Care-Managements sicherstellt (Schulz-Nieswandt 2021). Es geht um Angebote des täglichen Bedarfs, wie z. B. einen Supermarkt oder aber gesundheitsbezogene Dienste, aber auch Nachbarschaftshilfen im Sozialraum, um den gewünschten Grundsatz „ambulant vor stationär“ einzuhalten.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung (Maretzke 2018) und die Integration verschiedener kommunaler Handlungsfelder (Wohnen, Altenhilfe, Stadtentwicklung, Bauen, Gesundheit) sind dabei wichtige strategische Instrumente. Allerdings sind viele dieser Aufgabenbereiche **freiwillig** und damit abhängig von der **Haushaltslage der Kommunen** (Dahlbeck 2025). Kommunen können und sollten jedoch im Rahmen ihrer Governance Funktion eine koordinierende Funktion einnehmen.

Im Folgenden wird zunächst die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dargestellt. Anschließend erfolgen eine Darstellung der aktuellen Wohnsituation Älterer und eine Beschreibung der Entwicklung ausgewählter Angebote der Daseinsvorsorge. Mit einem Ausblick schließt der Beitrag ab. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen

Für das in diesem Beitrag betrachtete Bundesland Nordrhein-Westfalen erstellt das statistische Landesamt IT.NRW ca. alle drei Jahre eine Bevölkerungsvorausberechnung (IT.NRW 2022, IT.NRW 2025). Sie ist Grundlage für die Regionalplanungsbehörden, um die zukünftigen Flächenbedarfe für Wohnen und Gewerbe zu bestimmen. Zudem ist sie Datengrundlage für Planungen im Bereich der Daseinsvorsorge (z.B. SeniorInnenplanung, Gesundheitsversorgung etc.).

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW (IT.NRW 2025) beschreibt in ihrem Szenario bis zum Jahr 2050, dass die **EinwohnerInnenzahl in Nordrhein-Westfalen um 2,8 Prozent auf 17,5 Mio. Personen zurückgehen wird**. Dabei werden 317 der 396 Kommunen (80 %) in Nordrhein-Westfalen eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen haben; davon 38 der Kommunen (10 %) mit einem Bevölkerungsverlust größer als 10 Prozent. Zu den 79 Kommunen mit Bevölkerungswachstum zählen einerseits die Großstädte (BI, BN; MG, MS, D) andererseits sollen überproportional viele Kommunen mit weniger als 10.000 EinwohnerInnen an Bevölkerung gewinnen.

Die **Altersgruppe der 65- bis unter 80-Jährigen** wird in den nächsten 10 Jahren am stärksten zunehmen, da es sich hier um die geburtenstarke Alterskohorte der Babyboomer-Generation handelt. Ende der 2030er Jahre wird diese Kohorte wieder leicht abnehmen, wenn die Babyboomer in **die Altersgruppe der über 80-Jährigen** übergehen. Diese Altersgruppe wird im Voraussrechnungszeitraum bis 2028 erst leicht sinken, dann bis zum Jahr 2049 kontinuierlich wachsen.

Die sich verändernde Altersstruktur der Bevölkerung bewirkt neben einem steigenden Durchschnittsalter der Bevölkerung (NRW.BANK 2026, S. 36) auch einen **Anstieg des Altenquotienten<sup>1</sup>**, der sich in Nordrhein-Westfalen zwischen 2025 und 2050 von 36,9 auf 43,5 erhöhen wird. Der Indikator „Zahl der 18 bis unter 65-Jährigen je 1 Person über 80 Jahre“ (Hochaltrigkeit) beschreibt als Quote das theoretische Potential von Menschen, die privat oder professionell für Unterstützungs- und Hilfeleistungen oder auch Pflegedienste zur Verfügung stehen. Das durch den demografischen Wandel rückläufige Erwerbspersonenpotential einerseits und die steigende Zahl hochaltriger Personen andererseits wird zu einer Verschlechterung dieses Quotienten führen: Während im Jahr 2025 noch 9,1 erwerbsfähige Personen

<sup>1</sup> Der Altenquotient ist definiert als dem Anteil der 65 Jahre und Älteren zu der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter zwischen 18 bis 65 Jahren.

auf eine hochaltrige Person älter als 80 Jahre kam, wird sich diese Quote bis 2050 auf 5,7 verringern.

Alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen werden einen steigenden Altenquotienten und eine **Verschlechterung des Quotienten „Anzahl der erwerbsfähigen Personen je 1 Person älter als 80 Jahre zwischen 2025 und 2050“** zu verzeichnen haben (vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2).

Abbildung 1: Altenquotient und Anteil 18–65-Jähriger je 1 Person > 80 Jahre in 2025

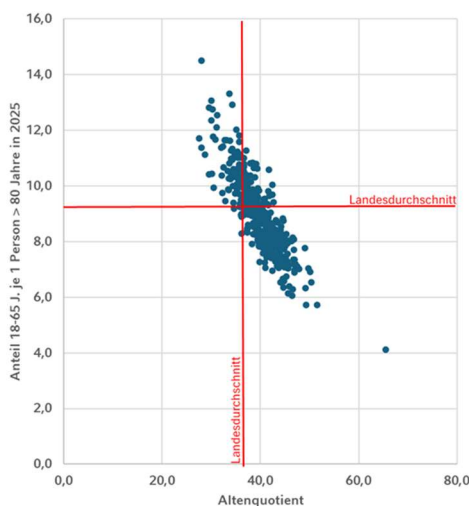
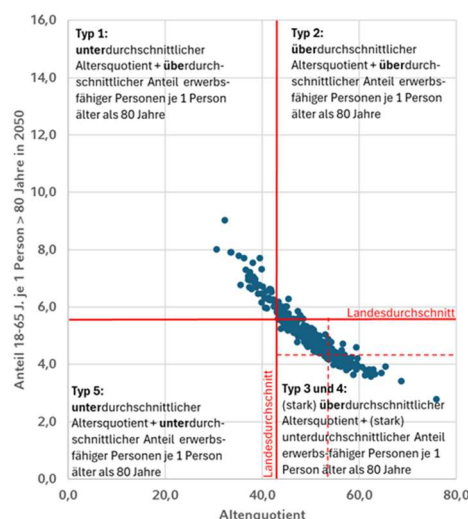


Abbildung 2: Altenquotient und Anteil 18-65-Jähriger je 1 Person > 80 Jahre in 2050 und Typisierung



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

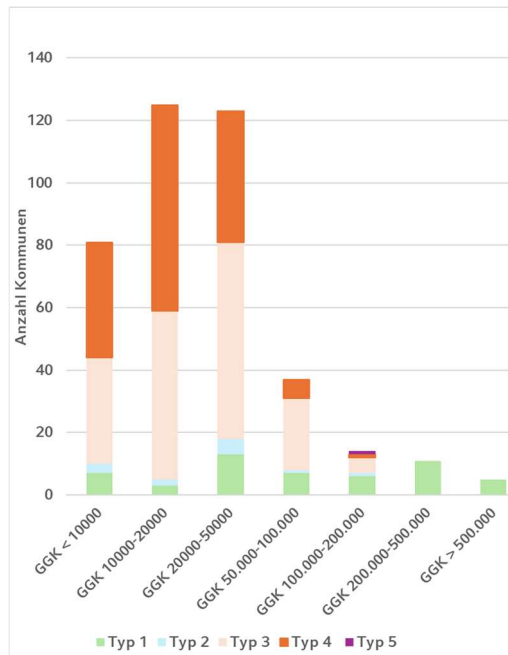
Allerdings zeigen sich zwischen den Gemeinden sehr unterschiedliche Konstellationen, inwieweit die Ausprägungen beider Indikatoren oberhalb oder unterhalb des Landesdurchschnitts liegen. Hierdurch ergeben sich vier unterschiedliche „Betroffenheitstypen“ (ebd.). Insbesondere in den Kommunen, die eine überdurchschnittlich hohe Altersquote und eine unterdurchschnittliche Zahl der 18 bis unter 65-Jährigen je 1 Person über 80 Jahre im Jahr 2050 zu verzeichnen haben werden, wird ein hoher Handlungsbedarf zu Versorgung dieser Altersgruppe entstehen. Insgesamt zählen 331 und damit 84 Prozent aller Kommunen zu diesem Typ. Innerhalb dieser Gruppe weisen **152 Kommunen** stark überdurchschnittliche Ausprägungen<sup>2</sup> beider Indikatoren auf (vgl. Abbildung 2) und müssen als **Kommunen mit einem entsprechend überdurchschnittlich hohen Handlungsbedarf** eingeordnet werden. Bei diesen Kommunen handelt es sich um meist kleinere Kommunen mit weniger als 50.000 EinwohnerInnen. Umgekehrt weisen alle 16 Kommunen mit mehr als 200.000 EinwohnerInnen im Jahr 2050 eine unterdurchschnittlich hohe Altersquote

<sup>2</sup> Als stark überdurchschnittlich wurden bei beiden Indikatoren Abweichungen zum Durchschnitt größer 20 Prozent kategorisiert.

und eine überdurchschnittliche Zahl der 18 bis unter 65-Jährigen je 1 Person über 80 Jahre auf (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Damit entsteht zukünftig **insbesondere in den kleineren, ländlichen Kommunen mit geringerer Verwaltungskraft**, die in der Vergangenheit überproportional von (Familien-)Zuwanderung durch Eigentumsbildung profitiert haben, ein überdurchschnittlich hoher Handlungsbedarf zur Versorgung älterer Menschen und Hochaltriger mit barrierefreiem/-reduziertem Wohnraum sowie mit Angeboten zur ambulanten Versorgung mit sozialen Dienstleistungen.

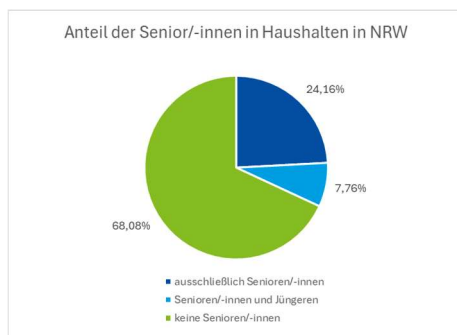
Abbildung 3: Verteilung der Typisierung der Kommunen nach Gemeindegrößen



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

## 2 Wohnbestand und -bedarfe

Abbildung 3: Anteil der SeniorInnen in Haushalten in NRW.



Quelle: IT.NRW Zensus 2022.

Angesichts des umfassenden demografischen Wandels ist die ausreichende Bereitstellung altersgerechter, barrierearmer bzw. barrierefreier und bezahlbarer Wohnungen eine der größten Herausforderungen der Wohnungsmärkte.

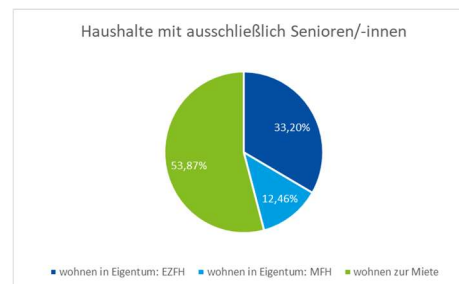
Nach dem Zensus 2022 leben in Nordrhein-Westfalen rund 18 Millionen Menschen, davon etwa **3,9 Millionen SeniorInnen** im Alter von über 65 Jahren. Bereits im Jahr 2022 lebten in rund einem Viertel (24 %) der Haushalte ausschließlich SeniorInnen

und dies überwiegend (62,2 %) in Einpersonenhaushalten. Lediglich in rund 8 Prozent der Fälle lebten SeniorInnen mit Jüngeren zusammen. (Abbildung 3).

Hinsichtlich der **Wohnsituation** zeigt sich: Über die Hälfte der Haushalte mit ausschließlich SeniorInnen weist gemäß Zensus 2022 eine Wohndauer von 20 Jahren und mehr auf <sup>3</sup>.

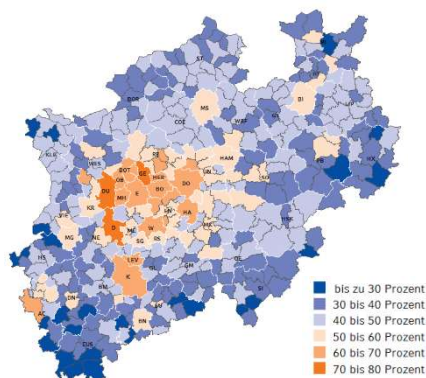
**Eigentum und Miete:** In Nordrhein-Westfalen leben rd. 950.000 (rd. 46 %) Haushalte mit ausschließlich SeniorInnen im Wohneigentum sowie rund 1,3 Millionen zur Miete (rd. 54 %). Damit überwiegt in dieser Gruppe zwar das Mieten, allerdings ist der Eigentumsanteil unter SeniorInnenhaushalten mit 46 Prozent höher als im Durchschnitt aller Haushalte (40 %). Innerhalb des Segments Wohneigentum leben 33 Prozent der Haushalte mit ausschließlich SeniorInnen in Ein- und Zweifamilienhäusern und rund 12 Prozent in Eigentumswohnungen (Abbildung 4). Der Abbau von Barrieren ist sowohl in Eigenheimen als auch in Mehrfamilienhäusern anspruchsvoll. Insbesondere in Mehrfamilienhäusern gelten andere Rahmenbedingungen – etwa durch Vermietende oder einzubeziehende EigentümerInnengesellschaften. In selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Handlungsspielräume zwar in der Theorie größer, scheitern aber häufig an den baulichen Gegebenheiten und Grenzen oder fehlenden finanziellen Rücklagen.

Abbildung 4: Haushalte mit ausschließlich SeniorInnen & Gebäudetyp.



Quelle: IT.NRW Zensus 2022.

Abbildung 5: Anteil Haushalte mit ausschließlich SeniorInnen zur Miete an allen Haushalten mit ausschließlich SeniorInnen in NRW.



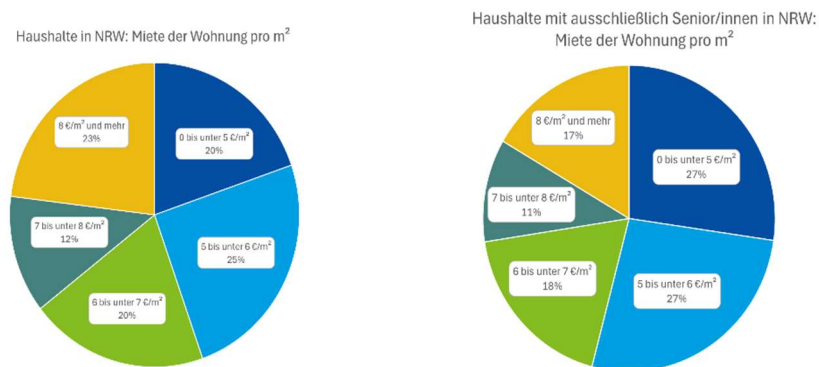
Quelle: IT.NRW Zensus 2022.

**Regional zeigen sich deutliche Stadt-Land-Unterschiede.** Insbesondere im Ruhrgebiet und der Rheinschiene wohnt der deutlich überwiegende Anteil der Haushalte mit ausschließlich SeniorInnen zur Miete. Anders ausgedrückt: Umso städtischer, desto höher die Mietquote von SeniorInnenhaushalten – dementsprechend sind im ländlichen Bereich die Anteile der SeniorInnenhaushalte mit Eigentum höher als zur Miete (Abbildung 5).

<sup>3</sup> Hinweis Zensus: Wohndauer basiert auf dem Einzugsjahr der Person, die am längsten in der Wohnung/in dem Einfamilienhaus wohnt. Bei Wohngemeinschaften ist das persönliche Einzugsjahr gemeint.

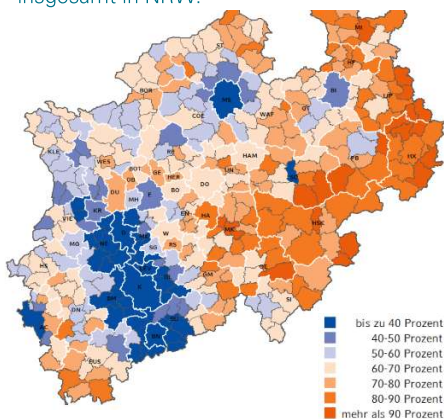
Auf die Frage, wieviel SeniorInnen für das Wohnen bezahlen, folgt hier zunächst der Blick auf mietende SeniorInnenhaushalte: Die Ergebnisse des Zensus 2022 erlauben Aussagen über die Wohnfläche und die Höhe der Mietkosten von Haushalten ab 65 Jahren. Im Jahr 2022 wohnten über 73 Prozent der Haushalte, die ausschließlich aus SeniorInnen bestanden, in Mietwohnungen mit einer Fläche von weniger als 80 m<sup>2</sup>. Davon zahlten rund 84 Prozent weniger als 8 €/m<sup>2</sup> Miete (nettokalt)<sup>4</sup>. Im Vergleich zeigt sich: **Haushalte mit ausschließlich SeniorInnen wohnen im Schnitt günstiger als die Haushalte in Nordrhein-Westfalen insgesamt** (Abbildung 6). Das hängt mit der bereits angeführten langen Wohndauer und somit deutlich günstigeren Bestandsmieten zusammen.

Abbildung 6: Haushalte und SeniorInnenhaushalte in NRW im Vergleich, Miete der Wohnung pro m<sup>2</sup>.



Quelle: IT.NRW Zensus 2022.

Abbildung 7: Anteil der Haushalte mit ausschließlich SeniorInnen mit einer Miete unter 6 Euro/m<sup>2</sup> an allen Haushalten mit ausschließlich SeniorInnen insgesamt in NRW.



Daten: IT.NRW Zensus 2022.

Auch bei den Mietkosten wurden **große regionale Unterschiede** festgestellt (Abbildung 7). Während die Städte und Gemeinden entlang der Rheinschiene, in Aachen und Münster sehr geringe Anteile von SeniorInnenhaushalten aufweisen, die unter 6 €/m<sup>2</sup> Miete zahlen, zeigen sich insbesondere in den ländlichen Regionen, d. h. Hochsauerlandkreis, Kreis Soest und in Ostwestfalen-Lippe, hohe Anteile von 70 Prozent und mehr. Lediglich in Bad Sassendorf liegt der Anteil bei 39,5 Prozent, was voraus-

<sup>4</sup> Zensus: Das Merkmal umfasst die monatliche Nettokaltmiete der Wohnung in Euro pro Wohnfläche in Quadratmetern. Diese ist die vertraglich vereinbarte Miete ohne Betriebskosten und Heizkosten-/Warmwasserpauschale. Gegebenenfalls zusammen mit der Wohnung vermietete Garagen oder Stellplätze sind nicht eingerechnet. Bei mietfreier Überlassung der Wohnräume entspricht dies 0 Euro.

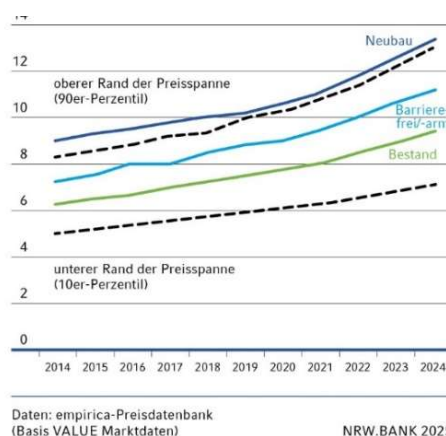
sichtlich auf die Attraktivität des Kurortes zurückgeführt werden kann. Bei den Zentren gibt es große Unterschiede. In Duisburg oder Hagen, d. h. Ruhrgebietsstädten mit einem hohen Anteil älterer Bestände aus der Nachkriegszeit – und gleichzeitig einem geringen Anteil barrierefreier Wohnungen – wohnen mehr SeniorInnenhaushalte unter 6€/m<sup>2</sup> als in den teuren (Angebotsmieten) und nachfragestarken Städten, wie Düsseldorf, Köln, Münster oder Aachen.

**Zur Barrierefreiheit:** Geschätzt wohnen nur drei Prozent der Haushalte in Nordrhein-Westfalen völlig ohne Barrieren, d. h. ihre Wohnung und ihr Gebäude erfüllen alle Merkmale der Barrierereduktion. Zu diesem Ergebnis kam die Mikrozensus-Zusatzerhebung 2022, bei der die befragten Haushalte ihre Wohnsituation selbst einschätzen sollten<sup>5</sup>. Dabei zeigte sich: Je älter das Gebäude, desto seltener waren Merkmale der Barrierereduktion vorhanden. Gleichzeitig wohnten 65 Prozent der Haushalte in Gebäuden, die vor dem Jahr 1979 gebaut wurden und daher selten barrierefrei oder -reduziert errichtet wurden. Den kleineren Anteil von 35 Prozent machten neuwertige Objekte der Baujahre 2011 bis 2021 aus: Hier waren nach Einschätzung der Befragten knapp 60 Prozent der Gebäude und 30 Prozent der Wohnungen komplett barrierereduziert.

Bei der Entscheidung, in eine **barrierefreie/-reduzierte Wohnung** umzuziehen, stellt sich zum einen die Frage nach der Verfügbarkeit des Wohnungsangebots und zum anderen nach der Höhe der Miete. Dies ist sowohl für MieterInnen von Relevanz, die derzeit noch in günstigen, aber häufig nicht barrierefreien Wohnungen leben, als auch für EigentümerInnenhaushalte, die ihr Eigenheim verkaufen wollen, um in eine altersgerechte Alternative zu ziehen. Das Angebot an verfügbaren, altersgerechten Wohnungen mit dem Merkmal „barrierearm/barrierefrei“ bildet nur ein kleines

Marktsegment: 2024 sind es 6 Prozent aller Mietangebote, d. h. **nur jedes 17. Mietangebot ist als barrierearm oder barrierefrei gekennzeichnet** – dies schlägt sich auch in den Angebotspreisen nieder (Abbildung 8).

Abbildung 8: Mietpreisentwicklung ausgewählter Segmente in Nordrhein-Westfalen.



<sup>5</sup> Gebäude: Stufen-/schwollenloser 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/Bodenebenenheiten (keine über 2 cm). Genug Bewegungsraum in der Küche und im Bad für Rollstuhl oder Rollator. Ebenerdige Dusche.

Bei den Angebotsmieten, d. h. der Miete, der Wohnungssuchende gegenüberstehen, wenn sie z. B. einen Wohnungswechsel anstreben, zeigt sich, dass der Mittelwert im Marktsegment „barrierefreie Angebote“ im Jahr 2022 bei 10,18 €/m<sup>2</sup> (netto, kalt) lag und sich bis 2024 auf 11,21 €/m<sup>2</sup> erhöht hat<sup>6</sup>. Im Vergleich dazu wird mit dem Zensus die Bestandsmiete, d. h. die tatsächlich gezahlte Miete erfragt. In Nordrhein-Westfalen betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter am 15. Mai 2022, dem Zensusstichtag, 6,82 €/m<sup>2</sup> (bundesweit 7,28€/m<sup>2</sup>). **Bei Haushalten mit ausschließlich SeniorenInnen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete mit 6,44 €/m<sup>2</sup> nochmals deutlich darunter (Daten: IT.NRW).**

Im Vergleich wird deutlich: Ein Umzug in eine barrierefreie Wohnung ist für SeniorInnen meist mit deutlich höheren Mietkosten verbunden. Diese liegen im Schnitt rd. 50 Prozent über den derzeitigen Ausgaben. Da zudem ein größerer Anteil der SeniorInnen mietfrei wohnt (7,2 % gegenüber 3,1 % insgesamt), fällt die tatsächliche Mehrbelastung noch höher aus. Hinzu kommt: Die Einkommenssituation von SeniorInnen verändert sich nach Renteneintritt in der Regel nicht mehr grundlegend. Trotz Rentenerhöhungen führen steigende Wohnkosten – besonders in angespannten Wohnungsmärkten – zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung, insbesondere in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten. Ein Großteil der SeniorInnenhaushalte liegt innerhalb der Einkommensgrenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, sodass öffentlich geförderte Mietwohnungen für viele eine attraktive Alternative darstellen. Erste Mikrozensusergebnisse 2024 zeigen, dass 18,9 Prozent der über 65-Jährigen armutsgefährdet<sup>7</sup> sind. Gleichzeitig ist die Zahl der Empfangenden von Grundsicherung im Alter deutlich auf rund 196.000 Personen gestiegen (IT.NRW 2025a). Zusätzlich zu den Wohnkosten sind Dienstleistungen, die für Betreuung und ambulante Pflege entstehen, nicht außer Acht zu lassen.

Der **Nachholbedarf** an altersgerechten Wohnungen ist in Nordrhein-Westfalen heute schon sehr groß: Bereits für das Jahr 2018 wurde eine Versorgungslücke von ca. 440.000 umfassend barrieregeduzierten Wohnungen für mobilitätseingeschränkte SeniorInnenhaushalte berechnet (GEWOS 2020). Um die aufgezeigte Versorgungslücke zu schließen und den zusätzlich entstehenden Bedarf zu decken, wären bis 2040 über 670.000 neue barrierefreie Wohnungen oder umgebaute Bestandswohnungen erforderlich.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Bewältigung dieser Herausforderung sind gegeben: In der **öffentlichen Wohnraumförderung des Landes** ist die Barrierefreiheit im Neubau bereits seit ca. 20 Jahren Pflicht. Die Modernisierungsförderung trägt zusätzlich zum Abbau von Barrieren im Bestand bei. Seit der Landesbau-

<sup>6</sup> Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis VALUE Marktdaten), IT.NRW, eigene Berechnung.

<sup>7</sup> Als armutsgefährdet gelten Personen, die weniger als 60 Prozent des mittleren bedarfsgewichteten Haushaltseinkommens der Bevölkerung zur Verfügung haben: <https://statistik.nrw/service/veroeffentlichungen/themenschwerpunkte/armut/wer-nrw-ist-armutsgefahrdet>.

ordnung 2018 von Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018, §49, Abs. 1) ist festgelegt, dass alle Gebäude ab Gebäudeklasse 3 – d. h. mindestens alle Mehrfamilienhäuser – barrierefrei sein müssen, wenn sie neu gebaut werden. Auch beim Bestand greift die Teilanwendung der Barrierefreiheit: Wenn ein Gebäude umgenutzt oder umgebaut wird, müssen die geänderten Bereiche so weit wie möglich barrierefrei gestaltet werden. Der Begriff der Barrierefreiheit bzw. die Formulierung „im erforderlichen Umfang barrierefrei“ wurden seit 2018 im Rahmen der Änderungen und Novellierungen der BauO NRW sukzessive präzisiert, zuletzt im Jahr 2024. Zusätzlich unterstützt die Wohnraumförderung die Quartiersentwicklung und die Wohnumfeldgestaltung. Um die erwartbaren Bedarfe annähernd decken zu können, müssen sie jedoch durch frei finanzierten Wohnungsneubau und den Umbau im Bestand begleitet werden.

Die Herausforderung, altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, betrifft grundsätzlich das ganze Land und damit alle Kreise und kreisfreien Städte in Nordrhein-Westfalen, da die Zahl der SeniorInnen überall ansteigt. Neben dem Wunsch, im gewohnten Umfeld bis ins hohe Alter zu wohnen (BMBFSFJ 2022), verändern sich auch die Bedarfslagen rund um die Themen Gesundheit, Pflege, soziale Teilhabe sowie Hilfe und Unterstützung im Alltag.

### 3 Angebote der Daseinsvorsorge

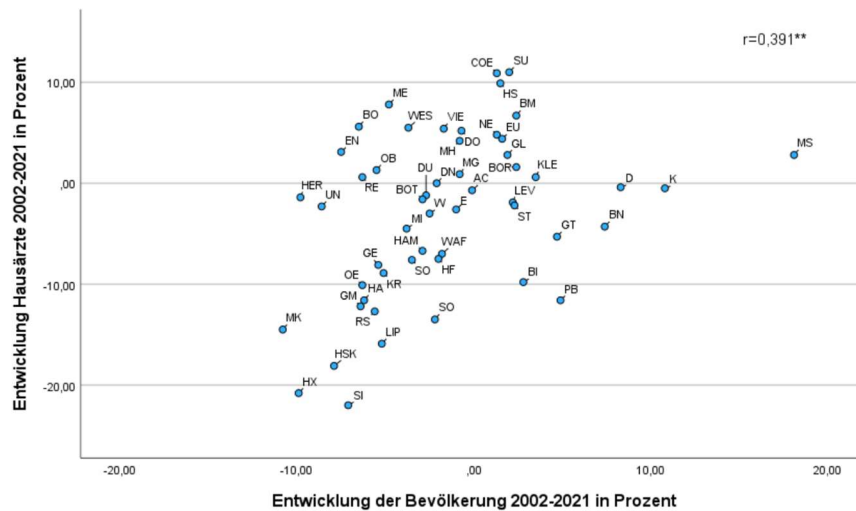
Die Anzahl der HausärztInnen ist in den Kreisen und kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen zwischen 2002 und 2021<sup>8</sup> deutlich zurückgegangen. So hat sich die Anzahl insgesamt um 226 auf 10.541 NRW-weit verringert. Und auch die Anzahl der Apotheken war in diesem Zeitraum rückläufig: NRW-weit sanken diese um 924 (- 19,2 %) auf 3.876. Ost- und Südwestfalen waren hiervon betroffen. Die höchsten prozentualen Rückgänge bei den HausärztInnen mit rund minus 20 Prozent fanden sich in den Kreisen Siegen-Wittgenstein und Hünxe. Die höchsten prozentualen Apothekenrückgänge lagen in Hagen (- 43 %) und Remscheid (- 40 %).

Die **rückläufige Entwicklung der HausärztInnen und Apotheken** hängt signifikant mit der Bevölkerungsentwicklung zusammen (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.; Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**),

<sup>8</sup> Nach 2021 wurde im Rahmen der Bedarfsplanung für die hausärztliche Versorgung durch die Kassenärztlichen Vereinigungen die räumliche Planungsebene für die HausärztInnen deutschlandweit geändert. Basis sind nun kleinere räumliche Einheiten, die sogenannten Mittelbereiche. Bundesweit gibt es 882 und in NRW gibt es Stand November 2025 205 Mittelbereiche ([https://www.lzg.nrw.de/versorgung/vers\\_strukt/bedarfsplanung\\_dashboard/index.html](https://www.lzg.nrw.de/versorgung/vers_strukt/bedarfsplanung_dashboard/index.html)). Eine Vergleichbarkeit der alten und neuen räumlichen Ebene ist so nicht einfach möglich, daher wurde hier die Entwicklung bis 2021 betrachtet.

die in den vom Rückgang betroffenen Regionen im selben Zeitraum auch überproportional rückläufig war. Der Korrelationskoeffizient lag bei 0,387 zwischen der HausärztInnen- und der Bevölkerungsentwicklung. Gleichzeitig waren diese Regionen besonders stark durch Alterung betroffen.

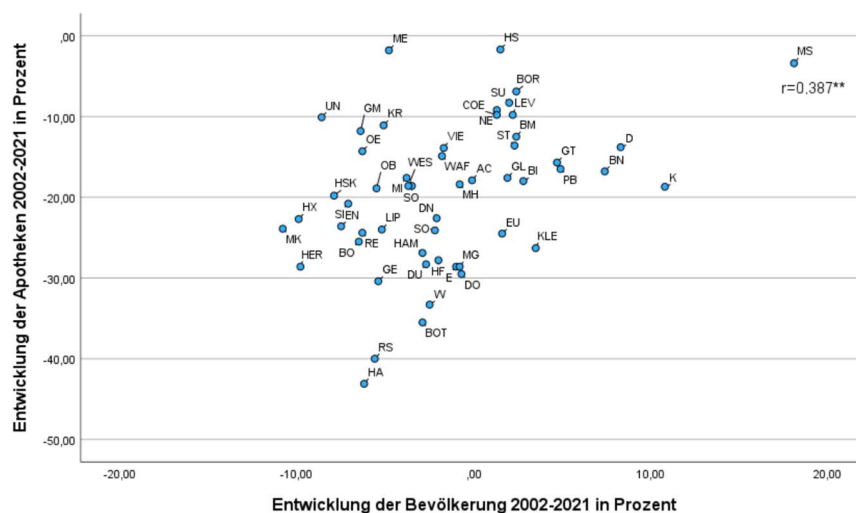
Abbildung 9: Korrelation: Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der HausärztInnen 2002/2021



\*\*Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,01 (2-seitig) signifikant.

Quelle: Landeszentrum für Gesundheit NRW; eigene Darstellung

Abbildung 10: Korrelation: Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Apotheken 2002/2021



\*\*Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,01 (2-seitig) signifikant.

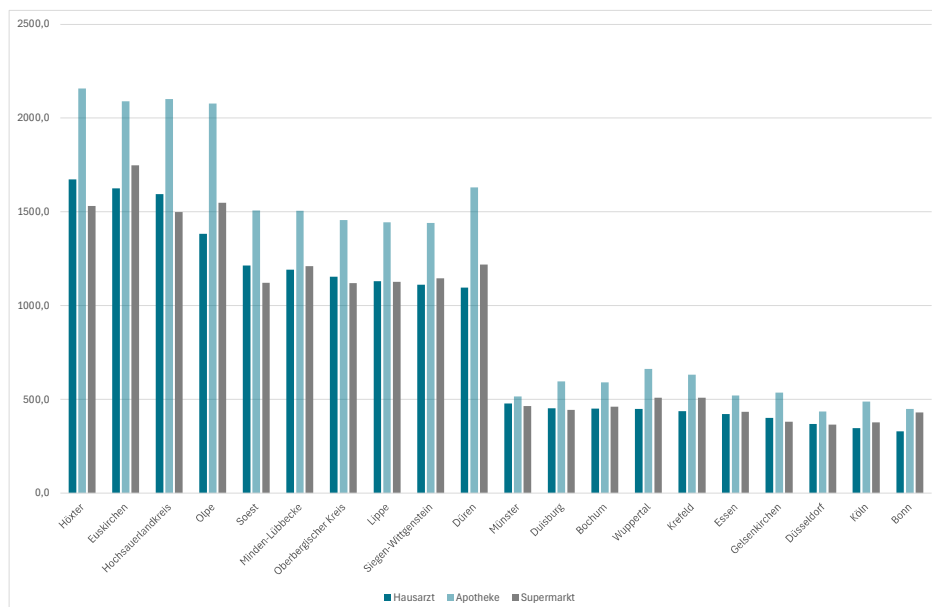
Quelle: Landeszentrum für Gesundheit NRW; eigene Darstellung

Ein wichtiger Grund für die rückläufigen Angebote im Gesundheits- und Sozialbereich liegt im **fehlenden Arbeitskräfteangebot**. In Nordrhein-Westfalen waren (Stand März 2026) bei der Bundesagentur für Arbeit insgesamt rund 133.600 offene Stellen gemeldet. Rund 11.300 hiervon waren aus dem Bereich

medizinischer und nichtmedizinischer Gesundheitsberufe. Während der hohe Fachkräftgebedarf lange Zeit nur die peripheren ländlichen Räume betraf, ist hiervon mittlerweile ganz Nordrhein-Westfalen betroffen.

Auch die hausärztliche Versorgung stellt sich in breiten Teilen Nordrhein-Westfalens als herausfordernd dar. Von den insgesamt 205 hausärztlichen Versorgungsbereichen in Nordrhein-Westfalen waren Stand November 2025 neun Bereiche mit einem Versorgungsgrad von unter 75 Prozent unterversorgt. Ennepetal weist mit einem Versorgungsgrad von unter 65 Prozent den niedrigsten Wert des hausärztlichen Versorgungsgrads auf. 85 Bereiche liegen im Bereich der drohenden Unterversorgung mit einem Grad zwischen 75 Prozent und 99,9 Prozent, von denen bereits 32 Bereiche einen Versorgungsgrad von unter 90 Prozent aufweisen. **In fast der Hälfte der Versorgungsbereiche in Nordrhein-Westfalen finden sich somit eine drohende oder bereits bestehende Unterversorgung.** Mit dem Ausdünnen der Angebote sind auch die Entfernungen in den peripheren Räumen Nordrhein-Westfalens deutlich höher als in den städtischen Räumen. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zeigt die einwohnergewichtete Entfernung zu den nächsten HausärztInnen, Apotheken und Supermärkten in den 10 Kreisen und kreisfreien Städten mit den höchsten Entfernungen (in Hinblick auf HausärztInnen) und die niedrigsten Entfernungen (in Hinblick auf die HausärztInnen). Insbesondere in Höxter, Euskirchen und dem Hochsauerlandkreis sind die Entfernungen zur nächsten hausärztlichen Praxis, der nächsten Apotheke oder dem nächsten Supermarkt überdurchschnittlich hoch.

Abbildung 11: Einwohnergewichtete Entfernung zur nächsten hausärztlichen Praxis, Apotheke und Supermarkt (10 Kreise mit den höchsten sowie 10 kreisfreien Städte mit den niedrigsten Entfernungen (gemessen am nächsten Hausarzt) 2023



Quelle: INKAR; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, eigene Darstellung

## 4 Ausblick

Die Alterung der Gesellschaft in Nordrhein-Westfalen schreitet mit Eintritt der Babyboomer-Generation weiter voran. Dies führt in den nächsten Jahren zu einem steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum sowie gesundheitsbezogenen Diensten. Gleichzeitig sinkt die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter und damit das Potenzial, das professionell oder informell ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf betreuen und versorgen kann.

Die Wohnsituation von SeniorInnen zeichnet sich durch unterdurchschnittliche Mietpreise und überdurchschnittlichen Wohnflächenverbrauch sowie durch eine langjährige Wohnstabilität aus. Dem zwar langsam wachsenden, aber überdurchschnittlich teuren Angebot barrierefreier/-reduzierter Wohnungen (Neubau/Bestand) steht eine höhere Nachfrage mobilitätseingeschränkter Haushalte gegenüber (Deschermeier 2023). Und auch an gesundheitsbezogenen Diensten, wie z. B. die hausärztliche Versorgung, mangelt es bereits heute in Teilen Nordrhein-Westfalens.

Damit werden sich zukünftig in vielen Kommunen bzw. Regionen mit einer heute schon schwierigen Versorgungssituation von SeniorInnen die Bedarfe im Vergleich zum Landesdurchschnitt überproportional erhöhen.

Zwar stehen im Handlungsfeld Wohnen und Stadtentwicklung unterschiedliche Steuerungsinstrumente (z. B. städtebauliche Verträge, Handlungskonzepte Wohnen) zur Verfügung. Die Praxis belegt aber, dass kleine Kommunen mit weniger als 50.000 EinwohnerInnen diese eher selten zum Einsatz bringen (Pätzold 2023).

Wichtig ist die frühzeitige Erstellung strategischer Konzepte einer altersgerechten Stadtentwicklung. Diese sollten nicht nur die Bereitstellung barrierefreien Wohnraums durch Neubau und Bestandsanpassung umfassen, sondern auch die barrierefreie Gestaltung eines Wohnumfeldes, das zentrale Angebote der Daseinsvorsorge sicherstellt. Damit kann dem Wunsch vieler Menschen entsprochen werden, in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben, womit auch mögliche Folgekosten für die Kommunen z. B. Zahlungen im Bereich Hilfe zur Pflege durch längere stationäre Altenheimaufenthalte vermieden werden könnten.

Solche Ansätze fördern eine kollaborative Wohnumfeld- und Quartiersentwicklung und bringen Akteure aus Kommune, Wohnungswirtschaft und Sozialträgern zusammen. Da sie überwiegend zu den freiwilligen Kommunalaufgaben zählen, erfordern sie neben Wahrnehmung und der Verankerung des Themas in Verwaltung und Politik auch personelle und finanzielle Ressourcen.

## Literatur

- BMBau (1995) (Hg.). Wohnen im Alter - zuhause im Wohnquartier. Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Bonn.
- Braun, R.; Grade, J. (2026). Empirica Wohnungsmarktprognose 2026. Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2045. *empirica-Paper Nr. 281*. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2013): Wohnen im Alter. *Informationen zur Raumentwicklung 02/2013*. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2024a): Die Raumordnungsprognose 2045. Bevölkerungsprognose. *BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2024*. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2024b). Die Raumordnungsprognose 2045. Bevölkerungsprognose – aktualisiert anhand der Ergebnisse des Zensus 2022. *BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2024*. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2026). Die Raumordnungsprognose 2045. Erwerbspersonenprognose. *BBSR-Analysen KOMPAKT 02/2026*. Bonn.
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (2022). Ergebnisse der Studie „Hohes Alter in Deutschland“ (D80+). Abrufbar unter: <https://www.bmbfsfj.bund.de/bmbfsfj/aktuelles/alle-meldungen/erkenntnisse-zu-den-lebensumstaenden-und-zur-lebensqualitaet-aelterer-menschen-202612>.
- Dahlbeck, E. (2025): Kommunale SeniorInnenförderung im Lichte knapper kommunaler Haushalte. *Forschung Aktuell*, 2025 (05). Gelsenkirchen: Institut Arbeit und Technik, Westfälische Hochschule Gelsenkirchen Bocholt Recklinghausen. <https://doi.org/10.53190/fa/202505>.
- Deschermeier, Philipp (2023). Altersgerechter Wohnraum. *IW-Trends 2/2023, Jg. 50*. Köln.
- Deschermeier, Philipp (2024). IW-Bevölkerungsprognose 2024. *IW-Trends 3/2024, Jg. 51*. Köln.
- Destatis - Statistisches Bundesamt (2024). Wohnen in Deutschland – Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus 2022. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. Berechnete Werte durch die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK.
- Egner, B., Rink, D. (2024). Kommunale Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung. In: Brettschneider, A., Grohs, S., Jehles, N. (eds): *Handbuch Kommunale Sozialpolitik*. Springer VS, Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-38616-0\\_19-1](https://doi.org/10.1007/978-3-658-38616-0_19-1).
- GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnraumforschung GmbH, Hamburg (GEWOS) (2020). Methoden- und Ergebnisbericht, herausgegeben vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW. Abrufbar unter: [www.mhkbd.nrw/presse-und-medien/pressemitteilungen/ministerin-ina-scharrenbach-bis-2040-werden-nordrhein-westfalen-im-durchschnitt-rund-46000-wohneinheiten-pro-jahr-benoetigt-land-legt-neue-wohnungsmarktprognose-vor](http://www.mhkbd.nrw/presse-und-medien/pressemitteilungen/ministerin-ina-scharrenbach-bis-2040-werden-nordrhein-westfalen-im-durchschnitt-rund-46000-wohneinheiten-pro-jahr-benoetigt-land-legt-neue-wohnungsmarktprognose-vor).



### **/// Zitationshinweis**

Dahlbeck, E., Jochimsen, K., Krüger-Willim, C. & Meise, A. S. Älter werden in Nordrhein-Westfalen – Demografischer Wandel als kommunale Zukunftsaufgabe. *Forschung aktuell*, 05/2026. Gelsenkirchen: Institut Arbeit und Technik, Westfälische Hochschule Gelsenkirchen Bocholt Recklinghausen.  
<https://doi.org/10.53190/fa/202605>

### **/// Autorinnen und Autoren**

Elke Dahlbeck ist Wissenschaftlerin im Forschungsschwerpunkt Raumkapital des Instituts Arbeit und Technik der Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen Bocholt Recklinghausen.

Kerstin Jochimsen ist Senior-Beraterin im Themenfeld „Nachhaltige Kommunalentwicklung“ in der Abteilung Öffentliche Kunden in der NRW.BANK.

Carolin Krüger-Willim leitet das Team „Wohnungsmarktbeobachtung“ der NRW.BANK.

Anne Sabine Meise ist Referentin im Team „Wohnungsmarktbeobachtung“ der NRW.BANK.

### **/// Impressum**

#### **Herausgeberin**

Westfälische Hochschule Gelsenkirchen Bocholt Recklinghausen  
Institut Arbeit und Technik  
Munscheidstr. 14  
45886 Gelsenkirchen

#### **Redaktion**

Marco Baron  
Telefon: +49 (0)209.17 07-627  
E-Mail: [baron@iat.eu](mailto:baron@iat.eu)

#### **Bildnachweis**

Titelbild: © NRW.BANK/Studio Schmidt-Dominé

Mit dem Publikationsformat „Forschung aktuell“ sollen Ergebnisse der IAT-Forschung einer interessierten Öffentlichkeit zeitnah zugänglich gemacht werden, um Diskussionen und die praktische Anwendung anzuregen. Für den Inhalt sind allein die Autorinnen und Autoren verantwortlich, die nicht unbedingt die Meinung des Instituts wiedergeben.

Interessierte, die keine Ausgabe verpassen wollen, können den monatlichen Newsletter des IAT abonnieren und sich hier anmelden: [Newsletter IAT aktuell](#)