

Für ausreichenden, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum im Alter!

Soester Erklärung

**der Landesseniorenvertretung NRW aus Anlass der
Mitgliederversammlung am 07.05.2026 in der Stadthalle Soest**

Wohnen – DIE soziale Frage unserer Zeit

Wohnen ist laut UN ein Menschenrecht. In Deutschland ist die Wohnungsfrage faktisch zu DER sozialen Frage geworden durch langfristig nicht ausreichenden Bau von Wohnraum und den weiterhin zunehmenden Wegfall von gefördertem Wohnungsbau.

Das Verbändebündnis Soziales Wohnen prophezeite aus Anlass der Vorstellung der Studie „Sozialer Wohn-Monitor 2026“ des Pestel Instituts dem Wohnungsmarkt ein „Sozial-Drama“, da ein Rekorddefizit von 1,4 Mio. Wohnungen in Deutschland zu verzeichnen wäre.

Seniorenhaushalte waren im Jahr 2022 laut der Pestel-Studie zu 51 Prozent Einpersonen- und zu 46 Prozent Zweipersonenhaushalte. In den beiden Einkommensklassen von unter 1.500 Euro bis 2.000 Euro netto finden sich vor allem Einpersonenhaushalte. In Summe gab es rund 5,5 Mio. Seniorenhaushalte mit einem Nettoeinkommen von unter 2.000 Euro. Die bundesweit nicht nur in Ballungsgebieten weiter steigenden Mieten sind für diese große Gruppe nicht mehr tragbar und führen durch erzwungenen Wohnungswechsel in günstigere Regionen zur sozialen Vereinsamung. Im Jahr 2024 sind laut Deutschem Mieterbund gegenüber dem Vorjahr die Angebotsmieten für Bestandswohnungen um bundesweit 5,9 Prozent auf fast 11 Euro Nettokaltmiete gestiegen.

Deutschland ist ein Mieterland – 53 Prozent der Bevölkerung wohnen in über 20 Mio. Haushalten zur Miete. Fast 12 Mio. Haushalte gehören davon zum untersten Drittel der Einkommensverteilung, was den sozialen Sprengsatz der Wohnungsfrage unterstreicht. Da die große Mehrheit der Menschen in bestehenden Mietwohnungen lebt, kommt dem bedarfsgerechten, bezahlbarem Umbau dieser Wohnungen für das Alter ein hoher Stellenwert zu. Die Deckung dieses Bedarfs wird bislang weder ausreichend öffentlich unterstützt noch gefördert.

Wohnungsmarkt- und Altersentwicklung

Hintergrund: Mit dem Anwachsen des Anteils von Menschen über 65 Jahren an der bundesdeutschen Bevölkerung stellt sich zunehmend die Frage: Haben wir nicht nur genügend Wohnraum zur Verfügung, sondern auch den „richtigen“ Wohnraum? Einen altersgerechten Wohnraum, der hinsichtlich Beschaffenheit und Größe, Kosten und Wohnumfeld Stadt/Land, Mobilitätsanbindung sowie Einsamkeitsvermeidung den heutigen Anforderungen gerecht wird?

In der Studie „Sozialer Wohn-Monitor 2026“ des Pestel-Instituts vom Januar 2026 wird die Altersgruppe 65plus als einzige Altersgruppe eingestuft, die in den nächsten Jahren „sicher“ wachsen wird, wobei der Höchststand um das Jahr 2040 zu erwarten ist.

Forderung der LSV NRW: Die Weichenstellungen der Bundes- und Landespolitik zur Steigerung der Bautätigkeit und Bereitstellung von neuen Wohnungen müssen dieser Notwendigkeit zum Paradigmenwechsel besser gerecht werden. Durch ordnungsrechtliche Maßnahmen muss das Angebot altengerechter Wohnungen dem Bedarf angepasst werden.

Teil des Paradigmenwechsels: Wohnumfeld bestimmt Wohnqualität

Hintergrund: Zum Wohnen im Alter gehört nicht allein die eigene Häuslichkeit, sondern wesentlich das Wohnumfeld mit einer Infrastruktur zur Versorgung und zur Begegnung. Eine bedarfsgerechte wohnortnahe Versorgungsinfrastruktur in Verbindung mit attraktiven Begegnungsmöglichkeiten und -orten ist für eine alternde Gesellschaft wesentlich, um den Herausforderungen des Alters präventiv und konstruktiv zu begegnen. Die Nachbarschaftstreffpunkte in der Stadt Düsseldorf seien hier als positives Beispiel genannt. Dass dem Ziel des „Verbleibs in der Dorfgemeinschaft ein Leben lang“ mit praktikablen Mitteln nachgekommen werden kann, zeigt das Beispiel der Gemeinde Vrees im Emsland, wo die Dorfgemeinschaft die Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Altwerden im vertrauten Umfeld schafft.

Forderung der LSV NRW: Die Wohnumfeldqualität für das Altern liegt in der Verantwortung der Kommunen. Es geht dabei um die Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur vom Einkaufen bis zum Arztbesuch. Der Ausbau der ÖPNV-Mobilität ist in diesem Kontext ebenso ein wichtiger Baustein zur Vermeidung von Vereinsamung wie die Initiierung sowie Bereitstellung von Begegnungsmöglichkeiten. Die Umsetzung dieser Forderung muss im Rahmen der Stadtentwicklung im Zusammenspiel mit der Umsetzung des § 71 SGB XII „Altenhilfe“ erfolgen.

Öffentliche Wohnraumförderung der Landesregierung NRW reicht nicht aus und folgt nicht der Bedarfsanalyse

Hintergrund: Die NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach hat Anfang Februar 2026 bei der Vorstellung der Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung von einem „Förder-Boom“ in NRW für bezahlbares Wohnen gesprochen. Im Jahr 2025 wurden demnach rund 2,4 Mrd. Euro Förderung für etwa 13.400 Wohnungen vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW bewilligt. Davon rund 1,8 Mrd. Euro für die Schaffung von Mietwohnraum.

Um die seit etwa 2012 aufgelaufenen Wohnungsdefizite bis 2030 wieder abzubauen, müssten jährlich gut 400.000 Wohnungen neu gebaut werden. Es steht aber u.a. aufgrund der Baugenehmigungen zu erwarten, dass in den nächsten Jahren lediglich rund 200.000 neu gebaute Wohnungen dem Markt zugeführt werden.

Forderung LSV NRW: Die ‚Marktkräfte‘ allein werden keinen bezahlbaren und altengerechten Wohnraum im erforderlichen Maß zur Verfügung stellen. Nur mit steuernden Maßnahmen der Politik wie z.B. festen Quoten für einen Anteil an sozialem Wohnungsbau bei Neubauprojekten und finanzieller Unterstützung bei der Anpassung an Barrierefreiheit im Bestand wird ein entsprechender Impuls erreicht.

Sozialen Wohnungsbau wieder neu aufbauen – bezahlbares Wohnen fördern

Hintergrund: Deutschland war bis 1990 eine der qualitativen und quantitativen Hochburgen des sozialen Wohnungsbaus. Mit der Abschaffung der Privilegien und Bindungen der Wohnungsgemeinnützigkeit zum Jahresbeginn 1990 und dem Rückzug des Bundes aus der Förderung änderte sich das. Nach Angaben des Pestel-Instituts haben von den 23 Mio. Mieterhaushalten in Deutschland mit Blick auf deren Einkommen etwa die Hälfte einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Dieser Bedarf trifft auf einen bundesweiten Bestand von rund 1 Mio. Sozialwohnungen (2024). Der Bund hat 2024/2025 die Förderung deutlich gesteigert (+ 51 Prozent gegenüber 2022). Im Jahr 2024 wurden über 61.000 Wohnungen neu gefördert, insbesondere im Neubau und bei Wohnheimplätzen. Der Bestand sinkt aber weiter wegen auslaufender Bindungsfristen. Bis 2035 wird ein Absinken unter die Millionengrenze erwartet.

Forderung LSV NRW: Der Fokus der politischen Weichenstellungen muss viel stärker auf den geförderten Wohnungsbau gerichtet werden, damit Deutschland und NRW wieder zu einer Hochburg des Sozialen Wohnungsbaus werden! Das Ziel muss mindestens das Niveau vor dem Jahr 1990 sein.

Alternative Wohnformen fördern – den Weg frei machen für Mehrgenerationenhäuser!

Hintergrund: Das Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend wirbt auf seiner Homepage für Mehrgenerationenhäuser (MGH). Diese Häuser bieten einen Treffpunkt für alle Generationen mit dem Vorteil einer wechselseitigen Unterstützung im Alltag. Das Ministerium spricht von gesamt 530 Mehrgenerationenhäusern bundesweit, die im Bundesprogramm MGH 2021-2028 gefördert werden. Diese verschwindend geringe Anzahl an Projekten in Relation zum generellen Bedarf gilt es von politischer Seite als Anlass zu nehmen, eine gesellschaftliche Diskussion über den Mehrwert von Generationen übergreifenden Wohnkonzepten positiv zu führen als wichtigem Teil der Lösung unserer aktuellen Wohnproblematik. In Anbetracht der Alterspyramide und einem Kinder-Betreuungsproblem gerade bei jungen Familien bietet das Konzept Mehrgenerationenhaus grundsätzlich große Vorteile – auch hinsichtlich sozialer Interaktion. Hier muss durch gezielte Förderung ein latent großes Potenzial nutzbar gemacht werden.

Forderung der LSV NRW: Die komplexen Anforderungen an Errichter von Mehrgenerationenhäusern (MGH) z.B. in Form von Genossenschaften sind ein großer Hemmschuh für die Nutzung des Konzepts. Hier muss Beratung und Förderung insbesondere auf kommunaler Ebene dafür sorgen, dass die vorhandene Bereitschaft zur Realisierung von MGH unterstützt und damit viel besser genutzt wird.

Leerstände aktivieren – durch Anpassung des Mietrechts an Praxisanforderungen

Hintergrund: Seit der Veröffentlichung der Zensusdaten ist eine Leerstandsdiskussion aufgekommen. Im Vergleich zum Zensus 2011 war der Leerstand 2022 um fast 100.000 Wohnungen auf gut 1,92 Millionen Wohnungen angestiegen. Ein wachsender Teil der Eigentümer ist nicht mehr bereit, seine Wohnung(en) am Markt anzubieten. Dazu gehören insbesondere ältere Eigentümer von Zweifamilienhäusern, die die zweite Wohnung nicht vermieten. So lag 2022 der Leerstand bei Einfamilienhäusern bei 2,5 Prozent, bei Zweifamilienhäusern aber bei 7,4 Prozent. Auch bei Gebäuden mit drei bis sechs Wohnungen, die bei Mietern durchaus beliebt sind, lag der Leerstand mit 5,4 Prozent über dem Durchschnitt von 4,3 Prozent.

Forderung der LSV NRW: Leerstände müssen durch Steuerungsmaßnahmen wie z.B. in der Stadt Landau („Zweckentfremdungsverbotssatzung“) vermieden werden. Zusätzlich gilt es, mit Anreizen über eine praxisgerechte Anpassung des Mietrechts eine signifikante Erhöhung der Bereitschaft zur Vermietung zu erreichen. Zudem müssen alle denkbaren innovativen Ansätze wie zum Beispiel das „Wohnen für Hilfe“ sowie der Tausch „Jung mit Alt“ oder auch Ansätze zur Entwicklung ‚sorgender Kommunen‘ durch staatliche Regelungen aktiv unterstützt und ermöglicht werden.

Stand 21.04.2026