



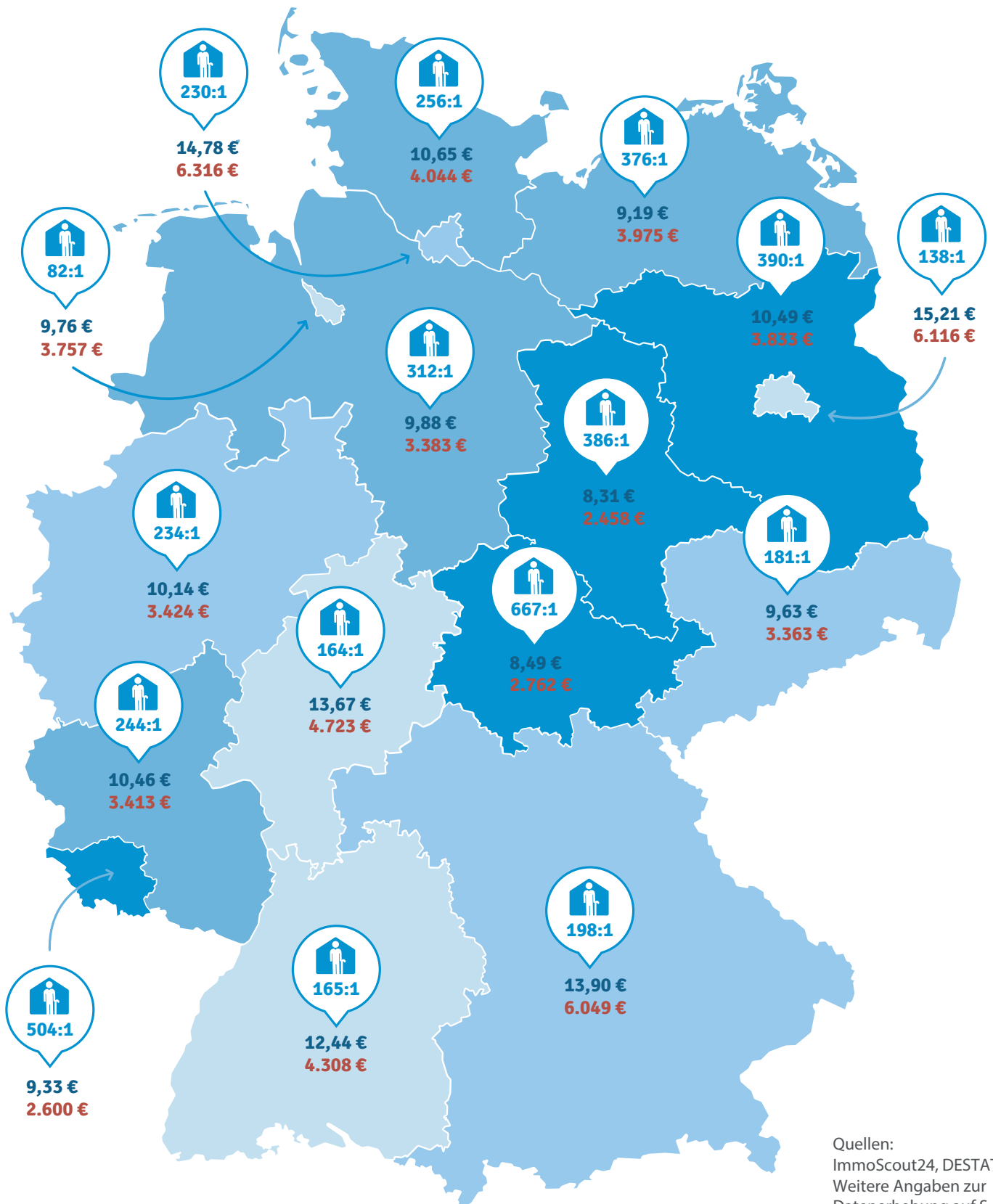
Verhältnis Senioren : Seniorenimmobilie  
So viele Senioren kommen auf eine Seniorenimmobilie  
(Kauf & Miete)

viele Wohnungen

wenige Wohnungen

● Mietpreis in € / m<sup>2</sup>

● Kaufpreise in € / m<sup>2</sup>



Quellen:  
ImmoScout24, DESTATIS  
Weitere Angaben zur  
Datenerhebung auf S. 7

## Seniorengerechte Wohnungen: Angebot, Miet- und Kaufpreise im Bundesvergleich

Hamburg, 27.04.2021

Fast ein Viertel der deutschen Bevölkerung ist über 65 Jahre alt und der Anteil steigt: Statistiker rechnen bis 2060 mit einem Senioren-Anteil von rund 30 Prozent. Die meisten Menschen möchten im Alter so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden leben, das belegen Umfragen immer wieder. Dafür braucht es seniorengerechte Wohnungen mit stufenlosen Zugängen, breiten Türen, Haltegriffen und Platz für Rollator & Co. Doch auf welches Angebot und auf welche Preise treffen ältere Menschen, die nach solchen Wohnungen suchen? Eine Auswertung der Inserate auf ImmoScout24 zeigt: Seniorengerechte Wohnungen sind rar und teuer! Ein Überblick, in welchen Bundesländern die Suche für Senioren besonders schwierig ist und wo sie besonders tief in die Tasche greifen müssen. Und wo Angebot und Preise altersgerechter Wohnungen vergleichsweise günstig sind.

### So viele Senioren kommen pro Bundesland auf eine seniorengerechte Wohnung

Bundesland	Senioren auf eine Seniorenwohnung Kauf & Miete	Senioren auf eine Seniorenwohnung Kauf	Senioren auf eine Seniorenwohnung Miete
Thüringen	667	6.994	737
Saarland	504	1.172	885
Brandenburg	391	2.025	485
Sachsen-Anhalt	386	3.523	434
Mecklenburg-Vorpommern	376	1.359	520
Niedersachsen	312	999	455
Schleswig-Holstein	256	716	398
Rheinland-Pfalz	244	723	367
Nordrhein-Westfalen	234	1.012	305
Hamburg	230	680	348
Bayern	198	459	348

Hamburg, 27.04.2021

Bundesland	Senioren auf eine Seniorenwohnung Kauf & Miete	Senioren auf eine Seniorenwohnung Kauf	Senioren auf eine Seniorenwohnung Miete
Sachsen	181	1.448	207
Baden-Württemberg	165	321	341
Hessen	164	546	234
Berlin	138	283	271
Bremen	82	556	96

Quelle: ImmoScout24, DESTATIS,

- **Am besten aufgestellt bei Angebot und potenzieller Nachfrage ist Bremen:** Hier kommen auf eine altersgerechte Wohnung (Kauf und Miete) „nur“ 82 Senioren. **Am ungünstigsten ist das Verhältnis in Thüringen:** Hier stehen 667 Senioren einer seniorenrechtlichen Wohnung gegenüber.
- **Das größte Angebot an seniorenrechten Wohnungen zum Kauf in Relation zu Senioren gibt es in Berlin:** Hier ist das Verhältnis 283 : 1. Das in dieser Hinsicht geringste Angebot hat Thüringen mit einem Verhältnis von 6.994 : 1.
- **Die geringste Konkurrenz von Senioren um seniorenrechten Mietwohnungen gibt es in Bremen,** das Verhältnis ist hier 96 : 1. Die größte Konkurrenz gibt es im Saarland: 885 Senioren stehen einer seniorenrechtlichen Wohnung gegenüber.
- **Die hinteren sieben Plätze in Sachen Angebot (Kauf und Miete)** belegen ostdeutsche Bundesländer und die Nordländer Schleswig-Holstein und Niedersachsen. Als Ausreißer gesellt sich das Saarland hinzu, hier ist das Angebot an seniorenrechten Wohnungen am zweitgeringsten (504 : 1).
- **Die ersten sieben Plätze beim Angebot seniorenrechter Wohnungen (Kauf und Miete)** belegen die Stadtstaaten und die südlichen Bundesländer Hessen, Baden-Württemberg und Bayern. Hier gesellt sich Sachsen als einziges ostdeutsches Bundesland hinzu, das ein vergleichsweise gutes Angebot aufweist.

Hamburg, 27.04.2021

### So viel kostet eine Seniorenwohnung zum Kauf je Bundesland

Bundesland	Durchschnittspreis Seniorenwohnung Kauf in €/m <sup>2</sup>	So viel teurer ist ein m <sup>2</sup> Seniorenwohnung als ein herkömmlicher* m <sup>2</sup>	Teuerung Seniorenwohnung pro m <sup>2</sup> 2019-2020
Hamburg	6.316	3,3%	19,9%
Berlin	6.116	6,8%	5,6%
Bayern	6.049	4,8%	11,8%
Hessen	4.723	1,6%	14,2%
Baden-Württemberg	4.308	5,4%	9,5%
Schleswig-Holstein	4.044	6,7%	7,7%
Mecklenburg-Vorpommern	3.975	3,5%	2,1%
Brandenburg	3.833	5,1%	7,7%
Bremen	3.757	15,5%	8,6%
Nordrhein-Westfalen	3.424	6,6%	9,8%
Rheinland-Pfalz	3.413	8,8%	8,5%
Niedersachsen	3.383	9,1%	12,1%
Sachsen	3.363	11,5%	5,5%
Thüringen	2.762	18,6%	20,4%
Saarland	2.600	11,7%	15,5%
Sachsen-Anhalt	2.458	10,9%	8,4%

Quelle: ImmoScout24; bei den Kaufpreisen handelt es sich um Angebotspreise

\* "herkömmlich" = ohne das Merkmal "seniorengerecht"

Hamburg, 27.04.2021

- **Am teuersten sind seniorenrechtliche Wohnungen zum Kauf in Hamburg:** Der Quadratmeter kostet hier im Schnitt 6.316 Euro. Auf Platz zwei und drei folgen Berlin (6.116 €/m<sup>2</sup>) und Bayern (6.049 €/m<sup>2</sup>).
- **Am günstigsten sind seniorenrechtliche Kaufwohnungen in Sachsen-Anhalt,** hier kostet der Quadratmeter 2.458 Euro. Es folgen das Saarland mit 2.600 Euro pro Quadratmeter und Thüringen mit 2.762 Euro pro Quadratmeter.
- **Der größte Unterschied zwischen den Kaufpreisen von Seniorenwohnungen und denen herkömmlicher Wohnungen (ohne das Merkmal „seniorenrecht“) ist in Thüringen zu finden:** Altersgerechte Wohnungen kosten hier pro Quadratmeter rund 19 Prozent mehr. Auch die deutlichste Verteuerung von Seniorenwohnung seit 2019 hat hier stattgefunden: 2020 lag der Quadratmeterpreis rund 20 Prozent höher als im Vorjahr.
- **Auffällig, aber erwartbar** ist, dass die teuersten Seniorenimmobilien zum Kauf in den Stadtstaaten Hamburg und Berlin zu finden sind sowie in Bayern und Hessen, wo die hochpreisige Metropolen München und Frankfurt a.M. die Durchschnittspreise drastisch erhöhen. Das andere Ende der Skala bilden die ostdeutschen Bundesländer Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen sowie das Saarland, wo die Immobilienpreise insgesamt geringer ausfallen.

### So viel kostet eine Seniorenwohnung zur Miete je Bundesland

Bundesland	Durchschnittspreis Seniorenwohnung Miete in €/m <sup>2</sup>	So viel teurer ist ein m <sup>2</sup> Seniorenwohnung als ein herkömmlicher* m <sup>2</sup>	Teuerung Seniorenwohnung pro m <sup>2</sup> 2019-2020
Berlin	15,21	5,5%	14,6%
Hamburg	14,78	1,0%	10,3%
Bayern	13,90	5,0%	2,9%
Hessen	13,67	8,8%	5,8%
Baden-Württemberg	12,44	1,9%	5,7%
Schleswig-Holstein	10,65	7,4%	3,0%
Brandenburg	10,49	13,1%	1,0%
Rheinland-Pfalz	10,46	7,7%	2,2%
Nordrhein-Westfalen	10,14	4,9%	3,1%

Hamburg, 27.04.2021

Bundesland	Durchschnittspreis Seniorenwohnung Miete in €/m <sup>2</sup>	So viel teurer ist ein m <sup>2</sup> Seniorenwohnung als ein herkömmlicher* m <sup>2</sup>	Teuerung Seniorenwohnung pro m <sup>2</sup> 2019-2020
Niedersachsen	9,88	6,5%	5,1%
Bremen	9,76	-0,7%	3,0%
Sachsen	9,63	10,8%	1,5%
Saarland	9,33	7,6%	6,0%
Mecklenburg-Vorpommern	9,19	16,7%	3,6%
Thüringen	8,49	12,9%	-4,5%
Sachsen-Anhalt	8,31	19,8%	6,0%

Quelle: ImmoScout24, bei den Mietpreisen handelt es sich um Angebotsmieten (teilweise Neuvermietung); \*\*herkömmlich“ = ohne das Merkmal „seniorengerecht“;

- **Seniorengerechte Mietwohnungen sind in Berlin mit 15,21 Euro pro Quadratmeter am teuersten.** Besonders hochpreisig ist der Quadratmeter solcher Wohnungen auch in Hamburg (14,78 €/m<sup>2</sup>) und in Bayern (13,90 €/m<sup>2</sup>).
- **Am günstigsten sind Seniorenwohnungen zur Miete im Osten Deutschlands:** Auf Platz eins liegt Sachsen-Anhalt mit 8,31 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Thüringen mit 8,49 Euro pro Quadratmeter und Mecklenburg-Vorpommern mit 9,19 Euro pro Quadratmeter.
- **Der größte Preisunterschied zwischen Seniorenwohnungen und herkömmlichen Wohnungen besteht in Sachsen-Anhalt:** Ein Quadratmeter einer seniorengerechten Wohnung ist hier im Schnitt fast 20 Prozent teurer. Deutlich ist der Unterschied zwischen den Quadratmeterpreisen auch in Mecklenburg-Vorpommern (16,7 %) und in Brandenburg (13,1 %).
- **Die deutlichste Teuerung eines Quadratmeters Seniorenwohnung hat in Berlin mit einem Plus von rund 15 Prozent stattgefunden** und auch in Hamburg wurde es mit +10 Prozent deutlich teurer. Mit großem Abstand folgt Sachsen-Anhalt mit einem Plus von sechs Prozent pro Quadratmeter.
- **Auffällig:** Auch bei den Mietpreisen von Seniorenwohnungen belegen die Stadtstaaten **Berlin und Hamburg die vorderen Plätze**, gefolgt von den Südländern **Bayern und Hessen** mit den hochpreisigen Metropolen München und Frankfurt. Die günstigen Plätze des Rankings belegen die ost-deutschen Bundesländer **Sachsen, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern** sowie das **Saarland**.

Hamburg, 27.04.2021

**Hinweise zur Datenerhebung:** Für die Aufschlüsselung des Verhältnisses von Seniorenwohnungen zu Senioren pro Bundesland wurden Wohnungen (20 - 100 m<sup>2</sup>) herangezogen, die im Jahr 2020 bei ImmoScout24 mit den Merkmalen „seniorengerecht“ oder „altersgerecht“ inseriert waren. Für das in der Grafik (S. 1) dargestellte Verhältnis wurden Kaufwohnungen und Mietwohnungen zusammengefasst. In der folgenden Tabelle (S. 2) ist das Verhältnis noch einmal jeweils separat für Kaufwohnungen und Mietwohnungen dargestellt. Für die Preisentwicklung wurde das Angebot seniorengerechter Wohnungen in den Jahren 2019 und 2018 betrachtet. Für das Verhältnis der Quadratmeterpreise von Seniorenwohnungen zu „herkömmlichen Wohnungen“ wurden Wohnungen mit 20 bis 200 Quadratmetern ohne das Merkmal „seniorengerecht“ betrachtet. Die gegenübergestellte Anzahl der Senioren sowie Angaben zur voraussichtlichen Entwicklung basieren auf DESTATIS-Daten von Dezember 2019. Seniorengerechte Wohnungen weisen häufig stufenlose Zugänge, vorhandene Fahrstühle, breite Türen oder Haltegriffe auf. „Barrierefrei“ sind solche Wohnungen selten, da hier die Ausstattung durch eine DIN-Norm vorgegeben ist.

## Über immoverkauf24

immoverkauf24 ist ein auf Immobilientransaktionen spezialisiertes Ratgeberportal, das Beratung rund um Immobilien-themen 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.