

# Warum bezahlbares Wohnen im Alter zur Schlüsselfrage wird

Ältere Menschen wünschen sich Selbstbestimmung in den eigenen vier Wänden – doch zwischen gefördertem Wohnungsbau und teuren Seniorenresidenzen klafft eine wachsende Lücke. Teil 1 der Serie zeigt, warum bezahlbares Wohnen im Alter zur zentralen gesellschaftlichen Aufgabe wird.

Von Golineh Lorenz und Ruth Karbaum

Die Wohnungs- und Pflegewirtschaft steht vor einer ihrer größten Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte: dem Aufbau zukunftsfähiger, bezahlbarer und gleichzeitig qualitativ hochwertiger Wohnangebote für eine rasant wachsende ältere Bevölkerung. Während traditionelle Wohn- und Pflegeformen an ihre Grenzen stoßen, verändern sich gleichzeitig die Erwartungen der heutigen Seniorinnen und Senioren. Sie streben nach Unabhängigkeit, Selbstbestimmung und einer Lebensführung, die sich nicht an institutionellen Abläufen, sondern an ihren individuellen Bedürfnissen orientiert. Damit rückt ein Wohnungsmarktsegment in den Fokus, das bislang weder quantitativ noch qualitativ ausreichend bedient wird – das bezahlbare, barrierefreie und alltagsnahe Wohnen im Alter.

Gleichzeitig verschärfen steigende Bau- und Grundstückskosten, demografische Entwicklungen und komplexe gesetzliche Rahmenbedingungen die Frage, wie solche Angebote in angemessener Zahl und wirtschaftlicher Tragfähigkeit realisiert werden können. Projektentwickler, Kommunen, soziale Träger und Politik stehen zunehmend unter Druck, nachhaltige und gleichzeitig flexible Lösungen zu finden. Vor diesem Hintergrund gewinnt ein Ansatz besondere Bedeutung, der unterschiedliche Bedarfe und Rahmenbedingungen effizient miteinander verknüpft: das modulare Planen. Es bietet die Möglichkeit, in frühen Entwicklungsphasen Klarheit zu schaffen, flexibel auf Marktanforderungen zu reagieren und dennoch wirtschaftliche Stabilität zu gewährleisten.

Diese dreiteilige Artikelserie beleuchtet zunächst den gesell-



Sankt Marien Service Wohnen in Ratingen

Foto: Oliver Pahl/Verfuß GmbH

schaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Bedarf, stellt anschließend konzeptionelle und planungsbezogene Lösungsansätze für bezahlbares Wohnen im Alter vor und zeigt schließlich, wie modular gedachte Planungsmodelle zu einer neuen Qualität in der Projektentwicklung beitragen können. Ziel ist es, Entscheidern und Fachleuten aus Wohnungswesen, Pflege, und Kommunalplanung ein fundiertes, praxisnahes und zukunftsorientiertes Bild der notwendigen Strategien und Werkzeuge zu vermitteln.

Der demografische Wandel führt seit Jahren zu einer wachsenden Nachfrage nach Wohnformen, die älteren Menschen ein Leben in der eigenen Häuslichkeit ermöglichen – selbst dann, wenn Pflege- und Unterstützungsbedarfe zunehmen. Viele Menschen, die heute ein Alter von 80 Jahren und mehr erreichen, haben ihr Leben über Jahrzehnte selbstbestimmt geführt und möchten diese Unabhängigkeit auch im hohen Alter nicht aufgeben. Die Angst, sich institutionellen Routinen und Vorgaben unterwerfen zu müssen, führt häufig dazu, dass traditionelle Pflegeeinrichtungen als letzte Option wahrgenommen werden. Gleichzeitig ist der

**„Da sich die Investitionskosten im frei finanzierten Bereich ausschließlich über die Mieten refinanzieren, führen steigende Baukosten zwangsläufig zu höheren monatlichen Belastungen.“**

Golineh Lorenz und Ruth Karbaum

Wunsch groß, Unterstützungsleistungen flexibel zu wählen und diese in einem Mix aus familiären Ressourcen, nachbarschaftlicher Hilfe und professionellen Diensten individuell kombinieren zu können.

Während die politischen Zielsetzungen eindeutig darauf abzielen, den Verbleib in der eigenen Häuslichkeit möglichst lange zu sichern, zeigt der Blick auf die Realität eine deutliche Versorgungslücke. Aktuelle Prognosen zufolge fehlen bereits heute mehrere hunderttausend altersgerechte und bezahlbare Wohneinheiten, und der Bedarf wird sich bis 2040 weiter vergrößern. Besonders betroffen ist die große Gruppe jüngerer Menschen, deren Einkommen zwar über den Grenzen des geförderten Wohnungsbaus liegt, aber nicht hoch genug ist, um sich die zunehmend verbreiteten, kostenintensiven Seniorenresidenzen leisten zu können. Es entsteht eine „Mitte“, die aus dem Versorgungssystem herauszufallen droht.

Zur Bezahlbarkeit tragen vor allem drei Faktoren bei: die Baukosten, die Miethöhen und die Wohnungsgrößen. Da sich die Investitionskosten im frei finanzierten Bereich ausschließlich über die Mieten refinanzieren,

führen steigende Baukosten zwangsläufig zu höheren monatlichen Belastungen. Subventionen und Förderprogramme können diese Effekte zwar teilweise abfedern, reichen aber aufgrund begrenzter Budgets und langfristiger Bearbeitungszeiten nicht aus, um den Bedarf kurzfristig zu decken. Eine der wenigen Stellschrauben, die sich unmittelbar beeinflussen lässt, ist die Wohnungsgröße. Kleinere, kompakt gestaltete Grundrisse ermöglichen es, Mietkosten auf ein tragbares Niveau zu senken und gleichzeitig barrierefreie Standards sicherzustellen. Eine barrierefreie Wohnung mit etwa 35 Quadratmetern kann deutlich preiswerter angeboten werden als eine 50- oder 55-Quadratmeter-Wohnung, ohne dass die Anforderungen an Selbstständigkeit und Unterstützungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Ob die geringere Größe der Wohnung die Lebensqualität einschränkt, ist von jeder einzelnen Person zu beantworten in Abwägung aller oben genannten Faktoren.

Damit wird deutlich: Bezahlbares und selbstbestimmtes Wohnen im Alter bleibt eine der zentralen Herausforderungen der kommenden Jahre. Die Entwicklung geeigneter Angebote erfordert nicht nur neue Wohnmodelle und Quartiersstrategien, sondern auch planerische Ansätze, die flexibel auf unterschiedliche Bedarfe reagieren können.

Damit wird deutlich: Bezahlbares und selbstbestimmtes Wohnen im Alter bleibt eine der zentralen Herausforderungen der kommenden Jahre. Die Entwicklung geeigneter Angebote erfordert nicht nur neue Wohnmodelle und Quartiersstrategien, sondern auch planerische Ansätze, die flexibel auf unterschiedliche Bedarfe reagieren können.

Golineh Lorenz vom Unternehmen soleo\* ist Dipl.-Ing. Architektin, Sachverständige für Barrierefreies Planen und Bauen HTWG Konstanz und Fachplanerin Barrierefreies Bauen Akading GmbH. Ruth Karbaum vom Unternehmen soleo\* ist Sozialpädagogin B.A., Systemische Beraterin (DGSF) und betrieblicher Pflege-Guide.

## IN KÜRZE

### Real Blue kauft Senioren-campus Hamm

Die Stuttgarter Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH hat den „Seniencampus Hamm“ für ihren offenen Spezial-AIF „Real Blue Senior Living“ erworben. Verkäufer und Projektentwickler ist laut Mitteilung eine Gesellschaft der RTLL Gruppe aus Kirchberg, die in den Segmenten Sozialimmobilien, Wohnungsbau und Einzelhandel tätig ist. Den Kaufpreis nennen die Beteiligten nicht. Generalmieter des Objekts ist die Humanika Unternehmensgruppe aus Düsseldorf, die bundesweit auf Seniorenwohnkonzepten und Wohngemeinschaften spezialisiert ist. Die Übernahme erfolgte zum 1. April 2026. Auf rund 6.600 Quadratmetern Mietfläche verteilen sich 65 Einheiten betreutes Wohnen, vier ambulante betreute Wohngemeinschaften mit insgesamt 48 Plätzen sowie eine Tagespflege. Ergänzt wird das Angebot durch ein hauseigenes, öffentlich zugängliches Restaurant mit Café.

### Quartierspflege im Koalitionsvertrag

Der Koalitionsvertrag von CDU und SPD in Rheinland-Pfalz greift die Quartierspflege als zentrales Handlungsfeld auf. Die LIGA der Freien Wohlfahrtspflege begrüßt das Signal, mahnt jedoch konkrete Umsetzungsschritte und eine frühzeitige Beteiligung der Träger an. „Wir brauchen jetzt konkrete Umsetzungsschritte, klare Beteiligung und den Mut, soziale Infrastruktur aktiv weiterzuentwickeln“, erklärt Daniel Kieslinger, Geschäftsführer der LIGA. Quartiersbezogene Versorgung lasse sich nicht aus der Verwaltungsperspektive heraus gestalten, sondern müsse gemeinsam mit den Trägern vor Ort entwickelt werden.

### Kassel: Neues Quartier und Betreutes Wohnen

Auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik Salzmann in Kassel-Bettenhausen entsteht ein generationenübergreifendes Wohnquartier. Bauherrin Cureus und Betreiber compassio investieren bis zu 100 Millionen Euro in eine Seniorenresidenz, Betreutes Wohnen und sozial geförderten Wohnraum. Laut Cureus ist der Pflegestandort der erste Baustein eines umfassenden Quartiersprojekts, das 152 überwiegend geförderte Wohnungen, 96 Einheiten Betreutes Wohnen und 163 vollstationäre Pflegeplätze kombiniert. Die ersten Bauabschnitte sollen im vierten Quartal 2027 fertig sein.

## Rheinland-Pfalz bündelt Seniorenarbeit in neuer Landeszentrale

Das Land hat eine zentrale Anlaufstelle für die sozialräumliche Seniorenarbeit unter dem Titel „Daheim und füreinander“ geschaffen.

Vorgestellt wurde die neue Landeszentrale am 5. Mai in Mainz vor rund 50 Fachkräften und Ehrenamtlichen aus Kommunen, Wohlfahrtspflege und Anlaufstellen für ältere Menschen. Anlass war das Treffen des Landesnetzwerks „Anlaufstellen für ältere Menschen in Rheinland-Pfalz“, mit dem die Landeszentrale eng verzahnt arbeiten soll. Sozialministerin

Dörte Schall (SPD) verwies auf den Wunsch der meisten Menschen, im Alter selbstbestimmt in der vertrauten Umgebung zu bleiben. Dafür brauche es laut Schall „tragfähige soziale Strukturen direkt vor Ort“. Die Landeszentrale solle Kompetenzen bündeln, Akteure vernetzen und sorgende Gemeinschaften weiterentwickeln. Die Servicestelle des Landesnetzwerks ist seit

diesem Jahr beim Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung (LSJV) angesiedelt. Sie übernimmt die landesweite Koordination, Vernetzung und fachliche Begleitung der Anlaufstellen. Ziel ist nach Angaben des Ministeriums ein verlässliches Unterstützungssystem aus kommunalen Angeboten, ehrenamtlichem Engagement und professioneller Beratung,

das Teilhabe ermöglicht und Vereinsamung entgegenwirkt. Die Landeszentrale knüpft an den Strategieprozess „Sozialräume stärken – Unterstützungsstellen schaffen – füreinander sorgen“ (2023–2025) an. In diesem Rahmen wurden gemeinsam mit Kommunen, Wohlfahrtspflege und Zivilgesellschaft die Handlungsfelder Wohnen, Pflege und sorgende Gemeinschaft

bearbeitet. Im Fokus stand die Stärkung von Quartier- und Dorfstrukturen. Die neue Landeszentrale soll diese Ansätze künftig landesweit zusammenführen und den Austausch guter Praxis fördern. (ck)

Kontakt unter: NetzwerkAnlaufstellen@lsjv.rlp.de