

Vom Grundriss bis zum Quartierskonzept

Hohe Grundstückspreise und Baukosten machen altersgerechtes Wohnen für viele unerschwinglich. Doch kompakte Grundrisse, kluge Quartiersstrukturen und flexible Unterstützung können die Belastung deutlich senken. Teil 2 zeigt anhand konkreter Beispiele, wie bezahlbares Wohnen gelingt.

Von Golineh Lorenz und Ruth Karbaum

Der steigende Bedarf an altersgerechten Wohnformen stellt Projektentwickler, Kommunen und soziale Träger vor enorme Herausforderungen. Zwar ist politisch längst anerkannt, dass Wohnangebote geschaffen werden müssen, die Autonomie, Sicherheit und soziale Teilhabe auch im hohen Alter ermöglichen. In der praktischen Umsetzung zeigt sich jedoch, dass wirtschaftliche Rahmenbedingungen, strenge bauliche Anforderungen und ein hochdynamischer Immobilienmarkt die Entwicklung solcher Projekte erschweren. Gleichzeitig wächst die gesellschaftliche Erwartung, Lösungen zu finden, die bezahlbar bleiben und dennoch ein hohes Qualitätsniveau gewährleisten. Der zweite Teil dieser dreiteiligen Serie widmet sich daher der Frage, wie kostengünstige, barrierefreie und zugleich bedarfsorientierte Wohnangebote entstehen können – und welche planerischen, wirtschaftlichen und konzeptionellen Faktoren dabei den entscheidenden Unterschied machen.

Die politische und stadtentwicklungspolitische Aufmerksamkeit für altersspezifische Wohnformen wächst zwar kontinuierlich, dennoch führen hohe Grundstückskosten, komplexe Genehmigungsprozesse und anspruchsvolle Standards dazu, dass viele Projekte im Segment „Wohnen im Alter“ nur schwer umsetzbar sind. Die Baukosten für barrierefreie Wohnungen in gut angebundenen Innenstadtlagen liegen inzwischen häufig bei rund 4.000 Euro pro Quadratmeter, was im regulären Mietwohnungsbau zu Kalt-



Die Grundlage für jedes Wohnprojekt bildet zunächst eine sorgfältige Standortanalyse.

Foto: Adobe Stock/Welnhofers Designs

mieten führt, die deutlich über den üblichen Vergleichsmieten am Standort liegen. Für viele ältere Menschen, die trotz eines lebenslangen Erwerbseinkommens keine hohen Renten oder Einkommen beziehen, sind solche Mieten nicht realisierbar. Gleichzeitig benötigen genau diese Menschen oft Unterstützung im Alltag, deren Kosten zusätzlich zum Wohnaufwand gedeckt werden müssen.

Um trotz dieser Rahmenbedingungen bezahlbare Wohnformen entwickeln zu können, kommt der Gestaltung der Wohnungsgrößen eine entscheidende Bedeutung zu. Während bislang häufig Wohnungen ab 45 Quadratmetern geplant wurden, zeigen Beispiele, dass kompaktere Grundrisse bis 45 Quadratmetern die finanzielle Belastung erheblich reduzieren, ohne die Nutzbarkeit einzuschränken.

Bei einer Wohnung beispielsweise von 55 qm und einem Mietpreis von 13 Euro/qm ergibt dies eine Kaltmiete von

„Bezahlbares Wohnen im Alter bedeutet weit mehr als nur eine kleine Wohnung. Entscheidend ist ein integriertes Gesamtkonzept, das individuelle Wohnräume mit gemeinschaftlichen Angeboten und Quartiersstrukturen verbindet.“

Golineh Lorenz und Ruth Karbaum

715 Euro/Monat und mit zzgl. Neben- und Betriebskosten von rund 3 Euro/qm eine Warmmiete von rund 880 Euro. Im Vergleich ergibt die Miete einer Wohnung von 35 qm bei 13 Euro/qm kalt monatlich 455 Euro und eine Warmmiete von 560 Euro/Monat.

Gerade für Ein-Personen-Haushalte, die im Alter die große Mehrheit darstellen, bieten kleinere barrierefreie Wohnungen eine sinnvolle Alternative, zumal sie geringere Nebenkosten und einen reduzierten alltäglichen Aufwand mit sich bringen.

Doch bezahlbares Wohnen im Alter bedeutet weit mehr als nur eine kleine Wohnung. Entscheidend ist ein integriertes Gesamtkonzept, das individuelle Wohnräume mit gemeinschaftlichen Angeboten und Quartiersstrukturen verbindet. Gemeinschaftsräume, zentrale Abstellflächen für Mobilitätshilfen, wohnungsnaher Beratungsangebote oder ein Mittagstisch im Quartier tragen dazu bei, soziale Isolation

zu verringern und Selbstständigkeit zu stärken. Unterstützungs- und Pflegeleistungen werden nicht als obligatorisches Paket, sondern flexibel und direkt zwischen Mieter:innen und Dienstleistern vereinbart. Dies gibt älteren Menschen Wahlfreiheit und ermöglicht eine bedarfsgerechte Kombination von Leistungen.

Die Grundlage für jedes Wohnprojekt bildet zunächst eine sorgfältige Standortanalyse. Erst durch die Betrachtung lokaler demografischer Entwicklungen, Einkommensverteilungen, bestehender Angebote, Pflegebedarfe und infrastruktureller Anbindungen lässt sich bestimmen, welche Wohnformen für einen Standort sinnvoll sind und welche Bedarfe bislang nicht gedeckt werden. Die Analyse liefert damit die Basis für eine konzeptionelle Planung, die sowohl den lokalen Markt als auch die zukünftigen Nutzergruppen berücksichtigt.

Damit wird deutlich, dass bezahlbares und selbstbestimmtes Wohnen im Alter vor allem dann gelingt, wenn konzeptionelle Qualität, sozialräumliche Einbettung, bauliche und wirtschaftliche Planung frühzeitig miteinander verzahnt werden. Diese Anforderungen lassen sich besonders effizient über modulare Planungsansätze umsetzen, die im dritten Teil näher beleuchtet werden.

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

IN KÜRZE

Ausbau von Tagespflege im Koalitionsvertrag

Die Diakonie Württemberg sieht im Koalitionsvertrag von CDU und Grünen zentrale soziale Themen adressiert. In der Pflege begrüßt der Verband den geplanten flächendeckenden Ausbau von Tages-, Nacht- und Kurzzeitpflegeangeboten. Cornelius Knapp, Vorstand Sozialpolitik der Diakonie Württemberg, knüpft den Erfolg dieses Ausbaus jedoch an eine Bedingung: Ohne Refinanzierung tariflicher Löhne lasse sich gute Pflege weder leisten noch ausbauen, da entsprechendes Personal fehle.

Cureus und Ditting planen Quartier in Kiel

Im Kieler Stadtteil Wik soll bis Ende des Jahrzehnts ein generationenübergreifendes Wohnquartier mit 800 bis 1.000 Wohneinheiten entstehen. Die Cureus GmbH übernimmt rund zwei Drittel der Fläche und startet 2027 mit dem Bau einer Seniorenresidenz als erstem von fünf Bauabschnitten. Projektleiter Kevin Lleshi nennt als Schwerpunkte bezahlbares, geförderteres Wohnen, studentisches Wohnen mit Nähe zu Universität und Innenstadt sowie ein Wohn- und Pflegeangebot für Senior:innen. Der Hochbau soll im Sommer 2027 starten, die Seniorenresidenz als erster von fünf Bauabschnitten 2029 fertiggestellt werden. Die übrigen Abschnitte folgen laut Cureus sukzessive.

Präventiver Ansatz statt reines Freizeitangebot

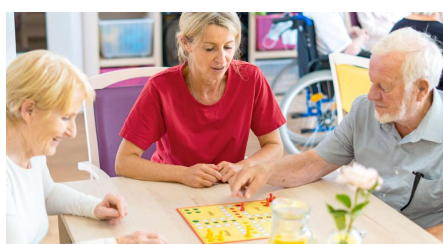
Die Martin Luther Stiftung Hanau hat gemeinsam mit den Quartierswerkstätten der Volkshochschule einen Mitmachgarten an einer Seniorenwohnanlage eröffnet. Das Projekt verbindet Betreutes Wohnen mit Quartiersarbeit und setzt auf Prävention, Teilhabe und lebenslanges Lernen – ein Ansatz, der für ambulante Träger als Modell für niedrigschwellige Versorgungsstrukturen dienen kann. Die Fläche an der Seniorenwohnanlage ist bewusst als alltagsnaher Begegnungsort konzipiert. Mieter:innen und Anwohnende sollen gemeinsam pflanzen, pflegen und ernten. Erster Spatenstich war im Oktober 2025. Rüdiger Krauß-Matlachowski, Leiter Betreutes und Soziales Wohnen bei der Martin Luther Stiftung Hanau, ordnet das Gärtnern ausdrücklich nicht als bloßes Freizeitangebot ein, sondern als Bestandteil einer präventiven und beteiligungsorientierten Altenhilfe. Gartenarbeit baue Stress ab und fördere Bewegung.

Caritas Mainz fordert Ausbau der Tagespflege als Pfeiler der Pflegereform

Anlässlich des Tags der Pflege am 12. Mai macht sich die Caritas im Bistum Mainz für eine Stärkung der Tagespflege stark.

Diözesancaritasdirektorin Regina Freisberg sieht in der Versorgungsform Entlastungspotenzial für pflegende Angehörige und einen Hebel gegen den Fachkräftemangel – und verlangt, dass eine kommende Pflegereform den Ausbau gezielt vorantreibt.

Mehr als 80 Prozent der Pflegebedürftigen werden laut Caritas bundesweit zuhause versorgt. Berufstätige oder selbst gesundheitlich eingeschränkte Angehörige stoßen dabei häufig an ihre Belastungsgrenzen, mit dem Risiko einer dauerhaften Überforderung. Die Tages-



Tagespflege Maria Königin in Mainz

Foto: Patrick Sandhöger

pflege setzt nach Darstellung des Verbands an dieser Schnittstelle an: Pflegebedürftige wer-

den an einem oder mehreren Tagen pro Woche für rund acht Stunden betreut, mit struktu-

riertem Tagesprogramm aus gemeinsamem Kochen, Singen und Gymnastik. Freisberg spricht von einer „Win-win-Situation“ für Pflegebedürftige und Angehörige.

Die Caritas im Bistum Mainz betreibt derzeit acht Tagespflegeeinrichtungen in Hessen und Rheinland-Pfalz – an den Standorten Mainz, Mainz-Drais, Bodenheim, Worms, Bensheim, Heusenstamm, Mainzflingen und Klein-Auheim.

Für die Personalgewinnung sieht der Verband in der Tagespflege ein Argument im Wettbewerb um Fachkräfte. Da

weder Wochenend- noch Nachtdienste anfallen, eignen sich das Setting besonders für Pflegekräfte mit Kinderbetreuung oder eigener Pflegeverantwortung in der Familie. Sabrina Deckelmann, Leiterin der Tagespflege Haus Raphael in Klein-Auheim, beschreibt das Arbeitsumfeld als familiär und den Bezug zu den Gästen als enger als in anderen Versorgungsformen: „Für viele sind wir selbst die Familie Nummer zwei.“ (ck)

www.caritas-bistum-mainz.de