

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

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 Erwerbslebens 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

Modulares Planen als Schlüssel

Steigende Baukosten und komplexe Vorgaben bringen klassische Planung an ihre Grenzen. Modulares Planen verbindet schon früh Struktur und Flexibilität. Teil 3 erläutert am Beispiel eines Baukastenprinzips, wie es Kosten senkt, Bauzeiten verkürzt und gestalterische Vielfalt ermöglicht.

Von Golineh Lorenz und Ruth Karbaum

Während die Anforderungen an neue Wohn- und Pflegeangebote stetig steigen, geraten herkömmliche Planungsprozesse zunehmend an ihre Grenzen. Die Vielzahl regulatorischer Vorgaben, der Wunsch nach unterschiedlichen Nutzungsszenarien und die Notwendigkeit wirtschaftlicher Tragfähigkeit verlangen nach Methoden, die die Komplexität bewältigen und Planungssicherheit erhöhen. Hier setzt das modulare Planen an – das bereits in der frühen Projektentwicklung Struktur und Flexibilität vereint. Der dritte und letzte Teil dieser Serie zeigt, wie das solo* Baukastenprinzip zu einer neuen Qualität in der Planung führt, wirtschaftliche Risiken reduziert und gleichzeitig Spielräume für gestalterische und funktionale Vielfalt eröffnet. Besonders im Kontext altersspezifischer Wohn- und Pflegeangebote wird deutlich, warum modulare Planung heute zu den innovativsten und wirkungsvollsten Werkzeugen der Projektentwicklung gehört.

Modulare Pläne erleben derzeit eine deutliche Renaissance. Angesichts steigender Baukosten, Fachkräftemangel und hoher Anforderungen an Qualität, Nachhaltigkeit und Flexibilität wird die Fähigkeit, Projekte frühzeitig strukturiert und variantenfähig zu entwickeln, zu einem entscheidenden Erfolgsfaktor.

Bereits im Bauhaus waren modulare und serielle Bauen eine Antwort auf den sozialen Wohnungsbedarf mit funktionalem, ästhetischem und bezahlbarem Wohnraum durch industrielle Fertigungsmethoden. Heute erweitert sich der Nutzen



Modulare Pläne schaffen früh Planungssicherheit, ermöglichen vielfältige Nutzungsszenarien und reduzieren Kosten.

Foto: Adobe Stock/Robert Kneschke

um ökologische Aspekte wie Energieeffizienz, Rückbaubarkeit und Ressourcenschonung.

Jedoch setzt das modulare Planen deutlich früher an und hat einen anderen Fokus: bereits in der Phase der Projektentwicklung, in der noch keine endgültigen Nutzungsentscheidungen getroffen sind und verschiedene Szenarien offenstehen müssen. Genau hier zeigt sich die besondere Stärke des Baukastenprinzips, wie es etwa im Planungsansatz von solo* entwickelt wurde. Das System basiert auf einem klar definierten Achsraster, das sowohl statisch als auch funktional effizient ist. Ein projektspezifisches Grundmodul bildet dabei den Ausgangspunkt für ganz unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Auf derselben Achsbreite können beispielsweise sowohl Tiefgaragenstellplätze als auch barrierefreie Wohnun-

„Neben der funktionalen Flexibilität trägt das modulare Planen auch erheblich zur Wirtschaftlichkeit bei.“

Golineh Lorenz und Ruth Karbaum

gen oder Wohngemeinschaften realisiert werden. Die Rasterlogik ermöglicht es, spätere Anpassungen vorzunehmen, ohne das gesamte Konzept neu planen zu müssen.

Eine besondere Bedeutung kommt dem modularen Planen beim Wohnen im Alter zu. Hier müssen vielfältige Anforderungen aus Bauordnung, Brandschutz, konzeptionellen und barrierefreien Vorgaben sowie zum Teil aus Landesgesetzen sinnvoll aufeinander abgestimmt werden. Ein Appartement als Grundmodul verdeutlicht, wie durch klar definierte Raumgrößen, erforderliche Bewegungsflächen und einem barrierefreien Bad unterschiedliche Wohnformen flexibel entwickelt werden können. Beispielsweise können Angebote wie Service-Wohnen, Cluster-Wohnen oder Pflege-Wohngemeinschaften kombiniert werden. Auf Basis dersel-

ben Struktur lassen sich darüber hinaus Gemeinschaftsflächen effizient abbilden. In Kombination mit einer Tagespflege oder einem Pflegestützpunkt eines ambulanten Dienstes können Service- und Funktionsräume oder Verwaltungsbereiche einfach integriert werden.

Neben der funktionalen Flexibilität trägt das modulare Planen auch erheblich zur Wirtschaftlichkeit bei. Eine klare konstruktive Logik, übereinanderliegende tragende Bauteile, standardisierte Schächte und die Vermeidung aufwändiger Staffelgeschosse reduzieren Baukosten nachhaltig. Gleichzeitig erleichtert die modulare Struktur digitale Planungsprozesse und verkürzt Bauzeiten, insbesondere dann, wenn im weiteren Verlauf eine modulare oder serielle Bauweise gewählt wird.

Insgesamt zeigt sich, dass das modulare Planen die Anforderungen moderner Projektentwicklung ideal verbindet: Es schafft Planungssicherheit in frühen Phasen, ermöglicht vielfältige Nutzungsszenarien, reduziert Kosten und bietet gleichzeitig gestalterische Spielräume. Für die Entwicklungen im Bereich Wohnen im Alter, Pflege, Quartiersprojekte oder gemischte Wohnformen eröffnet es die Möglichkeit, bereits heute flexibel auf die Bedarfe von morgen zu reagieren.

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

IN KÜRZE

Projekt Palliativ-Notfallversorgung startet

Das Pilotprojekt NotfallPalli soll in Hamburg schwerstkranken Patient:innen in Notfallsituationen eine Versorgung im häuslichen Umfeld ermöglichen. Ziel ist es zudem, Krankenhausaufenthalte zu reduzieren. Die NotfallPalli-Teams werden unter anderem vom kassenärztlichen Notdienst, Rettungsdienst oder aus Klinik-Notaufnahmen angefordert. Voraussetzung ist, dass eine Klinikweisung, nicht gewünscht oder medizinisch nicht indiziert ist. Nach dem Einsatz wird innerhalb von bis zu 72 Stunden entschieden, wie die weitere Versorgung aussieht. Möglich sind etwa die Weiterbetreuung durch Hausärzt:innen, der Anschluss an eine ambulante Palliativversorgung oder auch eine Hospizaufnahme. Nur „in Ausnahmefällen“ erfolgt dennoch eine Krankenhausweisung.

GfA Tagesstätten in der Insolvenzverwaltung

Das Amtsgericht Charlottenburg hat über die GfA Tagesstätten GmbH die vorläufige Insolvenzverwaltung angeordnet. Der Berliner Betreiber von zwölf ambulanten Tagespflegen in Berlin und Brandenburg gehört zu bereits seit Oktober 2025 insolventen Pflegegwerk-Gruppe. Der vorläufige Insolvenzverwalter Frank Brachwitz von Pluta erklärt laut Mitteilung, eine erste Prüfung habe ergeben, dass der Geschäftsbetrieb vollumfänglich aufrechterhalten werden könne. Die Versorgung der Seniorinnen und Senioren sei damit weiterhin sichergestellt. In den kommenden Wochen sollen die Sanierungsaussichten geprüft und eine langfristige Perspektive für die Einrichtungen entwickelt werden.

Potenzial der Nachbarschaft oft ungenutzt

Nachbarschaftliche Netzwerke sind nach den Worten des Sozialwissenschaftlers Sebastian Kurtenbach gerade in Krisenzeiten eine wichtige Säule für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Während soziale Ungleichheit und politische Polarisierung zu einer Zersplitterung der Gesellschaft führten, werde oft übersehen, dass Nachbarschaft im Alltag ein großes Solidaritätspotenzial berge, sagte der Professor für Politikwissenschaften an der Fachhochschule Münster dem Evangelischen Pressedienst (epd). Allerdings werde das Potenzial, das in Begegnungen zwischen Nachbarn liege, über das Jahr nicht genug gepflegt.

New Work auch für die Tagespflege

Vom 9. Bis 10. Juni 2026 lädt das Jahresevent für Tagespflegeleitungen erneut nach Essen ein.

Der TP Kongress steht unter dem Motto „Tagespflege organisieren, leiten, entwickeln“ und bietet zwei Tage voller Fachimpulse, Austausch und Praxiswissen. Im Mittelpunkt stehen die zentralen Herausforderungen, vor denen Leitungskräfte heute stehen: Teamführung, Wirtschaftlichkeit, Marketing, neue rechtliche Rahmenbedingungen und moderne Arbeitskonzepte.

Unternehmensberaterin Ilse Buchgraber nimmt die Teilnehmenden mit auf eine Entdeckungstour rund um wirkungsvolles Marketing. Von der passenden Positionierung über eine fundierte Wettbewerbs-

analyse bis hin zu Öffentlichkeitsarbeit sowie Multiplikatoren- und Interessentensprache erhalten Tagespflegeleitungen das Handwerkszeug, um ihre Erfolgskriterien überzeugend nach außen zu tragen. Eine kompakte Checkliste für „Anbau- oder „Umbaupläne“ rundet den Praxisbaustein ab.

Für viele Leitungskräfte fühlt sich der neue Arbeitsalltag kompliziert und anstrengend an. Karla Kämmer, freie Beraterin, erläutert in ihrem Vortrag, was die Tagespflege von „New Work“ lernen kann. Die Teilnehmenden lernen ihre persönliche Form von „New Work“

kennen und erfahren, wie sie agile Tools gezielt einsetzen, um fokussiert und mit Freude auf der Welle der Veränderung zu surfen.

Die Themen „Personal“ und „Personalbemessung“ sind in vielen Einrichtungen emotional besetzt und werden häufig aus dem Bauch heraus behandelt. Unternehmensberater Michael Küppers schafft Klarheit: Welche Personalmengen sind laut Vergütungsvereinbarung vorzuhalten? Wie werden sie korrekt berechnet? Was bedeutet das für die Dienstplanung – und was ist eigentlich ein Nettdienstplan? Sein

Vortrag liefert fundierte Antworten für die Praxis.

Heike Jurgschat-Geer gibt einen kompakten Überblick über das Gesetz zur Befugnisserweiterung und Entbürokratisierung in der Pflege (BEEP) und dessen Relevanz für die Tagespflege. Im Fokus stehen die erweiterten Befugnisse in der Heilkunde, Entbürokratisierungseffekte sowie die Verankerung der Vorbehaltsaufgaben im Leistungsrecht – verständlich erläutert anhand konkreter Praxisbeispiele.

Wo Menschen zusammenarbeiten, sind Konflikte unvermeidlich. Bleiben sie ungelöst,

leidet die Versorgungsqualität – und die schlechte Stimmung bleibt auch Gästen und Angehörigen nicht verborgen.

Organisationsentwickler und Trainer Volker Schotte zeigt in seinem Vortrag, wie Tagespflegeleitungen ihre Mitarbeitenden mit wirksamen Konfliktlösungsstrategien unterstützen und so die Verantwortung im Team nachhaltig stärken können. (ck)

Alle Informationen zur Veranstaltung finden Sie online unter www.tp-tagespflege.net im Bereich Events.