

TDM WELCHE ROLLE SPIELEN SERVICES BEIM WOHNUNGSANGEBOT

# Wohnformen für viele Lebenslagen

Es gibt Situationen im Leben, in denen neben bezahlbarem Wohnraum auch unterstützende Services wünschenswert sind. Doch zielgruppenspezifische Wohnformen sind rar und teuer. Beispielgebende Projekte zeigen, dass es auch anders geht.

Von Dagmar Hotze



Die Stadt Landshut ist mit dem Wohnprojekt „Home and Care“ zum Vorbild für andere Kommunen geworden. Es gab bereits mehrere Anfragen und Besichtigungen der Wohnanlage

**B**ekanntlich verläuft das Leben nicht immer gradlinig. Einige Abzweigungen sind geplant, manche Kurve kommt plötzlich und es gibt Ereignisse, die markieren einen Scheideweg. Mit Veränderungen im Leben sind oft Fragen verbunden, die das Wohnen betreffen, insbesondere wo und wie gewohnt werden kann, wenn die Lebensumstände übergangsweise unterstützende Angebote erfordern, der Geldbeutel aber schmal ist. Dann wird es schwierig. Denn vermeintliche „Sonderwünsche“, zumal im Bereich preisgünstiger Mietwohnungen, scheinen angesichts der angespannten Wohnungsmärkte vielerorts verfehlt. Dabei ist das Bedürfnis nach vorübergehenden Unterstützungsangeboten im moderaten Mietpreissegment keineswegs ungewöhnlich. Auch und gerade hier gibt es zahlreiche Zielgruppen mit großem Bedarf und kleinem Budget, die sozial orientierte Wohnungsunternehmen bisher jedoch nur selten gezielt adressieren.

### Gutverdienende haben die Wahl

Eine Gruppe, für die reichlich Wohnformen mit allerlei Annehmlichkeiten angeboten werden, ist die der Geschäftsreisenden, gutverdienenden Berufspendler und Studierenden, die nicht auf jeden Cent achten müssen. Sie hat je nach Präferenz die Wahl zwischen Boarding Houses, Serviced Apartments und Wohnkonzepten wie Co- oder Micro-Living. Der aus den USA kommende Trend funktioniert trotz unterschiedlicher Bezeichnungen fast überall nach dem gleichen Geschäftsmodell: Es werden voll ausgestattete Apartments für vorübergehendes Wohnen angeboten. Ihre Größe reicht von 15 bis 40 m<sup>2</sup>. Optional sind Dienstleistungen wie Zimmerreinigung, Wäscherei oder Concierge-Services buchbar. Es gibt Räumlichkeiten für gemeinsame Aktivitäten, etwa Fitnessstudio, Co-Working-Space, Lounge und Event-Küche.

Diese bequeme Art, zeitlich begrenzt zu wohnen, hat ihren Preis. In den Top-7-Städten Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) liegt die durchschnittliche All-inclusive-Miete, worin die Kosten für Heizung, Wasser und Strom sowie meist Internet und Kabel-TV enthalten sind, dem Report „Modern Wohnen in



**Dagmar Hotze**  
freie Journalistin  
HAMBURG



Die vier „Kinderneester“ im Erdgeschoss der Gebäude stellen sicher, dass die Kinder in einem sicheren und ansprechenden Umfeld heranwachsen

Deutschland“ des Immobiliendienstleisters CBRE zufolge bei rund 40 €/m<sup>2</sup> pro Monat. Nochmals deutlich teurer sind Serviced Apartments mit monatlich über 70 €/m<sup>2</sup>. In Mittelstädten liegen die Preise bei etwa der Hälfte. Nach Angaben des Beratungsunternehmens Apartmentservice gibt es deutschlandweit derzeit rund 50.200 Serviced Apartments in rund 930 Häusern. Und die Projekt-Pipeline von Investoren für diese Form des temporären Wohnens ist gut gefüllt. Bis 2027 soll das Segment nach Schätzung der Experten um 27 % wachsen.

### Ein Zuhause für alleinerziehende Mütter

Von so viel Aufmerksamkeit können Alleinerziehende nur träumen, die dringend speziell auf ihre Bedürfnisse ausgerichtete Wohnformen bräuchten, um Beruf und Kinderbetreuung miteinander vereinbaren zu können. Allerdings stehen sie bei Wohnungsprojekten bisher kaum im Fokus. Dabei ist ihre Gruppe nicht klein. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes gab es in 2023 rund 2,4 Mio. alleinerziehende Mütter und rund 500.000 alleinerziehende Väter. Das sind knapp 25 % aller Familien hierzulande, die, so eine Bertelsmann-Studie, meist armutsbetroffen sind und an deren Lage sich über Jahre nichts ändert. Das Wohnkonzept „Home and Care“, das die Stadt Landshut im Rahmen eines EU-Projektes 2022 realisierte, zeigt einen Ausweg aus der Misere. Gemeinsam mit dem Verein ZAK, der Eltern und Tagesmütter durch flexible Betreuungsangebote unterstützt, der ZAK-Kinderstiftung, der Heiliggeistspitalstiftung so- ➤



Die Bewohnerschaft des Wohnprojektes JAWA, in das zirka 2 Mio. € investiert werden, besteht zu 42,5% aus Erwachsenen in Beziehungen, 25,5% aus Singles und 32% aus Kindern

## Wohnvorstellungen nach Zielgruppen

### Kommunikative

- Gemeinschaftsleben ist sehr relevant
- Urbanes Umfeld mit Sport- und Freizeitangeboten
- Hohe Technikorientierung

### Anspruchsvolle

- Leistung ist Credo
- Hohe Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld
- Häufige Veränderungen durch Optimierungswünsche

### Häusliche

- Familiäre Werte bestimmen den Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur
- In Nachbarschaften und sozialen Netzwerken integriert

### Konventionelle

- Wirtschaftliche und gesellschaftliche Ziele erreichen
- Vorausschauende Lebensplanung, auch beim Wohnen (Altersgerechtigkeit etc.)

### Bescheidene

- Leben geordneten Alltag
- Ansprüche und Mobilität gering
- Geben sich auch mit weniger zufrieden und arrangieren sich

### Funktionale

- Mit Lebens- und Wohnsituation häufig unzufrieden
- Materiale Möglichkeiten zur Verbesserung fehlen

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Wohnraum-Matrix basierend auf milieuspezifischen Studien im Auftrag des GdW

wie dem Klinikum Landshut und den Lakumed Kliniken errichtete die Kommune ein Gebäude mit 20 Wohnungen und vier Großtagespflegen (sogenannte Kinder-nester) in Holzmodulbauweise, in der Alleinerziehende in Pflege-, Heil- und Erziehungsberufen unmittelbar angrenzend mit alleinerziehenden Tagesmüttern zusammenwohnen. „16 der 20 Wohnungen sind so gebaut, dass das Kinderzimmer einer Pflegekraft direkt der Wohnung der Tagesmutter zuschaltbar ist“, erklärt Katharina Hiemann, zuständige Projektleiterin des Sozialreferats der Stadt, „So kann das Kind der Pflegekraft von der Tagesmutter betreut werden, wenn dessen Mutter in Randzeiten und an Wochenenden arbeiten muss.“ Eine abschließbare Zwischentür schützt die Privatsphäre der Wohnpartnerinnen. Jede Wohnung umfasst zirka 55 m<sup>2</sup>, besteht aus drei Zim-

mern mit Bad und Küche und kostet 400 € netto kalt. „Das Projektziel ist, die Situation aller Beteiligten zu verbessern.“ Für die Alleinerziehenden, damit sie den Lebensunterhalt selbständig erwirtschaften können, auch dann, wenn sie zu Zeiten arbeiten müssen, in denen reguläre Kitas nicht geöffnet haben. Für die Arbeitgeber und letztendlich auch für die Gesellschaft, weil Arbeitskräfte in Mangelberufen gesichert sind. Das scheint zu gelingen, denn alle Bewohnerinnen fühlten sich wie eine große Familie, weiß Hiemann.

### Wohnkonzept ermöglicht Teilhabe

Die seit 2019 bestehende operativ tätige, gemeinnützige Stiftung „Villa ganZ“ wurde einzig zu dem Zweck gegründet, für Alleinerziehende und Alleinlebende preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. „Denn hier besteht eine große Angebotslücke“, findet das Gründerehepaar Kristina Osmers und Werner Dicke. Deshalb geht die Stiftung auf gemeinwohlorientierte Bauherren – bisher vornehmlich Normalverdiener-Baugruppen – zu und übernimmt den Bau von geförderten Sozialwohnungen, deren Nettokaltmiete nach dem Auslaufen der Mietpreisbindung garantiert moderat bleibt. Aktuell realisiert sie in Hannover-Limmer sieben barrierefreie Wohnungen für Mieterinnen und Mieter mit WBS-Schein zu 6,10 €/m<sup>2</sup>. Die vier Wohnungen für Alleinerziehende und ihre Kinder, die als Besonderheit unter anderem über ein Rückzugszimmer für die Mutter verfügen, sowie drei Refugien für Alleinstehende sind Teil des im Bau befindlichen Wohnprojektes der Baugemeinschaft JAWA (Jung und Alt am Wasser), im Zuge dessen bis voraussichtlich Herbst 2026 insgesamt 53 Eigentums- und

Mietwohnungen entstehen, eingebettet in einen Park und umgeben von Wasserläufen. Das Wohnkonzept sieht vor, dass die Kinder der Alleinerziehenden bedarfsweise durch Nachbarn betreut werden. „Dadurch vergrößern wir Chancen auf Teilhabe und verhindern Ghettobildung“, ist Osmers überzeugt.

Das vom Bundesbauministerium (BMWSB) als gelungenes Modell für soziales Wohnen gelobte Projekt erfährt viel Zuspruch. Sogar aus München und Frankfurt am Main kämen Anfragen für eine Zusammenarbeit. Über den Radius von Hannover hinaus möchten die Pensionäre aber nicht tätig sein. Dafür sei die Materie zu komplex. Die Kompetenz ihrer Stiftung, Wohnraum eigens für die Bedürfnisse von Alleinerziehenden zu konzipieren, stellen sie gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen allerorts indes gerne zur Verfügung.

### Gut versorgt gesund werden

Eine weitere Zielgruppe mit besonderem Servicebedarf rund um das Wohnen, die sozial orientierte Wohnungsunternehmen im Blick haben sollten, sind aus dem Krankenhaus entlassene Patientinnen und Patienten, die bis zur vollständigen Gesundung vorübergehend ambulante Pflege benötigen, die nicht in der eigenen Wohnung erbracht werden kann. Seit rund vier Jahren fokussiert sich die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig mit „Übergangspflegewohnungen“ auf diese Klientel, in dem sie zwei extra dafür angepasste barrierearme Wohnungen

bereitstellt, die eng in unmittelbare Versorgungsnetzwerke im Stadtteil eingebunden sind (zum Thema „Wohnangebote für Ältere“ und „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ siehe auch den Artikel auf Seite 30-35 in dieser DW).

Bei der einen dieser „Übergangspflegewohnungen“ handelt es sich um eine einstige Forschungswohnung, in der künftiges Wohnen einer alternierenden Gesellschaft ergründet wurde und die daher baulich und funktional bereits für pflegerische Zwecke ausgestattet ist. Die andere ist nicht vollständig barrierefrei, aber mit Gehhilfe oder Rollator benutzbar. „Den Impuls dazu gaben Gespräche mit den Braunschweiger Kliniken, denen geeignete Unterbringungsmöglichkeiten zur Übergangspflege >



Ein rollstuhlgeeignetes Bad bietet nicht nur im Alter Komfort, sondern auch in jungen Jahren bei temporären mobilen Einschränkungen



Zur Ausstattung gehören unter anderem ein Pflegebett inklusive Bettwäsche



Die Übernachtung von betreuenden und pflegenden Angehörigen ist im Einzelfall ebenfalls möglich. Hierfür steht im Wohnbereich eine Schlafcouch zur Verfügung



Rund 4,5 Mio. € investierte die Volkswohnung in das beispielgebende Projekt



Laut einer in 2023 von der Volkswohnung durchgeführten Umfrage sind acht von zehn Mietenden mit ihrer Wohnung zufrieden

in der Stadt fehlten“, berichtet Jonas Schwartz, zuständig für Innovation und Nachhaltigkeit bei der kommunalen Wohnraumversorgerin. Nutzen können die möblierten Räumlichkeiten Patientinnen und Patienten, die einen Kurzzeitz nutzungsvertrag mit dem Wohnungsunternehmen abschließen. In der Nutzungsgebühr von täglich 27,50 € sind alle Kosten einschließlich der für diverse Services, etwa Reinigung und Hausnotruf, enthalten. Die Förderung durch das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung halte den finanziellen Aufwand bewusst moderat, so der promovierte Medizininformatiker, um ein möglichst niedrigschwelliges Angebot zu machen. Das kommt offenbar gut an. Denn vermehrt fragen Dritte danach, temporär in einer der Wohnungen untergebracht zu werden. Darunter ein junger Mann, der durch einen Motorunfall gelähmt ist und in Braunschweig die Zeit überbrückte, bis seine Wohnung in Helmstedt rollstuhlgerecht umgebaut war.

Damit das Projekt nach der Förderphase, die Ende 2025 ausläuft, in den Regelbetrieb gehen kann, müssen noch nachhaltige Finanzierungslösungen gefunden werden. Denn derzeit sieht das Sozialgesetzbuch diese Art der Unterbringung zur medizinischen Rehabilitation nicht vor, weshalb die Kosten

dafür auch nicht von der Kranken- oder Pflegekasse übernommen oder erstattet werden. Hier wünscht sich Schwartz ein Umdenken, einerseits im Sinne der Patientinnen und Patienten, andererseits mit Blick auf die im Kontext des demografischen Wandels auf Wohnungsunternehmen zukommenden Herausforderungen, da vermutlich immer mehr pflegerische Versorgungsleistungen in Wohnungen wandern dürften.

### Wohnen für Übergangsphasen

Doch nicht immer ist ein Servicekonzept nötig, damit zielgruppenspezifisches Wohnen funktioniert. Auch bauliche Gegebenheiten können ausschlaggebend sein, dass Wohnraum für einen bestimmten Nutzerkreis entsteht. Die kompakten, größtenteils öffentlich geförderten zwölf Mietwohnungen, die die kommunale Volkswohnung Karlsruhe auf drei Garagenanlagen in ihrer Nachkriegssiedlung im Stadtteil Rintheim erstellte (siehe DW 06/2023, Seite 48-51) und deren Zugang nicht barrierefrei ist, zielen bewusst auf Bewohnende wie Studierende, Auszubildende oder junge Paare ab, die sich in eher übergangsweise orientierten Lebensphasen befinden und deshalb ein zeitlich begrenztes Mietinteresse haben. Jede der Anlagen besteht aus drei Einzimmerwohnungen und einer Zwei- oder Dreizimmerwohnung, die über eine außenliegende Treppe und einen Laubengang erreichbar sind. „Diese Bereiche dienen zugleich als nachbarschaftliche Begegnungsorte und schaffen so innerhalb der Siedlung eine soziale Substruktur und Identität“, sagt Pressesprecherin Pia Hessel-schwerdt. Die ersten Mieterinnen und Mieter sind im Herbst 2023 eingezogen. Seitdem habe es teils schon Mieterwechsel gegeben. Grundsätzlich seien alle Wohnungen aber dauerhaft vermietet und sehr nachgefragt. Bei Mietpreisen von rund 7,75 €/m<sup>2</sup> nettokalt für eine 75 m<sup>2</sup> große Dreizimmerwohnung und circa 9,30 €/m<sup>2</sup> für eine Einzimmerwohnung, die 32 bis 39 m<sup>2</sup> umfasst, überrascht das wenig, liegen die derzeitigen Wohnkosten etwa für Studierende laut einer Untersuchung des Moses Mendelsohn Instituts doch zwischen 570 und 800 € pro Monat.

Die Zielgruppen, die zusätzlich zu bezahlbarem Wohnraum unterstützende Angebote benötigen, sind demnach breit gefächert. Was sie verbindet, ist die in vielen Städten fast ausweglose Situation, für eine Übergangsphase etwas Adäquates zu finden. Sozial orientierte Wohnungsunternehmen schaffen hier vielerorts Abhilfe und arbeiten dafür mit Partnern zusammen. Ihre Angebote können – auch mangels verbreiteter Förderung – nur einen sehr begrenzten Teil der Bedarfe abdecken – zumal sich die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft ja auch an anderer Stelle engagiert und beispielsweise durch Concierges, Kümmerer in den Siedlungen oder ein Quartiersmanagement zum sozialen Zusammenhalt in den Wohnsiedlungen und Stadtteilen beiträgt (siehe hierzu DW 6/2025, Seite 39).



Der Partner für Ihre Wohnungen

Lösungen für Instandhaltung und  
Wohnungsmodernisierung neu gedacht

**B&O**  
**SERVICE**



Für alle  
Wohnungen

