



NORDRHEIN-WESTFALEN

Senior Living – Altersgerechtes Wohnen sichern

Impulspapier des BFW NRW

JANUAR 2026

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Herzogstr. 37 | 40215 Düsseldorf

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage: Altersgerechten Wohnformen gehört die Zukunft	3
Wirtschaftlichkeit sicherstellen	4
Förderung vereinfachen	6
Bestand nutzen und stärken	7
Altersgerechte Wohnformen sind flexibel – das müssen auch Städte und Kommunen sein	9
Unser Appell	10



Ausgangslage

Altersgerechten Wohnformen gehört die Zukunft

Die Alterung der Gesellschaft ist einer der zentralen Megatrends unserer Zeit. Schon heute ist sichtbar, dass die Zahl der Seniorinnen und Senioren deutlich zunimmt und damit auch der Bedarf an altersgerechtem, barrierearmem Wohnraum in Städten und im ländlichen Raum gleichermaßen. Bis 2040 wird der Anteil von Personen im Rentenalter im Vergleich zu Beginn der 2020er Jahre um ein Viertel steigen. Gleichzeitig wird dieser Personenkreis ein Viertel der Gesamtbevölkerung darstellen – ein Ausblick auf die Bedarfe des zukünftigen Wohnungsmarktes.¹

Bereits jetzt fehlen passende Angebote in großer Zahl und in jeder Form – vom barrierefreien bzw. -armen Umbau bestehender Eigenheime bis zu professionellen Formen des betreuten Wohnens.



[1] Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2023: Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur | Die soziale Situation in Deutschland | bpb.de

Neue, innovative Wohnkonzepte, insbesondere im Neubau werden dringend benötigt. Die private, mittelständische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft möchte den entscheidenden Beitrag dazu leisten, dieses Angebot in ausreichendem Ausmaß bereitzustellen. Projektentwickler, Bauträger und Bestandshalter verfügen über die Kompetenz und die Kapazitäten, um Lösungen schnell und wirtschaftlich umzusetzen. Voraussetzung dafür ist jedoch ein verlässlicher, flexibler und investitionsfreundlicher Ordnungsrahmen. Unser Ziel ist es, den Wohnungsbestand zukunftssicher und bedarfsgerecht zu entwickeln – schnell, effizient und nach Möglichkeit ohne dauerhafte staatliche Subventionen.

Wirtschaftlichkeit sicherstellen

Der Wohnungsneubau steht aufgrund der seit 2022 stark verschlechterten Finanzierungskonditionen und der gestiegenen Baukosten unter hohem Druck. Das gilt in besonderem Ausmaß für altersgerechten Wohnraum, der vor allem in puncto Barrierefreiheit hohe Anforderungen erfüllen muss, die sich zusätzlich kostensteigernd auswirken. Darüber hinaus gilt: Der gegenwärtige Mangel an alternativem Wohnraum und eine große Differenz zwischen Bestands- und Neubaumieten führen derzeit dazu, dass Personen vom Umzug in eine altersgerechte Wohnform abgehalten werden – dieses Problem ist nicht zuletzt ein politisches, das gelöst werden muss.

Die Bereitstellung altersgerechter Wohnangebote muss für Vorhabenträger wirtschaftlich tragfähig sein. Gleichzeitig ist die Zielgruppe in der Breite oftmals nicht in der Lage, marktübliche Preise für Wohnraum zu zahlen, da sie in der Regel bereits aus dem Erwerbsleben ausgeschieden ist. Das mittlere Nettoäquivalenzeinkommen von Personen im Ruhestand liegt laut Statistischem Bundesamt mit 1.990 Euro unter dem der Gesamtbevölkerung von rund 2.300 Euro. Jede fünfte Person im Ruhestand ab 65 Jahren hat ein monatliches Nettoäquivalenzeinkommen von maximal 1.400 Euro zur Verfügung.² Entsprechend sind strukturelle Entlastungen notwendig, damit das benötigte Angebot auch seine Zielgruppe erreichen kann. Ein wesentlicher Hebel für eine verbesserte Wirtschaftlichkeit sind **flexiblere Stellplatzanforderungen**: Ältere Menschen haben i.d.R. einen geringeren Stellplatzbedarf, da sie selbst weniger häufig Auto fahren.

[2] Vgl. Statistisches Bundesamt 2025: [Jede fünfte Person im Ruhestand hat maximal 1 400 Euro netto pro Monat zur Verfügung - Statistisches Bundesamt](#)



Dafür haben sie einen höheren Bedarf an Mobilitätsalternativen und einer umfassenden Nahversorgung im Quartier. Städte und Kommunen sollten sich hier bei Neubauvorhaben entsprechend flexibel zeigen, denn weniger Stellplätze für dem motorisierten Individualverkehr (MIV) bedeuten geringere Kosten für Vorhabenträger, niedrigere Mieten und mehr Platz für Wohnraum. Praxiserfahrungen aus Projekten, die von BFW-Unternehmen realisiert wurden, zeigen, dass ein Stellplatzschlüssel von 0,2-0,5 ausreichend ist und dabei sogar den Serviceverkehr bedient. Analog zum „regulären“ Wohnungsbau gilt bei den heterogenen Wohnformen im Bereich Senior Living die Tatsache, dass Vorhabenträger den Stellplatzbedarf im Einzelfall am besten einschätzen und planerisch umsetzen können, in besonderen Maße. Fakt ist: Ein Tiefgaragenstellplatz verursacht, inklusive Grundstückskosten, Kosten von etwa 40.000 Euro, die am Ende auf die Miete aufgeschlagen werden müssen.

Maßnahmen wie eine Reduzierung der Baukosten durch rechtssichere, einfachere Standards (Gebäudetyp E) sowie eine praxisnahe Regelung für den Umgang mit dem Bestand (sog. Oldtimer-Regel) bergen ebenfalls das Potenzial, mehr altersgerechten Wohnraum zu ermöglichen. Nur wenn sich Investitionen in altersgerechte Wohnformen rechnen, können private Anbieter die notwendige Dynamik entwickeln, um den Markt nachhaltig zu versorgen.

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit gibt es also einige Hebel:

- Stellplatzanforderungen für altersgerechte Wohnformen flexibilisieren, um Kosten zu senken und mehr Wohnraum pro Fläche realisieren zu können
- Baunormen vereinfachen um Baukosten zu reduzieren
- Rahmenbedingungen schaffen, die Investitionen in altersgerechten Wohnraum wirtschaftlich tragfähig machen

Förderung vereinfachen

Förderinstrumente sollten verständlich, planbar und zielgruppengerecht ausgestaltet sein. Die Erfahrungen der Praxis zeigen, dass einfache Lösungen am besten funktionieren. Die Neubauförderung auf Bundes-, aber auch Landesebene und in den Kommunen sollte den Bedarf einer alternden Bevölkerung berücksichtigen und entsprechend auskömmlich ausgestattet sein. So profitiert auch die Assetklasse Senior Living davon. Mit ausschlaggebend für mehr Quantität sind zudem einheitliche Kriterien bei den Bewilligungsbehörden und langfristig planbare Zuschüsse, die private Investitionen erleichtern. Wenngleich das Ziel sein muss, Wohnungsneubau auf Dauer vollständig auch ohne staatliche Förderung zu ermöglichen, ist das aufgrund der beschriebenen Probleme derzeit noch nicht möglich.

Öffentliche Wohnraumförderung des Landes NRW

Gemeinschaftsräume bieten innerhalb der öffentlichen Wohnraumförderung einen großen Mehrwert für das Seniorenwohnen. Eine Öffnung dieser Räume für die Nachbarschaft kann den Aufbau sozialer Netzwerke und integrierter Betreuungs- und Veranstaltungskonzepte fördern – das sollten Bewilligungsbehörden berücksichtigen und fördern. Insellösungen sind unbedingt zu vermeiden und nicht im Sinne der Förderung.

Gleichzeitig sollte bei der Ausgestaltung der baulichen Strukturen darauf geachtet werden, dass Betreuungs- und Serviceangebote bedarfsgerecht und effizient organisiert werden können. Wo sich die Anforderungen von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen deutlich unterscheiden, kann eine klare bauliche Zuordnung sinnvoll sein – ohne dabei die Möglichkeiten gemeinschaftlicher Nutzung und Begegnung grundsätzlich auszuschließen.

Die **Betreuungspauschale** ist mit Blick auf Seniorenwohnen ein wichtiger Bestandteil der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW. Ihr Wert wird jedoch durch eine obligatorische Konzepterstellung und Nachweispflichten de facto gemindert. Wir regen an, diese zu streichen, die Pauschale auf Antrag zu gewähren und so den bürokratischen Aufwand für Behörden und Vorhabenträger zu senken.

Altersgerechter Wohnraum entsteht idealerweise in zentralen Lagen, in denen Seniorinnen und Senioren eine gute Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung haben. Allerdings macht die Vorgabe der öffentlichen Wohnraumförderung, ein Drittel der Grundstücksfläche für **Grünflächen** vorzuhalten, Projekte in stark verdichteten Innenstadtlagen (insbesondere im Bestand) oftmals unmöglich.

Für begründete Fälle sollte daher eine weitgehende Ausnahmemöglichkeit geschaffen und eine Priorität auf die Entstehung von Wohnraum gelegt werden.

- Förderprogramme vereinfachen, vereinheitlichen und langfristig planbar gestalten, um private Investitionen zu erleichtern
- Nutzung von Gemeinschaftsräumen auch für die Nachbarschaft zulassen und bürokratische Hürden (z.B. bei der Betreuungspauschale) reduzieren
- Vorgaben zur Grundstücksnutzung flexibler gestalten, um Projekte in zentralen Lagen zu ermöglichen

Bestand nutzen und stärken

Der Umbau und die Umnutzung vorhandener Immobilien sind entscheidend, um zeitnah neuen Wohnraum für Seniorinnen und Senioren zu schaffen. Nicht immer ist es wirtschaftlich möglich, einen Bestand zu 100 Prozent barrierefrei zu ertüchtigen. Doch jede zusätzliche, an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasste Wohnung leistet einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Marktes.

Eine pragmatische „**Oldtimer-Regelung**“ kann mehr gestalterische Freiheit im Bestand erlauben und so progressive und unter Umständen auch unorthodoxe Wohnlösungen ermöglichen, wie beispielsweise das Lukask-Haus in Essen, in dem die VEWO GmbH in einer Kirche barrierefreien Wohnraum errichtet hat.³ Dafür müssen regulatorische Hürden, insbesondere bei Brandschutzanforderungen, wieder auf ein sinnvolles Maß angepasst werden. Ein klarer, idealerweise bundesweit einheitlicher Leitfaden zum Umgang mit Bestandsschutz und Planungsrecht würde Planungs- und Investitionssicherheit schaffen.

Bei der **Umnutzung von Bestandsgebäuden zu Pflegeeinrichtungen oder Seniorenwohnen** stellen sich neben bauplanungsrechtlichen häufig auch bauordnungsrechtliche Herausforderungen, etwa bei Brandschutz, Stellplätzen oder Barrierefreiheit. Insbesondere im Bereich Brandschutz führen die aktuellen Anforderungen häufig zu erheblichem baulichem und wirtschaftlichem Aufwand im Bestand. Abweichungen sind mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen möglich; für den Brandschutz sollten die zuständigen Bauaufsichtsbehörden noch häufiger von der gesetzlich in **§ 58 Abs. 2 BauO NRW** vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch machen, eine Prüferin oder einen Prüfer für den Brandschutz einzubinden, um das Verfahren fachlich zu unterstützen und zu beschleunigen. Für die notwendige flächendeckende Beschleunigung von Um- und Nutzungsänderungen von Bestandsgebäuden erscheint – gerade mit Blick darauf, dass sich die Bauaufsichtsbehörden nicht selten schwer mit der Erteilung von Abweichungen tun – die **Aufnahme gesetzlicher Privilegierungstatbestände in die BauO NRW** wünschenswert und erforderlich.

[3] Auf der Suche nach Alternativen – Wohnprojekt Lukas-K-Haus



Eine erste Orientierung kann hierbei der jüngst eingeführte § 85a NBauO bieten, der vorsieht, dass bei Nutzungsänderungen von Bestandsbauten die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit vor allem an der Einhaltung grundlegender Schutzziele wie des Schutzes von Leben und Gesundheit gemessen wird und nicht mehr an allen Detailvorgaben. Ein solches Instrument würde die dringend benötigte Umnutzung bestehender Gebäude im Bereich Pflege und Seniorenwohnen maßgeblich erleichtern und Investitionshemmnisse nachhaltig abbauen. Umnutzung bietet insbesondere in Innenstadtlagen ein enormes Potenzial für Senior Living. Eine Umfunktionierung beispielsweise von Gewerbeleerstand in ein entsprechendes Wohnungsangebot bietet den Vorteil einer guten Anbindung und Nahversorgung für zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner und führt Bestandsgebäude einer nachhaltigen Nutzung zu. Beispielhaft hierfür stehen Projekte wie von Sahle Wohnen, die ein ehemaliges Galeria-Kaufhaus in eine Mischnutzung aus Gewerbe und Seniorenwohnen überführt oder der Deilmann Projektentwicklung, die ähnliches in einem ehemaligen Conrad-Standort in Dortmund realisiert.

- Einheitlichen Leitfaden zum Bestandsschutz schaffen, um Planungssicherheit zu gewährleisten
- Fokus auf die Einhaltung des Schutzes von Leben und Gesundheit statt Fokus auf Detailvorgaben im Hinblick auf den Brandschutz bei Nutzungsänderungen und Umbauten
- Umnutzung von Gewerbe- oder Büroimmobilien zu altersgerechtem Wohnraum gezielt fördern

Altersgerechte Wohnformen sind flexibel – das müssen auch Städte und Kommunen sein

Senior Living ist in erster Linie Wohnen – nicht Pflege. Seniorengerechte Wohnformen, die in ihrer Ausgestaltung zwischen der Versorgung zu Hause und in einem Pflegeheim liegen, sind extrem vielfältig. Eine Einstufung beispielsweise von Gruppenwohnungen als Pflegeheim wird solchen Wohnformen oftmals nicht gerecht. In der Praxis bedeutet eine **Einstufung als Pflegeheim** für ein Vorhaben darüber hinaus extreme bauliche Hürden, die eine Realisierung unter den gegebenen Marktbedingungen oftmals wirtschaftlich unmöglich machen. Die Gründe hierfür liegen darin, dass sie automatisch eine andere Gebäudeklasse darstellen, die ungleich viel höhere Anforderungen stellt und außerdem Holz als nachhaltigen Baustoff de facto ausschließt. Zudem in der Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen, die insbesondere beim Brandschutz und zu Rettungswegen bauliche Anforderungen stellt, die der geplanten Wohnform nicht gerecht werden.

Quartierskonzepte sollten von Städten und Kommunen gestärkt werden, damit Wohnen, Versorgung, soziale Teilhabe und Mobilität zusammen gedacht werden können. Nichtsdestoweniger ergibt eine Konzentration von Seniorenwohnen in einzelnen Gebäuden aufgrund der schnelleren Erreichbarkeit für Service- und Pflegeangebote Sinn. Dabei gilt, dass Barrierearmut nicht an der Grundstücksgrenze enden darf: Auch das Umfeld muss altersgerecht gestaltet werden – etwa durch sichere Gehwege, barrierefreie Haltestellen und wohnortnahe Nahversorgung. Hier stehen Städte in der Pflicht. Denn wenn sie Senior Living mehr Raum geben, profitieren sie zudem vom **Trickle-Down-Effekt**: Je mehr altersgerechter Wohnraum geschaffen wird, desto mehr große, familienfreundliche und für die entsprechende Zielgruppe dringend benötigten Wohnungen und Häuser werden frei.

Es braucht flexible Lösungen, die Selbstbestimmung und eine zielgruppengerechte Versorgung ermöglichen. Kommunen spielen eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung altersgerechter Wohnformen. Sie sollten beispielsweise in Bebauungsplänen **Öffnungsklauseln** vorsehen, die innovative und auch unkonventionelle Konzepte ermöglichen. Seniorenwohnraum kann aufgrund besonderer baulicher Herausforderungen (Barrierearmut, Gemeinschaftsflächen) im Vergleich zum herrkömmlichen Wohnungsneubau oftmals zusätzliche Kosten mit sich bringen. Im Rahmen größerer Entwicklungen sollten, sofern an diesen Standorten Seniorenwohnen sinnvoll und vorgesehen ist, einzelne Baufelder explizit dieser Wohnform gewidmet werden. Das bringt den Vorteil, dass Seniorenwohnen nicht durch „klassische“ Wohnformen innerhalb von Entwicklungen querfinanziert werden muss.

- Altersgerechte Wohnformen sind nicht automatisch Pflegeheime – und sollten auch nicht so behandelt werden
- Städte und Kommunen sollen flexible Bau- und Planungsregelungen nutzen, die innovative Wohnformen zulassen
- Barrierearmut über das Gebäude hinaus sichern – inklusive Umfeldgestaltung und öffentlicher Infrastruktur

Unser Appell

Als Wohnungswirtschaft bekennen wir uns zum Ziel, Wohnen und Pflege so lange wie möglich zu Hause zu ermöglichen. Allerdings wird die absolute Zahl derjenigen, die in der einen oder anderen Form neue, altersgerechte Wohnformen benötigen aufgrund der demographischen Entwicklung steigen – selbst wenn der Anteil an Personen mit einem entsprechenden Bedarf, die in den eigenen vier Wänden gepflegt werden, zunimmt.

Die private, mittelständische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist bereit, den demografischen Wandel aktiv zu gestalten. Als Verband möchten wir dazu beitragen, dass Senior Living die gesellschaftliche Aufmerksamkeit erhält, die es verdient. Damit ältere Menschen selbstbestimmt wohnen und am Leben teilhaben können, brauchen wir praktikable Rahmenbedingungen: weniger Regulierung, mehr Flexibilität, bessere Planbarkeit und vor allem eine höhere Kosteneffizienz durch das Senken baulicher Standards auf ein vernünftiges Niveau. Nur wenn Vorgaben auf ein sinnvolles Maß gebracht und Projekte wieder wirtschaftlich werden, kann der steigende Bedarf an altersgerechtem Wohnraum schnell und nachhaltig gedeckt werden – und das weitgehend ohne dauerhafte staatliche Subventionen und eine übermäßige Belastung der Sozialkassen.

Seniorengerechtes Wohnen kann so als Impuls für unsere Wohnorte dienen – mit positiven Effekten für das soziale Miteinander, die Nahversorgung und die kommunale Infrastruktur.



Kontakt



Geschäftsführerin

Elisabeth Gendziorra (BFW NRW)

Fachausschussvorsitzender

Fabio Merkens (Merkens Real Estate GmbH)

Politischer Referent

Jason Krstic (BFW NRW)