

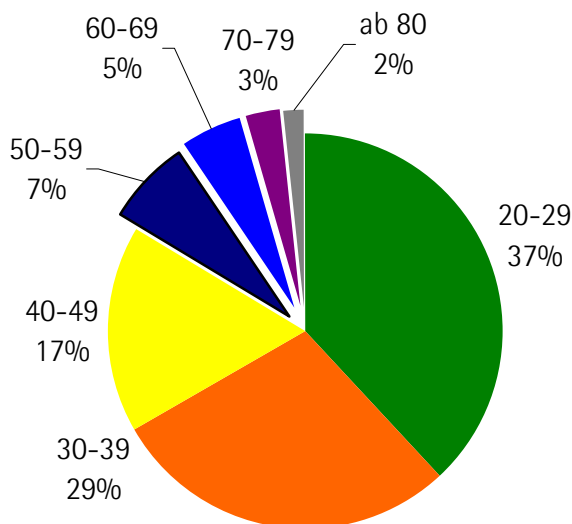
# Qualitätsanforderungen an das Wohnen der Generation 50 plus

## Kurzbericht

### Im Blickpunkt: die älter werdenden

Die deutsche Gesellschaft altert – und diskutiert darüber. Was ist neu, was ist zu ändern, wenn mehr Menschen älter sind? Wie werden sie sein, die künftigen Alten? Noch vor nicht allzu langer Zeit galt als "das" Angebot für Ältere die Altenbegegnungsstätte und das Altenheim – möglichst ruhig und im Grünen. Altenheime sind heute so gut wie ausgestorben. Dafür ist viel von neuen Wohnformen die Rede, von "Alten-WGs" oder von Mehrgenerationenwohnen mit einem hohen Anteil an verbindlicher Gemeinschaftlichkeit. Und für die Älteren werden immer neue Typen auf den Markt gebracht. Man spricht von Best Agers, der Silver Generation, den gut gestellten WOOPIEs, unterscheidet nach dem soziokulturellen Milieu (in der Body&Mind-Typologie) die Old Agers, Best Agers oder Old Kids, nach dem Gesundheitszustand die Go Gos, Slow Gos und No gos, und auch für die Generation "80 plus" gibt es schon unterschiedliche Typenbezeichnungen.

Wohnungswechsel: 16 Prozent der Umzüge gehören heute zur Generation 50 plus



Quelle. Sozio-Ökonomisches Panel und Mikrozensus

### Wohnen in der zweiten Lebenshälfte

Die Umzugsraten junger Haushalte sind weitaus höher als die älterer. Doch jeder Zweite zieht nach dem Erreichen des fünfzigsten Lebensjahr nochmals um. Dies bietet die Chance, eine für den jetzigen Lebensabschnitt und künftige Jahre angemessene Wohnung zu suchen. Auch wenn dies meist nicht der Anlass für den Umzug ist – Auslöser sind häufig familiäre Gründe. Im Forschungsprojekt wurde untersucht, welche Beweggründe und Kriterien Angehörige der Generation 50 plus bei der Wohnungswahl haben. Dabei richtet sich die Aufmerksamkeit gezielt auch auf die "alten Jungen" und "jungen Alten", die 50- bis 70-Jährigen in der Zeit des Umbruchs zwischen Erwerbsalter und der Phase des Ruhestands. Diese Altersgruppe wird in den kommenden Jahren stark wachsen, und wie sie sich einrichtet, ist entscheidend dafür, wie "Wohnen im Alter" künftig aussieht.

### Unterschiedliche Lebenslagen und Bedürfnisse

Fest steht: Die Bedürfnisse und Lebenslagen der "noch nicht Alten" wie der älteren Menschen sind sehr unterschiedlich. Sie sind wohlhabend oder arm, mobil und reiselustig oder eingeschränkt beweglich, sind viel unterwegs oder verbringen viel Zeit zu Hause, sind hier aufgewachsen oder zugewandert, haben keinen oder einen mehr oder weniger großen Unterstützungsbedarf. Und das Alter nimmt eine immer größere Lebensspanne ein. Will man in Städten und im Wohnungsangebot auf die demografische Entwicklung reagieren, muss man sich auf diese Vielgestaltigkeit des älter werdens einstellen. Vorausschauend ist nicht die barrierefreie Flächensanierung im Einheitsstil, sondern eine Politik der vielen kleinen aber klugen Schritte, die Hindernisse abbauen und ein differenziertes Angebot entwickeln.



## Fallstudien zu Menschen ab 50 und ihren Wohnungen

Wie in der Wohnforschung generell macht die Vielfalt an Lebensweisen und Geschmäckern es schwierig, Zielgruppen für bestimmte Wohnungstypen festzulegen. Zudem zeichnet sich eine gute Wohnung dadurch aus, dass sie offen ist für unterschiedliche Lebensformen, so wie auch im Quartier eine soziale Mischung erwünscht ist. Im Forschungsprojekt haben wir den Weg gewählt, exemplarisch anhand von Fallstudien aufzuzeigen, welche Anforderung Menschen ab 50 an ihre Wohnung und ihr Quartier haben und inwieweit die von ihnen bewohnten Wohnungen diesen gerecht werden. Untersucht wurden dabei auch verschiedene Möglichkeiten, Wohnungen für diese Zielgruppe herzustellen: durch grundlegenden Umbau und Umnutzungen im Bestand, durch die barriere-reduzierende Anpassung und Modernisierung, durch Neubau durch Investoren oder private Baugemeinschaften.

Im ersten Teil (Kapitel 1 bis 3) der Studie "Qualitätsanforderungen an das Wohnen der Generation 50 plus" sind Thesen der Wohn- und Lebensstilforschung und die Ergebnisse umfangreicher eigener Sekundäranalysen von repräsentativen Erhebungen - vor allem des Sozio-Ökonomischen Panels und der Bevölkerungsumfrage des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung - zum Wohnen und zur Wohnmobilität der Generation 50 plus dargestellt. Im zweiten Teil (Kapitel 4-7) sind die Fallstudien - Gebäude, Wohnungen und Bewohner - ausführlich in Text und Fotos beschrieben und interpretiert. Sie stehen exemplarisch für die Marktsegmente städtisches Wohnens zur Miete, Mietwohnungen in Siedlungen der 50er bis 80er Jahre, Eigentum als Neubau auf innerstädtischen Standorten und Neubau in Baugemeinschaften. Eine Zusammenfassung (Kapitel 8) zieht Schluss-

folgerungen hinsichtlich der Qualitätsanforderungen der Generation 50 plus beim Wohnen.

## Älterwerden als Prozess

Altern ist ein Prozess, kein Zustand. Dazu gehören einschneidende Umbrüche - der Auszug der Kinder, der Übergang in den Ruhestand, der Verlust des Partners, auch schwere Erkrankungen; solche biografischen Ereignisse sind der häufigste Grund für einen Umzug in der zweiten Lebenshälfte. Zum Altern gehören aber auch die vielen kleinen Veränderungen: Es ändert sich der Alltag, wenn man sich im Ruhestand neu organisiert, das Befinden, wenn sich zunächst kleinere Beschwerden einstellen und die Energie nachlässt, die sozialen Netze strukturieren sich neu, das Zeitbudget eröffnet Möglichkeiten auch für neue Kontakte und Aktivitäten. Manche der "noch nicht Alten" setzen sich, zum Beispiel aus Erfahrungen mit den eigenen Eltern, sehr aktiv mit dem Altwerden auseinander, manche denken lieber noch nicht ans Alter, zumal ja so vieles nicht planbar ist.

## Wohnqualität hat verschiedenen Facetten

Eigene Wohnvorstellungen verwirklichen zu können, gewinnt im Alter von "50 plus" an Bedeutung - man weiß genauer als früher, was man will und was man nicht will, möchte auch gestalten können, man verbringt mehr Zeit in der Wohnung, man will auch Gäste einladen können. Mit Blick auf mögliche körperliche Einschränkungen später ist es besonders wichtig, dass die Wohnung praktisch und nutzerfreundlich organisiert ist und keine unnötigen Barrieren oder Hindernisse aufweist. Komfort muss durchaus kein Luxus sein. Die Fallbeispiele zeigen, dass die Generation 50 plus bei der Wohnungswahl mit bedenkt, dass in Zukunft manches beschwerlicher werden kann - dies ist ein Kriterium bei der Entscheidung neben anderen



wie der Architektur, dem Stil, der Atmosphäre einer Wohnung, der Sicherheit, der Freiflächen und Aussicht, der Lage. Man schätzt eine barrierearme Lösung, wird sich mit kleineren Hindernissen aber arrangieren können oder tut es im fortgeschrittenen Alter bereits, ist eine häufige Haltung. Die Entscheidungsmöglichkeiten sind zudem je nach finanzieller Lage andere – je mehr Geld man für das Wohnen ausgeben kann, desto mehr können die eigenen Vorstellungen beim Wohnen verwirklicht werden.

### Entscheidungen im Alter von 50 plus

Im Blick auf das Älterwerden und besonders bei einem Wohnungswechsel gilt es Entscheidungen zu treffen, bei denen sich unterschiedliche Orientierungen bemerkbar machen:

- ▶ möglichst weiter leben wie bisher oder einen Neuanfang wagen oder eine Mischung von beidem mit vielen kleinen Veränderungen im Lauf der Zeit
- ▶ vereinfachen, reduzieren, Ballast abwerfen (simplifying) oder Ausweitung von Hab und Gut, Hobbies, Sammeln und anderen Möglichkeiten
- ▶ verkleinern, mit weniger Raum auskommen oder endlich viel Platz für sich haben
- ▶ neu allein leben oder zu mehreren (Familie, Hausgemeinschaft)
- ▶ mit wenig(er) Geld auskommen oder sich endlich mal was gönnen
- ▶ mehr zuhause sein als bisher oder viel unterwegs
- ▶ im Quartier verankert sein oder weiträumige Netzwerke pflegen
- ▶ möglichst viel selber machen oder Service in Anspruch nehmen
- ▶ altersgerecht und barrierefrei planen oder

noch nicht ans Alter denken, so normal wie möglich.

### Vor allem gewünscht: möglichst viel Normalität

Bei allen Unterschieden gibt es einen gemeinsamen Nenner: Die meisten Menschen möchten auch im Alter so lange als möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung und im vertrauten Quartier leben. Über ihr Alter definiert zu werden, mögen die meisten Menschen nicht. Was als "altengerecht" vermarktet wird, findet oft nur wenig Resonanz – auch in der Konsumwerbung spricht man heute statt von Falten eher von "anspruchsvoller Haut". Die Mehrheit möchte auch nicht unter einem bestimmten Motto oder Etikett leben. Auch zeigt sich in den Fallstudien, dass allgemeine Vorstellungen vom guten Wohnen auch das Denken der Generation 50 plus prägen – hell, offen, sonnig, geräumig soll die Wohnung sein. Möglichst viel Normalität ist erwünscht. Dies stellt ganz andere Anforderungen als das Erfinden immer neuer Modelle, die ja oft – genau besehen – so neu gar nicht sind, wenn man etwa an das selbstverständliche Zusammenleben unterschiedlicher Generationen in vielen ganz normalen Stadtquartieren denkt. Hoch spezialisierte Quartiere und Wohnangebote sind gerade nicht altersgerecht. Wichtig ist eine große Offenheit für Vielfalt.

### Kaufen oder Mieten

Ob man bei einem Umzug im Alter von 50 plus kauft, selber baut oder mietet, hängt zum einen von den finanziellen Möglichkeiten ab. Viele, die ins Eigentum umziehen, konnten eine frühere Wohnung oder ein Eigenheim verkaufen, auch auf Lebensversicherung oder Ersparnis zurückgreifen. Man denkt nicht mehr unbedingt an die Erben (sofern vorhanden), sondern möchte sich selber

etwas gönnen, was aber auch wertbeständig ist. Für das Mieten sprechen geringere Belastungen – in finanzieller Hinsicht, aber auch im Blick auf weniger Arbeit, mehr Service und künftige Flexibilität. Der Bedarf an guten Lösungen ist groß: Fast die Hälfte der Generation 50 plus hat ihre Wohnung gemietet. Mieter ziehen häufiger um als Eigentümer – auch bei den Haushalten ab 50 werden bei zwei von drei Umzügen Mietwohnungen bezogen.

### **Endgültige Wohnung oder Lebensabschnittsimmobilie**

Wer ab 50 nochmals umzieht, plant eher auf längere Sicht. Vor allem beim Umzug ins Eigentum geht man oft davon aus, dass es die "endgültige" Wohnung ist. Die Vorstellung einer Lebensabschnittsimmobilie (entsprechend dem Lebensabschnittspartner) ist noch wenig verbreitet. Für das Bauen zum Beispiel in einer Baugemeinschaft sprechen die im Vergleich zum Kauf beim Bauträger geringeren Kosten sowie die größeren Möglichkeiten, die Planung – der Wohnung, der Gemeinschaftsflächen, des Gebäudes – mit zu bestimmen und die Hausgemeinschaft selbst zu wählen. Für den Kauf einer Wohnung spricht der geringere zeitliche Aufwand, der Festpreis und die Gewährleistungsgarantie. Mieter, vor allem die jüngeren Älteren ab 50 Jahren, entscheiden sich eher für eine "mittelfristige Wohnung", die im höheren Alter zwar weniger geeignet ist (z.B. Maisonette-Wohnungen), aber wegen anderer Qualitäten gewählt wird. Ältere Mieter haben eher mit körperlichen Einschränkungen zu tun oder zu rechnen und wollen eine sichere Perspektive in einer Wohnung auf Dauer.

### **Größer oder kleiner...**

Ein weit verbreiteter Irrglaube ist, dass ältere Menschen vor allem eine kleinere Wohnung brauchen.

Für den "Lebensabend" ist eine kleine 1-Zimmer-Wohnung mit Sicherheit zu wenig, wenigstens der Schlafbereich sollte sich abgrenzen lassen. Die Wohnung wird im Alter noch mehr zum Lebensmittelpunkt. Die vorgestellten Beispiele zeigen, dass auch größere und sehr große Wohnungen gewünscht werden – wenn man es sich leisten kann.

Aber auch die kleinere Wohnung kann eine hohe Qualität haben – bei durchdachter Aufteilung, einer hochwertigen Ausstattung, Beschränkung auf das Wesentliche bei der Möblierung und großzügigen Fenster-, Balkon- und Terrassenflächen.

### **... vor allem aber großzügig**

Großzügigkeit ist überhaupt das A und O. Offene Grundrisse sind vielfach gewünscht; wenn der Haushalt kleiner geworden ist, muss man auch nicht mehr unbedingt eigene Zimmer oder Bereiche zum Beispiel für Kinder abtrennen. Hell soll die Wohnung sein, beliebt sind französische Fenster. Dadurch und durch offene Grundrisse gibt es allerdings weniger Stellfläche, für Stauraum müssen intelligente Lösungen gefunden werden.

### **Alleine oder in Gemeinschaft**

Auch die Hausgemeinschaft spielt in diesem Alter eine große Rolle. Viele wollen nicht allein sein, Einsamkeit im Alter ist ein verbreitetes Schreckensbild. Attraktiv ist es, wenn man sich die Hausgemeinschaft und die Intensität des Zusammenlebens selbst wählen kann. Dabei gibt es ein breites Spektrum an Formen der Gemeinschaftlichkeit. Sie kann ausdrückliches Konzept oder eher ein willkommenes Nebenprodukt sein, sie kann sich auf die Gemeinschaft unter (ausschließlich) Älteren beziehen, das "Mehrgenerationenwohnen" (bei städtischem Wohnen eigentlich eine Selbst-

verständlichkeit) zum Programm erheben oder eine möglichst "normale" Mischung von Menschen unterschiedlichen Alters, unterschiedlicher Berufe und Herkünfte meinen. In den Fallbeispielen ist der Wunsch nach Normalität im Zusammenleben vorherrschend, nach losem nachbarschaftlichen Kontakten und gegenseitiger Hilfe in überschaubarem Umfang. Manche wünschen oder begrüßen Orte ums Haus, an denen man zusammen kommen kann, andere legen ausdrücklich Wert auf ihre Privatsphäre und wünschen eher wenig Kontakt.

### Wie wichtig ist Barrierefreiheit?

Mit diesem Thema beschäftigt man sich in jüngerem Alter oft nur, wenn man entsprechende Erfahrungen gemacht hat – beim Altwerden der eigenen Eltern oder wenn man wegen eines Unfalls an Krücken gehen muss. Sichtbar barrierefreie Lösungen (Rampen, Griffe...) sind eher wenig beliebt, am liebsten möchte man es eher "unterschwellig" haben, als Teil einer allgemeinen – auch für andere vorteilhaften – Gebrauchstauglichkeit.

Es ist im Einzelfall Temperamentsache, ob man für mehr Bequemlichkeit und Sicherheit vorsorgen will oder ob man gegenwartsbezogen entscheidet und abwartet, ob die Bedarfssituation überhaupt eintritt. Für die häufig genannten Eigenschaften barrierearm, seniorengerecht oder seniorenfreundlich gilt, dass sie auf jeden Fall nicht barrierefrei sind. Hier gilt es genau hinzuschauen, was wichtig sein kann, zum Beispiel der Aufzug bei einer Wohnung in den oberen Geschossen oder ein ausreichend geräumiges Bad.

Wenn es drauf ankommt, erweisen sich Kompromisse allerdings dann doch oft als ausgesprochen hinderlich. Ein nachhaltig qualifiziertes Angebot an barrierefreien Wohnungen entsprechend der DIN-Norm – auch durch ergänzenden Neubau –

lässt sich dadurch nicht ersetzen.

### Gebrauchstauglichkeit für jedes Alter

Die Wohnungen, die von den Bewohnern mit viel Engagement und Sachkenntnis (mit) geplant wurden, zeigen, welche Qualitäten solche Lösungen haben können, denen man das Barrierefreie nicht ansieht. Die realisierten Lösungen und die Liste der Sonderwünsche zeigen, was alles eine Rolle spielen kann. Häufig handelt es sich auch nicht um speziell "altengerechte Lösungen". Auch mit Kinderwagen oder zum Transport von Einkäufen oder Gepäck weiß man den Aufzug zu schätzen. Platz braucht man nicht nur zum Abstellen des Rollators, sondern auch für Kinderwagen und Bobbycar. In einem geräumigen Bad hält man sich lieber auf als in einem beengten. Viele scheinbar altersspezifischen Bedürfnisse betreffen den Alltag unterschiedlicher Generationen.





### Service – "normal" oder altersspezifisch

Viele – sofern sie sich nicht dezidiert für das Planen, Bauen und Leben mit hohem Engagement entschieden haben – schätzen es, wenn sie sich außer um die Wohnung um nichts kümmern müssen – nicht um Kehrwoche, Winterdienst oder die Pflege der Außenanlagen. Ein Hausmeisterservice macht das Leben gerade auch in höherem Alter leichter, ohne das Stigma des "Bedürftigen" zu haben. Vielfach übernehmen Hausmeister oder neu eingerichtete Concierges auch "nebenher" kleine Gefälligkeiten. Auch sie sind überwiegend in größeren Gebäuden oder Anlagen zu finden.

Zunehmend bieten Wohnungsgesellschaften mit einem hohen Anteil älterer Mieter auch besondere Dienstleistungen für das Leben im Alter an, von der individuellen Wohnungsanpassung über den Einkaufsservice bis zur Vermittlung ambulanter Betreuung. Als Ansprechpartner, der berät und die richtige Kontakte herstellen kann, geben sie Sicherheit angesichts der Unwägbarkeiten, die sich mit dem Alter stellen.

### Oben und unten

Während die Meinung verbreitet ist, dass sich Erdgeschosswohnungen besonders für Ältere eignen, wollen diese oft gerade nicht dort wohnen (während Familien mit Kindern eher den direkten Zugang nach draußen schätzen). Gründe können das Sicherheitsempfinden sein, der Trubel im Eingangsbereich und die Vorteile, die die Ruhe und gute Aussicht in einem höheren Geschoss bieten; diese unterschiedlichen Qualitäten der Geschosse spiegeln sich meist auch in der Preisgestaltung wieder. Die Eignung des Wohnens "oben" für das Leben im Alter setzt einen Aufzug voraus und dieser wieder eine nicht zu geringe Größe des Hauses. Die drei- bis viergeschossigen Gebäude der Nach-

kriegs-Wohnsiedlungen bieten zwar überschaubare Einheiten und Kontakt zum Wohnumfeld, der Anbau eines Aufzugs lässt sich aber in der Regel nicht finanzieren. Durch die vielfältigen Lösungen, die in hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen, nicht zuletzt von Baugemeinschaften, entwickelt wurden, ergeben sich neue Chancen für das Wohnen auf der Etage, das ja oft, als "Geschosswohnungsbau" titulierte, eher ein ungünstiges Image hat.

### Schöne Aussichten – Grün und Freiräume bei der Wohnung und im Umfeld

Grün und schöne Aussicht werden auch beim Wohnen mitten in der Stadt erwartet. Balkon und Terrasse, auch ein Wintergarten oder Glasvorbau erweitern den Wohnbereich, oft werden sie mit viel Engagement und Hingabe gestaltet und gepflegt. Grün im direkten Wohnumfeld und im Quartier findet auch in dezidiert städtischen Situationen Platz – auf Dachterrassen, in Blockinnenbereichen, durch begrünte Wände, in Eingangsbereichen. Der Blick ins Grüne, auf alten Baumbestand oder in einen schönen Stadtraum hat eine große Bedeutung. Bei den früher als Ziergrün angelegten Abstandsflächen in Wohnsiedlungen kommt es allerdings auch zu Nutzungskonflikten.

### Wohin zieht man um?

Die Lage soll gewünschte Qualitäten bieten – städtisch oder stadtnah, gute Anbindung, Infrastruktur, Grün, Ruhe, Lebendigkeit. Persönliche Beziehungen sind sehr wichtig und oft ausschlaggebend: die Kinder und Enkel wohnen in der Nähe, man hat selbst schon vorher im Quartier gewohnt und möchte dort bleiben, kennt die Umgebung von früher oder möchte jedenfalls weiterhin am selben Ort wohnen.



### Anforderungen an das Stadtquartier

Bis ins höhere Alter sind viele ältere sehr aktiv und auch im Ruhestand außerhalb des Hauses tätig. Sie profitieren von zentralen Lagen und kurzen Wegen. Im Quartier sind eine gute Nahversorgung, Gaststätten und Cafés, Post, Bank, Ärzte und Apotheke in der Nähe, eine möglichst große Vielfalt an Nutzungen und Angeboten, Lebendigkeit, die Gelegenheit zu Kontakten (auch gelegentlichen und unverbindlichen), zum Tätigsein und Ausruhen Qualitäten, die im Alter besondere Bedeutung gewinnen.

### Unterschiedliche Qualitäten je nach Quartierstyp und Lage

Bei der Planung vom Quartier auszugehen, bedeutet, den Alltag zum Ausgangspunkt zu nehmen – als komplexes Gefüge verschiedener Aktivitäten, Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, unter Leuten sein, Mobilität, gesellschaftlich und kulturell aktiv sein. Innerstädtische Mischgebiete bieten am ehesten die gewünschte Vielfalt an Nutzungen, Lebendigkeit und die Möglichkeit, auf kurzem Wege möglichst viel zu erreichen. Ein großes Potenzial ist die Umnutzung und Neubebauung größerer und kleiner Stadtbrachen, die durch Aufgabe früherer Nutzungen (wie Fabriken, öffentliche Einrichtungen, Militär, Bahn) entstehen, gut erschlossen und oft in günstiger Lage. Auch Wohnsiedlungen der ersten Nachkriegsjahrzehnte wurden oft nahe der Innenstadt gebaut, die von dort aus leicht erreichbar ist; die Nahversorgung geht in solchen Siedlungen jedoch gerade bei zu geringen Dichten und Gebietsgrößen deutlich zurück.

In Großwohnsiedlungen kann sich aufgrund der hohen Dichte meist eine gute Infrastruktur halten. Die Bevölkerungszahl erleichtert eine quartiersbezogene Verbesserung der Angebote vor Ort.

Schwierig ist es in nicht integrierten Lagen weit draußen, wo die Nachfrage zu gering ist, um Nahversorgung, öffentlichen Nahverkehr und andere Dienstleistungen tragfähig zu machen.

### Die neuen Alten auf dem Wohnungsmarkt

Die zweite Lebenshälfte hat verschiedene Phasen und Gesichter, je nach Möglichkeiten, Milieu und persönlichen Vorlieben. Entsprechend breit sind die Angebote im Segment 50 plus aufzufächern, zur Miete wie im Eigentum. Ähnlich sind die Haushaltsformen – am Wohnungsmarkt tritt die Generation 50 plus mehrheitlich als Ein- oder Zwei-Personenhaushalte auf. Gefragt sind günstige, gebrauchstaugliche Lösungen, die auch auf wenig Raum gut zu benutzen sind, für die, die sich nicht so viel leisten können oder wollen. Wer mehr bezahlen kann, realisiert höhere Ansprüche, im Eigentum und zur Miete, geprägt von gestalterischen Standards, die wenig mit dem Alter zu tun haben – moderne, helle, geräumige Wohnungen ohne Hindernisse in guter Lage sind in unterschiedlichen Beständen zu entwickeln und neu zu bauen. Der Vielgestaltigkeit der Nachfrager wird man dabei am ehesten gerecht, wenn sie über die konkrete Ausgestaltung ihrer Wohnung mitbestimmen können – was Qualität für sie bedeutet, hat die Generation 50 plus langjährig erprobt.

### Neue Aufgaben für die Bauwirtschaft

Die Bauwirtschaft tut gut daran, sich frühzeitig auf die Bedürfnisse der Menschen im Alter von 50 plus einzustellen. Ihre Zahl und ihr Anteil nehmen zu, in absehbarer Zeit werden sie die Hälfte der Bevölkerung ausmachen. Gefragt sind keine "altenspezifischen" Lösungen, kein Standard "von der Stange", auch mit neuen Etiketten wie Townhouse oder Stadtvilla ist noch nichts gewonnen. Als Qualitäten kommen dabei viele verschiedene Aspekte

ins Spiel: viel Licht und Durchlässigkeit in Neubau und Bestand, großzügige Grundrisse, Raum für Bewegung und zum Abstellen, keine Barrieren, um Nutzbarkeit zu garantieren und für mehr Bequemlichkeit zu sorgen, ohne die Wohnung mit einem Gebrechlichkeitsstempel zu versehen, der intelligente Einsatz und die leichte Bedienbarkeit von Technik, die Verbindung von Wohnung und Außenwelt. Die Wohnung steht nicht isoliert, wichtig sind auch Grün um die Wohnung und die Angebote im Quartier. Zentrale Standorte mit Lagequalitäten sind durch die Bebauung von Stadtbrachen, Konversion und Umnutzung zu entwickeln. Der Stil und die persönlichen Vorlieben der Bewohner werden am besten berücksichtigt, wenn sich während der Planung und in der Nutzung Möglichkeiten eröffnen, die Gestaltung mitzubestimmen. Gefordert sind kluge, durchdachte Lösungen, die Raum für Individualität und Flexibilität lassen und für unterschiedliche Lebenslagen und Lebensphasen, für unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Lebensstile geeignet sind.

Fotos: Sinje Dillenkofer/S. 5 Architektengruppe Trostdorf