

Inhalt

Thema und Vorgehen	7
Das Thema	7
Die Altersgruppe 50 plus	8
Überblick und methodischer Ansatz	11
Auf ein Neues – wer zieht nochmals um und welche Wohnungen suchen Menschen ab 50?	14
Bevölkerungsentwicklung: großes Wachstum bei 50 plus	14
Teilmärkte: Eigentum und Miete	16
Umzüge: Mengen und Motive	20
Mobilität und Sozialstruktur	27
Wohnungswahl	34
Milieus, Wohnstile, Marktsegmente	40
Lebensstile und Marktsegmente	40
Wohn- und Lebensstile ab 50	48
Fallstudien: Wohnqualitäten exemplarisch am Einzelfall aufzeigen	50
In der Stadt attraktiv zur Miete wohnen – Umbau von Mietwohnungen	52
Qualitäten für Junggebliebene	52
Zu mieten heißt nicht, die schlechtere Alternative zu wählen	52
Sanierung, Umbau und Erweiterung einer 1950er-Jahre-Wohnanlage in Duisburg	53
Portrait Eheleute M.	54
Quartier 10.14 Arbeiten und Wohnen in Stuttgart	63
Portrait Frau A.	63
Was heißt hier Qualität?	72
Sicher für alle Fälle – auf Dauer günstig wohnen in der Siedlung	74
Große Siedlungen – große Häuser	74
Unterschiedliche Voraussetzungen	76
Stadtquartiere der 1950er Jahre: Beispiel Hannover-Hainholz	76
Große Siedlungen: Beispiel Berlin Märkisches Viertel	77
Große Siedlungen: Beispiel Berlin Mahrzahn	78
Qualitätsentwicklung für das Wohnen der Generation 50 plus	78
Individuelle Wohnungsanpassung als Service	79
Service und Stadtteilkoordination	80
Barrierefreie und barrierearme Wohnung	83

Portrait Frau S.	86
Portrait Eheleute B.	93
Was heißt hier Qualität?	98
Hochwertige Eigentumswohnungen in der Innenstadt	99
Gute innerstädtische Lagen im Stadtzentrum als Marktsegment	99
Das ParkQuartier Berg in Stuttgart	100
Die Wohnungen: Wahlmöglichkeiten und Grundrissqualität	105
Käufer und Bewohner	105
Portrait Herr R.	106
Maßgeschneidert durch Sonderwünsche	110
Was heißt hier Qualität?	113
Baugemeinschaften – individuell und gemeinsam planen und bauen	117
Baugemeinschaften als Marktsegment	117
Das Quartier: Französisches Viertel, Tübingen	118
Die Baugemeinschaften: Planung und Organisation	120
Baugemeinschaften und Gebäude	121
Das Beispiel: Haus Prisma, Aixler Straße	121
Portrait Frau D.	127
Weiteres Beispiel: Haus „solidarité“	132
Was heißt hier Qualität?	134
Fazit und Ausblick: 50 plus – Wohnbedürfnisse und Qualitäten	138
Anmerkungen	146
Anhang	149
Quellen- und Bildnachweis	156

Thema und Vorgehen

Das Thema

Der Bedarf an geeigneten Angeboten für das Wohnen im Alter ist weithin anerkannt. Das Angebot selbst hat sich zwar erweitert und ausdifferenziert, die Nachfrage bleibt jedoch oft hinter den Erwartungen zurück. Die meisten älteren Menschen setzen ihr gewohntes Wohnen bis ins hohe Alter fort, sie ziehen vergleichsweise wenig um und bauen auch nur selten vorsorglich um, um ihre Wohnung barrierefrei zu machen.

Sollte man vielleicht früher ansetzen – in einer Lebensphase, in der man noch nicht wirklich alt ist? Gerade in dieser Lebensphase erleben viele Menschen tief greifende Veränderungen:

- die Kinder sind aus dem Haus, man verliert den Partner oder die Partnerin durch Tod oder Scheidung, der Haushalt ist kleiner geworden
- Pflegebedürftigkeit und Tod der eigenen Eltern zwingen zur Auseinandersetzung mit den Härten des Altwerdens
- der bevorstehende Ruhestand lässt Veränderungen im Alltagsleben wie in den finanziellen Möglichkeiten erwarten
- der eigene Stil und die eigenen Bedürfnisse auch für das Wohnen haben sich deutlicher herauskristallisiert.

Dies könnte dazu führen, dass man umzieht oder sich dort, wo man lebt, neu einrichtet.

War die Wahl eines Familienwohnsitzes oft von zahlreichen Einschränkungen bestimmt gewesen – Größe der Familie, wenig verfügbares Geld, Nähe zum Arbeitsplatz, zeitlicher Druck, knappes Angebot –, kann man jetzt noch einmal und dabei freier entscheiden, vieles anders machen.

Man könnte zum Beispiel

- sich mehr Komfort und Qualität gönnen und eigene Wünsche verwirklichen
- eine kleinere Wohnung suchen oder aber für sich mehr Platz beanspruchen
- einen anderen Zuschnitt oder eine bessere Ausstattung wählen
- vielleicht auch einen Raum für „Wellness“ oder einen eigenen Arbeitsraum für die Zeit nach der Berufstätigkeit einrichten.

Man will vielleicht endlich einmal allein leben, mit einem neuen Partner oder zusammen mit anderen, in einer städtischeren oder einer ruhigeren Umgebung. Man denkt vielleicht an den Verkauf des Einfamilienhauses, den Erwerb von Wohneigentum, den Umbau der Wohnung oder den Wechsel in eine andere Mietwohnung. Dabei zieht man wohl auch – unter anderem – die Eignung für das spätere Alter in Betracht, möchte das aber weniger durch neue Einschränkungen bestimmt sehen.

Gerade so lange sie noch nicht alt sind, können die Menschen dieser Altersgruppen mit ihren Entscheidungen wichtige Weichen für die eigene Zukunft stellen. Ihre Nachfrage ist darüber hinaus wichtig dafür, dass das Wohnungsangebot in Zukunft dem Bedarf einer älter werdenden Gesellschaft gerecht wird. In der Diskussion um die Auswirkungen des demografischen Wandels richtet sich der Blick häufig auf die ganz Alten oder ganz Jungen. Dabei stellen gerade die mittleren Jahrgänge den größten Bevölkerungsanteil – derzeit noch die 40- bis 49-Jährigen, in etwa zehn Jahren dann die 50- bis 59-Jährigen. Es sind die Jahrgänge, die während des „Baby-Booms“ ab Mitte der 1950er Jahre und vor dem „Pillenknick“ geboren wurden. Insgesamt nimmt die Zahl und der Anteil der

Menschen ab 50 zu – ein Trend, der sich in den kommenden Jahrzehnten noch verstärken wird. Mit ihrer Kaufkraft stellt diese Gruppe auch ein großes Marktpotenzial dar. Demgegenüber wird künftig die Zahl der Menschen unter 50 deutlich zurückgehen.

Ein Wohnen, das ausdrücklich und vorrangig altersspezifisch konzipiert und vermarktet wird, wird jedoch eher negativ bewertet. Marketingstrategen haben aus negativen Erfahrungen mit der Vermarktung „altenspezifischer“ Produkte – zum Beispiel bei Konsumgütern oder Reisen – gelernt, dass es gilt, nicht das Altern und die damit assoziierten Einschränkungen hervorzuheben, sondern die gewachsenen Erfahrungen, Möglichkeiten und Ansprüche, besondere Qualitäten, Komfort und Service. So spricht man lieber von „anspruchsvoller Haut“ als von Falten. Oft verbessert sich dadurch die Qualität der Produkte generell, so dass sie auch andere Altersgruppen ansprechen und zu „alterslosen“ Produkten werden.

Das morgen gewünschte Wohnungsangebot muss heute konzipiert und realisiert werden. Solche Überlegungen waren Anlass für das Forschungsvorhaben „Wohnen 50 plus“. Mit dem zu Beginn der Arbeit noch ziemlich neuen Begriff „50 plus“ waren zunächst einmal die „noch nicht Alten“ gemeint, vor allem die Menschen zwischen 50 und 60 Jahren. Damit klang aber bereits an, dass sie auch unter der Perspektive gesehen werden, dass sie bald – früher oder später – alt sein werden. Inwieweit sie dies selbst so wahrnehmen, ist allerdings offen.

Was sind nun die Qualitätsanforderungen, Motive, Entscheidungskriterien und -prozesse dieser Altersgruppe bei Wohnungswechsel und Wohnungswahl? Welche Rolle spielt dabei die Perspektive auf das kommende Alter?

Inzwischen hat sich die Bezeichnung „50 plus“ eingebürgert – auch als freundliche bis beschönigende Bezeichnung für ältere Menschen insgesamt, nachdem nun Begriffe wie „Senioren“ als zu altväterlich empfunden werden. Auch im Verlauf dieser Forschungsarbeit hat sich der Blickwinkel erweitert. Es wurde im-

mer deutlicher, dass die Wohnbedürfnisse weniger mit dem kalendarischen Alter zusammenhängen als mit unterschiedlichen Lebenslagen:

- ob man völlig selbständig ohne spezielle Hilfen in der eigenen Wohnung leben kann,
- ob man Unterstützung braucht oder
- ob man schließlich auf Pflege angewiesen ist.

Gegenstand dieser Arbeit ist daher das „normale“ Leben in der eigenen Wohnung in einer Lebensphase, in der man zwar schon etwas älter, aber noch fit und nicht auf Unterstützung angewiesen ist. Dabei spielen die Menschen im Alter zwischen 50 und 60, die „noch nicht Alten“, eine besondere Rolle. Einbezogen sind aber auch „junge Alte“ und insgesamt ältere Menschen, denen es vor allem um Normalität beim Leben in der eigenen Wohnung geht.

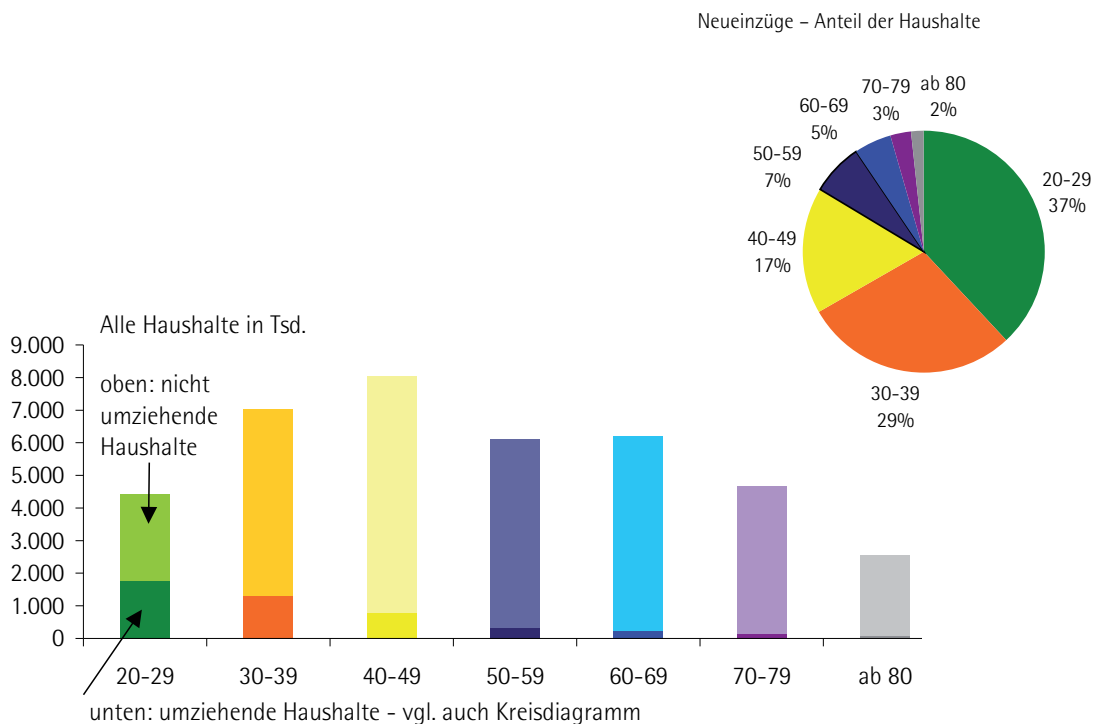
Einbezogen ist ebenso die Perspektive der Wohnungswirtschaft. Welche Besonderheiten erfordert die Eignung von Wohnungen für das Alter, welche Strategien werden verfolgt im Blick auf ein Älterwerden der Mieter oder Kundschaft, welche versprechen Erfolg? Die Arbeit soll dazu beitragen, dass alle Akteure sich besser auf Qualitätsanforderungen, Motive, Entscheidungskriterien und -prozesse in einer älter werdenden Gesellschaft einstellen.

Die Altersgruppe 50 plus

Der Alterungsprozess verläuft fließend und sehr unterschiedlich. Auch die Lebenslagen der Menschen im Alter von „50 plus“ sind außerordentlich heterogen. Eine einheitliche „Generation 50 plus“ ist – trotz verbindender lebens- und zeitgeschichtlicher Erfahrungen – nicht auszumachen.

Manche erreichen im Alter zwischen 50 und 60 Jahren den Gipfel ihrer beruflichen Karriere, andere sind vorzeitig aus dem Beruf ausgeschieden und haben wegen ihres Alters keine Chance auf dem Arbeitsmarkt mehr.

In einem Jahr umziehende und nicht umziehende Haushalte nach Alter des Haushaltsvorstands



Alter	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	ab 80	
Haushalte in Tsd.	4 424	7 035	8 041	6 098	6 196	4 647	2 536	38 977
davon ziehen um	1766	1329	796	319	231	137	72	4652
davon ziehen nicht um	2658	5706	7245	5779	5965	4510	2464	34325
Anteil neu bezogener Wohnungen	38	29	17	7	5	3	2	100
Anteil neu bezogener Wohnungen	unter 50: 84 Prozent				ab 50: 16 Prozent			

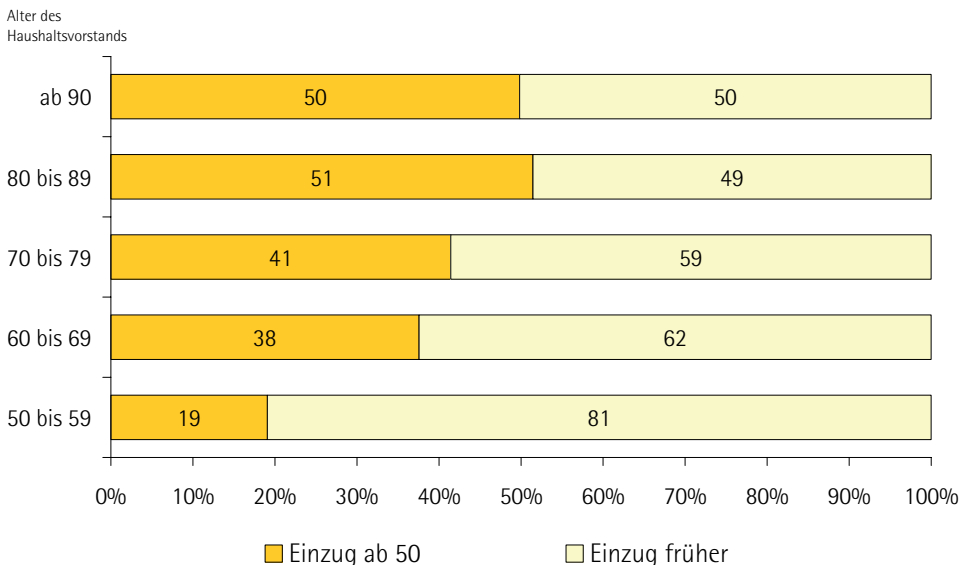
Marktpotenzial

Wenngleich die Umzugsraten vergleichsweise niedrig sind, zieht doch jeder zweite Haushalt mit einem Haushaltsvorstand ab 50 Jahren noch mindestens einmal im Leben um. Die Nachfrage der Altersgruppe 50 plus bildet heute ein Marktpotenzial von 16 Prozent der neu zu beziehenden Wohnungen pro Jahr, absolut sind das 760.000 Wohnungen.¹² Etwa ein Drittel dieser Umzüge geht ins selbstgenutzte Eigentum, zwei Drittel der Umziehenden ab 50 beziehen eine Mietwohnung.

Die niedrigen Umzugsraten täuschen darüber hinweg, dass sich jeder zweite Haushalt mit einem

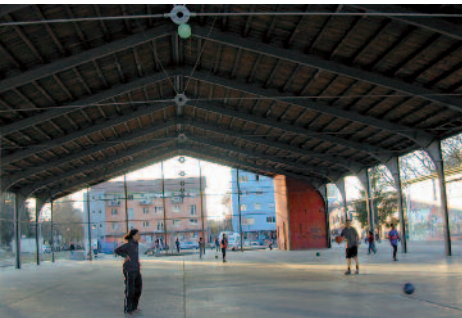
Haushaltsvorstand, der 50 Jahre und älter ist, nochmals zu einem Umzug in eine neue Wohnung entschließt.¹³ Die Mobilität der älter werdenden und alten Menschen ist also doch noch ausgeprägt: Die in der Familiengründungsphase bezogene Wohnung ist oftmals nicht die letzte, die Wohnbiografie setzt sich fort. Diese Nachfrage bildet ein erhebliches Marktsegment. Dabei spielen allerdings ganz unterschiedliche Motive eine Rolle und die Umzugsziele sind je nach Lebenssituation andere. Mit der künftigen demografischen Entwicklung werden Zahl und Anteil der von Eigentümern oder Mietern ab 50 bezogenen Wohnungen noch wachsen.

Haushalte ab 50 Jahre – jeder zweite Haushalt zieht noch einmal um



Jeder fünfte Haushalt zwischen 50 und 60 Jahren ist erst nach Erreichen des 50. Lebensjahrs in die aktuelle Wohnung eingezogen. In der Gruppe der 60- bis 70-Jährigen ist dieser Anteil schon doppelt so hoch, bei den Hochaltrigen liegt er bei 50 Prozent. Damit gilt: Jeder zweite Haushalt ab 50 zieht nochmals um – mindestens einmal, manche auch mehrfach.

Projekt: Französisches Viertel, Tübingen



Schwarzplan, Französisches Viertel

Luftbild, Französisches Viertel

Aixer Straße

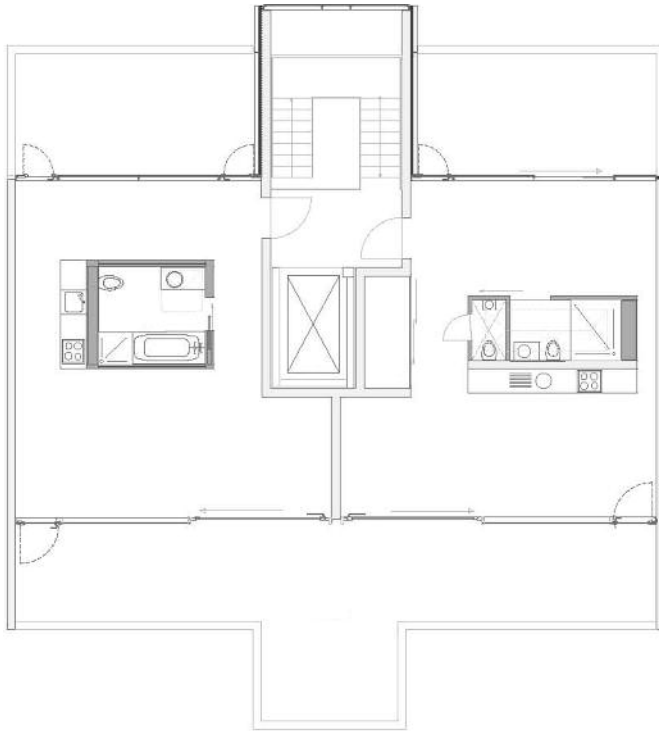
Bei den Pferdeställen

Panzerhalle

Verbindung zur alten Wohnsiedlung

Innenbereich





Wohnungsgrundriss Geschwister D. (ursprüngliche Planung der Balkon-/Terrassentüren)



geworden, meint der Planer. Das Fazit: „Baugruppen sind mittlerweile akzeptiert und die Finanzierungen funktionieren. Sie werden von den Banken unterstützt, doch es fehlt an Grundstücken. In Tübingen ist die Nachfrage drei Mal höher als das Angebot.“

Portrait Frau D.

Frau D. (60 Jahre) und ihre Schwester (51) wohnen seit Februar 2005 im Haus Prisma, das sie von Anfang an mitgeplant haben. Beide sind schon sehr oft umgezogen, in den letzten Jahren immer innerhalb Tübingens. In diesem Haus wollen sie jedoch bleiben. Frau D. war bis vor kurzem Grundschullehrerin und auch in anderen Funktionen tätig. Ihre Schwester, Dipl. Ing. in der Landschaftspflege von der Ausbildung her, hat sich vor einiger Zeit selbständig gemacht und bietet Service und Dienstleistung für Ältere. Der Sohn von Frau D. wohnt in einem anderen Bundesland. Beide Schwestern leben hier allein. Die beiden hatten schon vorher zwei Jahre im Französischen Viertel zusammengelebt, Frau D. hatte eine Wohnung gemietet und ihre Schwester war später bei ihr eingezogen. Jetzt schätzen sie die getrennten Wohnungen auf einer Etage nebeneinander. Beide haben jetzt deutlich weniger Wohnfläche als zuvor. Dies macht eine durchdachte Aufteilung nötig, eine hochwertige Ausstattung und bei der Möblierung die Beschränkung auf das Wesentliche. Frau D. ist seit kurzem im Ruhestand. Sie war in ihrem Beruf sehr engagiert, ihre Lebensweise hat sich in der neuen Situation geändert, sie hat mehr Zeit für ihre sozialen Beziehungen. „Jetzt kann ich tun und lassen, was ich will, das konnte ich früher nicht. Ich mache mehr Sport, schneidere und nähe viel und bekomme viel Besuch.“ Ihre Schwester beschäftigt sich noch nicht sehr mit den Plänen für ihren Ruhestand. Eine Veränderung haben das Haus und die eigene Wohnung gebracht, „eine Art Aufstieg, auch was den Standard der Wohnung angeht, bodenständiger, materieller Art hat sich auch was verändert, man ist etwas etablierter.“

Beide haben jeweils eine Wohnung mit etwas über 50 (53 bzw. 51) qm, dazu 24 qm Terrasse und 18 qm Balkon. Die Wohnungen bestehen aus jeweils einem einzigen Raum, ein durchgängiges Wohnen in Süd- und Nordrichtung. Durch die innenliegende Sanitärzelle entstehen jedoch unterschiedliche Bereiche – in der Wohnung von Frau D. der Wohnraum mit Küche und der Schlafbereich. Die Wände der Sanitärzelle sind nicht deckenhoch, ein Oberlicht bringt zusätzliche Helligkeit. Die Wohnungen haben voll verglaste Schiebeelemente zu Balkon und Terrasse mit ebenerdigen Übergängen.

Die Terrasse zum Innenhof verbindet beide Wohnungen. Balkon und Terrasse sind reich begrünt, und es blüht überall. Sie erweitern das ganze Jahr über optisch den Wohnbereich; sobald das Wetter es zulässt, sind die Schiebeelemente geöffnet und das Leben findet draußen statt. Auch die gemeinsame Katze nutzt gerne den Weg über die Terrasse – die Schwestern haben immer Katzen gehabt, auch dies war eine Anforderung an die Wohnung.

Auf keinen Fall verzichten wollten sie auf Licht, Sonne, einen gewissen Komfort, viel Platz für Blumen, eine Wohnung im Dachgeschoss oder einer oberen Etage, um Licht und Ausblick zu haben. Die Schwester fände eine Wohnung im Erdgeschoss zu „trubelig“. Bei größeren Einladungen werden auch deren Wohnung und das Treppenhaus einbezogen.

Die Planung des Französischen Viertels und das Kon-





so weiter. Es sei schwierig, bei einer so uneinheitlichen Bewohnerschaft architektonische Qualität zu definieren. Die Eigentümer treffen sich alle 14 Tage zu Gesprächen. Die Toleranz, der Umgang miteinander und die Erwartungen werden realistischer.

Was heißt hier Qualität?

Individuell und gemeinschaftlich

Individuell und gemeinschaftlich planen und bauen – dies gehört, neben den günstigen Kosten, zu den wichtigsten Gründen, sich für eine Baugemeinschaft zu entscheiden:

- Bauen nach eigenen Vorstellungen: Die Bauwilligen können von Anfang an ihre Vorstellungen und Ideen umsetzen – zur Wohnung, zum Gebäude und den Außenbereichen. Als Investoren und Bauherren können sie auf die gesamte Planung, Gestaltung und Bauabwicklung und oft auch auf die Planung des Quartiers insgesamt Einfluss nehmen. Zusammen mit anderen lassen sich auch besondere Wünsche günstiger realisieren.
- Selbst gewählte Gemeinschaft: Die Mitglieder der Gruppe entscheiden selbst, wer mit ihnen baut. Sie lernen sich schon während des Planungsprozesses kennen. Durch die intensive Zusammenarbeit entstehen oft echte Hausgemeinschaften. Auch besondere Formen gemeinschaftlichen Wohnens sind möglich – etwa Mehrgenerationenwohnen, Wohnen mit Service für Ältere, Integration von Menschen mit Behinderungen. Es können aber auch einfach Zweckgemeinschaften ohne besonderen gemeinschaftlichen Anspruch sein.

Die Bandbreite der von den Baugemeinschaften in Tübingen realisierten Projekte und das ausführlicher vorgestellte Beispiel des Hauses Prisma zeigen, wie viel Individualität möglich ist – in Bezug auf die Ge-

samtkonzeption des Hauses, seine Architektur, Fassade, innere Erschließung, aber auch bezogen auf die einzelnen Wohnungen, ihre Grundrisse, den Zugang nach draußen über Balkon und Terrasse, die Ausstattung, die mehr oder weniger konsequente Barrierefreiheit, Sonderwünsche bei den Materialien oder der Technik. Dabei geht es nicht ohne Zugeständnisse – mit Blick auf die Bauverwaltung, die Nachbarn oder die verfügbaren finanziellen Ressourcen. In einem intensiven Planungsprozess lassen sich jedoch meist Kompromisse aushandeln.

Der Gemeinschaftsgedanke wird unterschiedlich interpretiert – im Sinne eines eher normalen, verträglichen, gut nachbarlichen Miteinanders oder als weitergehender Anspruch intensiven Zusammenlebens bis hin zu gegenseitiger Hilfe im Alter. Dies hat Folgen für die Auswahl der Baugruppenmitglieder, aber auch für den Planungsprozess und die architektonischen Lösungen.

Gemeinschaftlichkeit lässt sich auch im Kleinen realisieren – wie die nebeneinander liegenden, durch die Terrasse verbundenen Wohnungen der beiden Schwestern zeigen. Ein anderes Beispiel sind zwei Wohnungen übereinander, die durch eine Innentreppe verbunden sind.

Braucht die Gemeinschaft aber auch eigene Räume? Lässt sich Gemeinschaftlichkeit durch Architektur herstellen oder fördern? Hier gibt es unterschiedliche Vorstellungen und Erfahrungen. Ein Vorteil der Baugruppen ist, dass auch das Gemeinschaftseigentum nach eigenen – gemeinsamen – Vorstellungen geplant werden kann. Bei einigen beschränkt sich dies auf Funktionsräume – Treppenhaus, Laubengang, Waschküche, Keller. Auch besondere Wünsche wie Sauna oder Gästewohnung lassen sich in der Gemeinschaft leichter realisieren. Eine große Rolle spielen immer die Freiräume und Gärten in den Blockinnenbereichen, die in der Regel mit anderen Baugruppen gemeinsam geplant werden. Einige sehen zusätzlich eigene Gemeinschaftsräume vor. Die Erfahrungen differieren. Schon im Treppenhaus zeigen sich unterschiedliche Bedürfnisse, wenn manche es

Fazit und Ausblick: 50 plus – Wohnbedürfnisse und Qualitäten

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 vom Mehrgenerationenwohnen mit einem hohen Anteil an verbindlicher Gemeinschaftlichkeit. Und für die Älteren selbst werden immer neue Typenbezeichnungen auf den Markt gebracht. Man spricht von „best agers“, der „silver generation“, den gut gestellten „Woopies“, unterscheidet nach dem soziokulturellen Milieu (in der Body Et 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 Typenbenennungen.

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, hier aufgewachsen oder zugewandert, haben keinen oder einen mehr oder weniger großen Unterstützungsbedarf. Und das Alter nimmt eine immer größere Lebensspanne ein. Weit über 100-Jährige sind keine Seltenheit mehr. Diejenigen, die heute älter werden, verstehen sich so lange als irgend möglich als „noch nicht alt“. Sie haben nur wenig gemeinsam mit den genügsamen und rückwärtsgewandten alten Menschen, die heute noch bei vielen das Bild vom Alter prägen.

Älterwerden als Prozess

Älterwerden ist ein Prozess, sogar ein Geflecht von allmählichen und möglicherweise auch abrupten Veränderungen. Dazu gehören zum einen das Nachlassen der Kräfte und ein Wandel in den Einstellungen, zum anderen auch tiefe Einschnitte und 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, die viele frei verfügbare Zeit 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, andere denken lieber noch nicht daran, zumal ja so vieles nicht vorhersehbar und planbar ist.

Vor allem gewünscht: möglichst viel Normalität

Bei allen Unterschieden gibt es einen gemeinsamen Nenner: Fast alle möchten auch im Alter so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung und im vertrauten Viertel leben. Die meisten haben etwas dagegen, über ihr Alter klassifiziert zu werden. Was explizit als „altengerecht“ vermarktet wird, findet oft nur wenig Resonanz – so spricht auch die Konsumwerbung statt von Falten heute von „anspruchsvoller Haut“. Die Mehrheit möchte auch nicht unter einem sozialen Etikett oder flotten Motto leben.

Möglichst viel Normalität ist also 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 oder auch Dörfern denkt. Hoch spezialisierte Wohnformen, die sich nur für eine bestimmte Belegung oder Lebensphase eignen, sind gerade nicht altersgerecht, und ihr Funktionieren dürfte oft von überraschend kurzer Dauer sein. Wichtig ist eine große Offenheit für Vielfalt: eine große Flexibilität hinsichtlich der Nutzung im Einzelnen und eine große Variationsbreite bei der Art und Lage der Wohnungen; keine erzwungene Kommunikation, sondern Offenheit und Erleichterung für viele unterschiedliche Formen des Zusammenlebens sowie immer die Möglichkeit zur Individualität und Privatheit.

Anforderungen an das Quartier

Eine gute Nahversorgung, Post, Bank, Ärzte und Apotheke, Gaststätten und Cafés in der Nähe, möglichst auch Kino und Schwimmbad, passende Verbindungen mit Bus und Bahn, kurze Wege, eine große Vielfalt an Nutzungen und Angeboten, Lebendigkeit, die Gelegenheit zu Kontakten (auch gelegentlichen und unverbindlichen), zum Tätigsein und Ausruhen sind Qualitäten eines Stadtquartiers, die im Alter besondere Bedeutung gewinnen. Durchgängige Gebrauchstauglichkeit, Zugänglichkeit, Lesbarkeit und Hindernisfreiheit sind Voraussetzung dafür, dass auch Ältere alle Angebote nutzen können. Gute Planung und Politik geht vom Quartier aus und nimmt den Alltag zum Ausgangspunkt. Das bedeutet, das Quartier als komplexes Gefüge zu verstehen, in dem unterschiedliche Aktivitäten, Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, unter Leuten sein, Mobilität, gesellschaftliche und kulturelle Betätigungen ermöglicht werden müssen. Dies sind Bedürfnisse, die mit allen Generationen geteilt werden. Um ihnen gerecht zu werden, muss es gleichermaßen möglich sein, sich aktiv am

Leben und der Gestaltung des eigenen Quartiers zu beteiligen.

Unterschiedliche Qualitäten je nach Quartierstyp und Lage

Innerstädtische Mischgebiete bieten am ehesten die gewünschte Vielfalt an Nutzungen, Lebendigkeit und die Möglichkeit, auf kurzem Wege möglichst viel zu erreichen. Probleme sind hier häufig die hohe Verkehrsbelastung und fehlendes Grün. 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 sind. Wohnsiedlungen der ersten Nachkriegsjahrzehnte wurden oft nahe der Innenstadt gebaut, die von dort aus leicht erreichbar ist; die Nahversorgung geht in solchen Siedlungen allerdings bei zu geringen Dichten und Gebietsgrößen deutlich zurück. In Großwohnsiedlungen kann sich aufgrund der hohen Dichte meist eine ausreichende Infrastruktur halten. 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.

Ältere Menschen in unterschiedlichen Rollen

Ältere Menschen werden oft in erster Linie als Zielgruppe für Betreuungsleistungen gesehen. Sie sind aber auch – und die erst älter werdenden in erster Linie – Stadtnutzerinnen und Stadtnutzer, die viel Zeit in ihrem Quartier und in der Stadt verbringen und sich die interessanten Orte selbst suchen – oft ganz andere als geplant. Sie sind Fachleute mit viel Wissen über ihr Quartier, Forscher und Scouts, die Gebäude, Wege, Produkte und Dienste inspizieren und testen können, Kundinnen und Kunden mit Verbrauchermacht, Bildungshungrige, oft noch Berufstätige, Stifterinnen und Stifter, Stadtbürgerinnen und Stadtbürger, bürgerschaftlich Engagierte, Menschen