

8. „Ideenpreis Immobilien für eine alternde Gesellschaft“

Platz 1: Platin Generation 2.0.7.0.

Autorin: Beri Agbayir

8:23 Uhr. Heute die perfekte Uhrzeit zum Aufwachen für Emilia, weil sie sich gerade in der Leichtschlafphase befindet. Hat Melony, ihre digitale Armbanduhr, errechnet. Eine seichte, auf die hormonelle Zusammensetzung abgestimmte Musik weckt die Nutzerin sanft aus dem Schlaf. Sie wird von Melony begrüßt und die elektrische Aufstehhilfe neben ihrem Bett richtet sie vorsichtig auf. Ihr Ehemann Matteo sitzt bereits mit einem Tee auf der Veranda und bekommt die interessanten Zeitungsartikel vorgelesen.

„Wann ist nochmal der Besichtigungstermin für die neue Wohnung?“ „Dir auch einen schönen guten Morgen Emilia, wir fahren um halb zwei los“ antwortet er fröhlich. Emilia lächelt ihrem Mann zu und kündigt per Sprachbefehl ihre Dusche an, sodass Wassertemperatur und Duschprodukte vorbereitet werden. Auf dem Weg erzählt sie ihrer Roboter-Reinigungskraft welche Arbeiten heute anstehen: Fensterputz und Bodenreinigung.

Später am Frühstückstisch wischt der Reinigungsroboter feucht über den Boden und Emilia kann sich das Lachen nicht verkneifen: „Weißt du noch damals, 2021? Die Leute haben den kabellosen Saugroboter abgefeiert, als ob der das ultimative Ende der Innovation wäre!“

Matteo nimmt gerade eine Instagram-Story auf und berichtet über die anstehende Besichtigung, als Emilia in das selbstfahrende Auto einsteigt und dieses losfährt. „Mit 72 Jahren bin ich ja noch jung und habe mindestens 30 weitere Jahre vor mir in der neuen Bude. Schreibt mir gerne mal in die Kommentare, was euch bei eurer Wohnung besonders wichtig ist!“

Das Ehepaar Amberg hat sich nicht umsonst den Stadtteil Silverstein in Magdeburg ausgesucht, denn hier machen sich die Stadtplaner*Innen schon seit einigen Jahrzehnten Gedanken über die Silver Generation, die sich inzwischen selbst als Platin Generation bezeichnet. Die vorherige Silver Generation hatte sich nämlich

damals im mittleren Alter zu Zeiten der Corona-Pandemie als Querdenker und Leugnerszene entpuppt, wovon Abstand gewonnen werden sollte.

In Silverstein gibt es ein großes Angebot an Horizontliften, also kleinen Kabinen, die etwas über dem Boden schweben und Menschen von A nach B transportieren. Das ist zum Beispiel für Einkäufe praktisch, die direkt vom Supermarkt in den hauseigenen Aufzug transportiert werden und nicht getragen werden müssen. Wobei inzwischen ohnehin fast alles online bestellt und geliefert wird. Die zahlreichen Notfall-Pflegeeinrichtungen sind mit den selbstfahrenden Taxis sehr gut erreichbar und bieten neben den Onlinesprechzeiten eine 24h Betreuung an. Die einzelnen Kleinquartiere sind miteinander vernetzt und haben ein Sicherheitskonzept, welches Einbrüche verhindert. Sobald ein Eindringling identifiziert ist, werden alle Bewohner*Innen informiert und Haustüren verriegelt, während gleichzeitig die Nachbarschaftswache alarmiert wird.

Silverstein ist generell barrierefrei und bietet viele Entertainment-Möglichkeiten für Senior*Innen. Durch das soziale Netzwerk gOLDman sind sie alle verbunden und verabreden sich regelmäßig zu Likörabenden.

Emilia erfreut sich am großzügigen Garten mit vielen rückschonenden Hochbeeten und daran angebrachten Tablets, die nicht nur Informationen und Rezepte zum eingepflanzten Gemüse bieten, sondern auch den Wasserbedarf anzeigen sowie die Zufuhr selbst regulieren.

„Sie können sich selbstverständlich am Gemüseanbau beteiligen und auf Wunsch erhalten Sie eine Benachrichtigung, wenn das Gemüse geerntet werden kann!“ ruft der Immobilienmakler etwas zu übermotiviert zu. „Hallo, mein Name ist Alexander Gelig, ich darf Ihnen heute Ihre neue Wohnung vorstellen“. „Es handelt sich hierbei um eine Kernsanierung des 10-stöckigen Gebäudes aus dem Jahr 2020. Nach 50 Jahren war dies auch dringend notwendig. Damals steckte die Digitalisierung ja noch in den Kinderschuhen und eine echte Frau war Bundeskanzlerin – unvorstellbar, nicht?. Da sind wir doch heute mit unseren digitalen Humanrobotern viel besser dran, denn die machen ja bekanntlich keine Fehler. Endlich haben wir durch die neue Regierung flächendeckend Hochleistungsinternet! Von denen stammt auch das neue Gesetz, dass jede Wohnung für Mieter*Innen ab 60 Jahren ein Notrufsystem beinhalten muss. Aber das haben wir schon längst standardmäßig installiert, kommen Sie ich zeige Ihnen alles.“

Der Lift bringt die drei in die Wohnung, Türen und Lichter öffnen sich automatisch. Ein kurzer Gesichtsscan speichert die Daten der Besucher*Innen ein. „Zunächst einmal fällt Ihnen sicherlich auf, dass die Bewegungsmelder quasi unsichtbar in die Wand integriert sind – keine störenden weißen Kästen mehr. Wir haben einen

Klingelverstärker für eine höhere Lautstärke und Klingelleuchten in jedem Zimmer, falls das Hörgerät mal nicht drinsteckt, hahaha. Das biodynamische Licht hier in der Wohnung stellt sich auf Ihre Stimmung ein und kann den natürlichen Verlauf der Sonne imitieren, was zum Beispiel für Demenzkranke wegen ihrer Tag-Nacht-Umkehr besonders wichtig ist. Links sehen sie das Hauptbad.“

„Ach ich sehe gerade den Medikamentenschrank, das ist ja super, das haben wir aktuell nicht. Ich nehme an, dieser meldet auch, wenn Packungen leer sind und bestellt das Produkt in der Apotheke neu?“ „Selbstverständlich, Frau Amberg. Der Spiegel ist auch ein Highlight, er merkt nämlich, wenn sich ihre Gesichtsfarbe signifikant ändert und erkennt die Anzeichen eines Schlaganfalls. Der Alarm wird in solch einem Fall automatisch ausgelöst. Die hauseigene Pflegekraft mit eigener medizinischer Fläche unten im Erdgeschoss ist in wenigen Sekunden da.“

Emilia ist einen gehobenen technischen Standard gewohnt, aber diese Neuerungen erstaunen auch sie. In der Küche angekommen ist sie hin und weg von der höhenverstellbaren Arbeitsplatte, die sie selbst im Rollstuhl noch benutzen könnte. Im Ofen ist ein digitaler Kochassistent eingebaut, der mit ihr sprechen und Arbeitsschritte sowie Lebensmittelhinweise erklären kann. Matteo ist die Küche ziemlich egal, er freut sich nur schon den ganzen Tag auf den Apfelkuchen, der heute auf dem Speiseplan steht.

„Was Sie nicht sehen können ist die Sensorik in der Dunstabzugshaube, die die Hitze unter ihr kontinuierlich überwacht und die Herdplatten bei Brandgefahr abschaltet. Überall in der Wohnung haben Sie übrigens elektrische Fensteröffner, die bei Bedarf auch per Sprachbefehl verschließen. Die elektrische Durchreiche zum Esstisch im Wohnzimmer ist natürlich super praktisch, denn wie sollen Sie im Alter noch Töpfe sowie schwere Teller heben und herüber bringen.“

Während der Makler im Wohnbereich von atmungsaktiven Bio-Wandfarben erzählt, die ähnlich wie Solaranlagen Strom erzeugen, checkt Matteo kurz die Reaktionen auf seine Story ab. Ein paar dumme Kommentare mal wieder und Vorwürfe, er bezahle sich den teuren Spaß nur durch die Instagram-Kooperationen. Aber eine Frage ist tatsächlich hilfreich, sodass er sie direkt an den Makler weitergibt: „Wie sieht es denn aus mit der Cyber-Sicherheit hier? Mein Smarthome ist ja hochsensibel und muss vor Hackerangriffen geschützt sein.“ „Das ist es auch. Wir arbeiten mit einer hochkomplizierten 1.000-fachen Verschlüsselung Ihrer Clouddaten, die selbst in Militärkreisen verwendet wird. Sie sind einmal in ihrem persönlichen WLAN-Netz geschützt und doppelt abgesichert durch die gebäudeweite protection wall, die einen Hack quasi unmöglich macht“.

„Der Projektentwickler hat an alles gedacht. Das vierte Zimmer ist als Kranken- und Pflegezimmer mit Videobildschirm für Ärztekontakt ausgestattet.“ Melony meldet sich, da Emilias Gesundheitspunkte gerade nicht in Balance sind. Sie braucht Wasser und frische Luft und beendet daher die Besichtigung. Dankend nimmt sie die Broschüre des Projektentwicklers mit und ruft ihr Fahrzeug.

„Die Immobilienwirtschaft hat sich in den letzten Jahrzehnten dem zunehmenden demografischen Wandel weiter angepasst. Konkret bedeutet dies, dass altersgerechtes Wohnen inzwischen bei jedem Top-Manager einer Wohnungsgesellschaft in der Zielerreichung verankert ist und vergütet wird. Pflegeimmobilien sind zu einer der größten Assetklassen gewachsen und Seniorenwohnungen haben möblierte Studentenwohnheime abgelöst. Weltweit ist die Branche zum größten Abnehmer von Sensoren geworden und setzt im gesamten Wertschöpfungsprozess Humanroboter ein.

Neben der Nachhaltigkeitsmessung wurden Modelle und KPI's zur Messung des Grades an „Seniority“ entwickelt.“ Die alte Frau klappt die Broschüre wieder zu.

Wieder zuhause angekommen erleuchtet und erlischt mit jedem Schritt eine weitere Lampe, damit der Weg stets hell ausgestrahlt ist. Die Kameras zeichnen die Rückkehr auf und die Wohnung wärmt sich automatisch auf, der Kamin wird angeheizt und die bewegliche Garderobe steht hinter der Haustür griffbereit zur Entgegennahme der Mäntel. Während Matteo das Bad benutzt, schickt die Toilette die regelmäßige Urinprobe selbstständig zu seinem Hausarzt, sodass Mangelerscheinungen und eventuelle Krankheiten früh erkannt werden können.

Emilia sitzt in ihrem Massagesessel im Wohnzimmer und genießt die 10-minütige Schultereinheit. „Was denkst du denn, Matteo, also ich fand die Besichtigung großartig! Die Wohnung hat alles was wir hier im Haus haben und noch mehr.“ „Sag mal, haben wir noch Apfelkuchen?“ „Schatz, du hattest schon zwei Stücke!“ „Ja stimmt. Naja, weißt du, die Wohnung ist ja eine Sache. Die Vernetzung aller Geräte ist durchdacht und trotzdem einfach für unsere Augen und Körper zu bedienen, das gefällt mir. Aber viel wichtiger ist der Standort. Hier im Vorort ist es zwar schön grün, aber ich will wieder zurück in die digitalisierte Stadt. Und Silverstein berücksichtigt all unsere Bedürfnisse, die Nachbarschaft ist sicher und gut durchmischt“

„In der herkömmlichen Großstadt wird es im hohen Alter sehr schwer und gefährlich. Daher ist Silverstein in der Tat ein sehr guter Kompromiss. Hast du da auch nur eine einzige Treppe gesehen? Ich jedenfalls nicht.“ „Ich auch nicht. Die haben bestimmt die Platin CeedCity Zertifizierung“.

Über die Autorin: Beri Agbayir absolvierte 2020 ihr duales Studium in der Finanzbranche in Frankfurt. Aktuell ist sie Studentin des immobilienwirtschaftlichen Masterstudiengangs bei der IREBS in Regensburg. Am Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit ist sie als wissenschaftliche Hilfskraft tätig und möchte ihre Kompetenzen in Sachen ESG weiter ausbauen.

Platz 2: Aus der Stahlhütte nach (n)irgendwo: Welchen Beitrag können Unternehmen zur Wohnstandortentscheidung der Alten von heute und morgen leisten?

Autor: Pekka Sagner

Aus der Stahlhütte

Wir alle wohnen – Unternehmen spielen dabei eine entscheidende Rolle. Und dabei sei, zumindest zunächst, sogar von Immobilienunternehmen abgesehen. Menschen zieht es dorthin, wo es Arbeit gibt, und Unternehmen brauchen Arbeitskraft dort, wo sie sind. Unternehmen bestimmen also wo wir wohnen und – über die Höhe des Lohns – zu einem gewissen Teil auch wie wir wohnen oder zumindest wohnen könnten.

Im vordigitalen Zeitalter war die Wohnstandortentscheidung oftmals alternativlos und die Menschen mussten dort wohnen, wo Arbeit angeboten wurde, und Unternehmen mussten dort teilweise sogar Wohnraum anbieten. Im Verlauf des 19. Jahrhunderts hat beispielsweise die Gussstahlfabrik Krupp Arbeiterkolonien in Essen und Umgebung geschaffen, in direkter Nähe zum Fabrikgelände. Die Wohnraumversorgung zu dieser Zeit war sehr schlecht, was für viel Fluktuation unter den Mitarbeitern sorgte. Durch die Bereitstellung von Wohnungen vor Ort, zunächst für Führungskräfte und später für breite Schichten der Arbeiterschaft, schuf das Unternehmen Perspektiven für Angestellte und deren Familien. Beeinflusst von den Umweltbedingungen jener Zeit ließen sich durch die realisierten Wohnbauprojekte sozial-wohltätige und wirtschaftlich-politische Beweggründe vereinen. Die Standortgebundenheit des Projekts und vergleichbarer Projekte, wie die Arbeiterkolonie der Textilfabrik Gminder in Reutlingen oder die Siedlung Alte Heide in München, unter anderem initiiert von der Bayerischen Motorenwerke AG und der Löwenbräu AG, war Beweggrund und Voraussetzung in einer Zeit, in der die Digitalisierung noch in weiter Ferne lag. Heute können Unternehmen ihren Mitarbeitenden ganz andere Angebote machen, die die Wohnstandort-

entscheidungen nicht minder stark prägen als die Angebote der Krupps und Gminders zu ihrer Zeit – die Digitalisierung macht es möglich, eine alternde Gesellschaft notwendig.

Nach (n)irgendwo – der Digitalisierung sei Dank

Insbesondere die Alten von morgen sind empfänglich für Angebote, die in ihren Kinderschuhen Telearbeit hießen und heute als Option auf fully remotes Arbeiten in Stellenausschreibungen zu finden sind. Die großen Schritte hin zu einer immer wissensintensiveren Dienstleistungsgesellschaft, die einen Großteil ihrer Arbeit am Computer verrichten kann, macht es möglich. Im Wettkampf um qualifizierte Arbeitskräfte – ja, wir haben immer noch einen Fachkräftemangel, auch wenn die Pandemie diesen Umstand zurzeit etwas in den Hintergrund gedrängt hat – kann dies ein ausschlaggebendes Argument sein. Arbeitgeber könnten durch mehr Arbeitsplatzflexibilität dazu beitragen, dass gut ausgebildete Coder, Forscher, Erfinder und andere Helden an der Tastatur ein ganzes Stück Wahlfreiheit gewinnen.

Neben dem klassischen Homeoffice, dessen größte Schwäche, das hat uns die Pandemie gelehrt, der mangelhafte Austausch unter Kollegen ist, gibt es durchaus spannende Alternativen, wie das Konzept der Satelliten-Büros. Das Start-up 1000satellites, entstanden aus BASFs Chemovator, entwickelt einen Ring aus Coworking-Büros rundum den Hauptstandort in Ludwigshafen. Die Idee ist, dass Mitarbeiter durch das Arbeiten in einem der Satelliten ihre Pendelzeit deutlich verkürzen können. Mitarbeiter des Unternehmens können die Büros kostenfrei nutzen. Dieses Hybrid-Angebot zeigt das Potenzial für größere Unternehmen auf, dezentralere Wohnformen zu ermöglichen. Aber auch kleinere Unternehmen haben die Möglichkeit, ähnliche Konzepte zu nutzen. Sie können sich beispielsweise an Coworking-Spaces beteiligen und so vorhandene Infrastrukturen nutzen und durch ihre Teilnahme helfen, diese weiterzuentwickeln. Coworking-Initiativen entdecken dabei zunehmend den Trend zum ländlichen Raum für sich. Die Genossenschaftsprojekte KoDorf mit Standorten fernab der Top-7 in Altena, Erndtebrück, Homberg, Wittenberge und Wiesenburg zielen darauf ab, Großstädtern den ländlichen Raum als Arbeits- und Wohnort schmackhaft zu machen. Zielgruppe sind Digitalnomaden, die im Prinzip von überall aus arbeiten könnten, eine stabile und schnelle Internetverbindung vorausgesetzt. Das Konzept ist auch regionalpolitisch spannend, da KoDörfler durch ehrenamtliche Arbeit in den Regionen eingebunden werden. In eine ähnliche Richtung stößt die Genossenschaft CoWorkLand, ein Netzwerk aus Coworking-Spaces in ländlichen Regionen. Gefördert vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, bietet die Genossenschaft Unterstützung bei der Gründung und dem Betrieb eines Coworking-Space im ländlichen Raum. Der Zulauf für diese Form des Arbeitsangebots ist groß.

Coworking war zunächst ab Beginn der 2000er Jahre ein Großstadtphänomen. Mittlerweile ist auch die Zahl der Coworking-Spaces im ländlichen Raum deutlich gestiegen, die voranschreitende Digitalisierung macht es möglich. Ob Satellit, KoDorf oder CoWorkLand, Unternehmen, die ihren Mitarbeitenden die Möglichkeit zur freieren Wahl des Arbeitsorts geben, können auch einen essenziellen Beitrag zur Regionalpolitik leisten. Ein zunehmendes Maß an Standortunabhängigkeit bietet Chancen für den oftmals demografisch gebeutelten ländlichen Raum, genauso wie für die Ballungsräume. Auch wohnungspolitisch ginge dies in eine gewünschte Richtung: während die Großstädte immer noch dem nicht erfüllten Bedarf des letzten Jahrzehnts hinterherbauen, stehen in ländlichen Räumen Wohnungen leer. Das günstige Preisniveau lockt die Großstädter nun seit einigen Jahren wieder vermehrt in Umlandregionen, von wo aus dann gependelt wird.

Die Folge: Ein neuer Wettbewerb der Regionen...

Gelingt es den Unternehmen, ihre Infrastruktur an die neue Digitalität anzupassen, scheint es möglich, dass diese Welle auch in peripherere Teile des Landes abseits der typischen Pendlerregionen überschwappt. Es könnte ein neuer Wettbewerb der Regionen um junge, gut ausgebildete Menschen beginnen. Dass dies alles andere als realitätsfern ist, zeigt ein Blick in die Zukunft, also nach Japan – das Land, das weltweit als Pionier des demografischen Wandels gilt. Eine schrumpfende Bevölkerung und Landflucht sind Phänomene, die das Land schon seit langem beschäftigen, die Bevölkerungsdichte im urbanen Raum ist stetig gestiegen, ältere Generationen im ländlichen Raum blieben zunehmend allein zurück. Ein innovatives Instrument, wie dieser Entwicklung begegnet werden kann, stellt die digitale SMOUT Plattform des Unternehmens Kayac Inc dar. Diese bietet Unternehmen und Menschen die Möglichkeit, Regionen in einem Onlineportal zu bewerben. Ein Matching-Verfahren soll Umzugsinteressierte mit Regionen verbinden, die wiederum mit ganz unterschiedlichen Argumenten werben können, um Interessierte anzulocken. Dies können konkrete Jobangebote sein oder aber das natürliche Idyll in einer Region.

Die japanische Idee ließe sich ohne Weiteres für deutsche Regionen übernehmen, sind sich die beiden Länder doch hinsichtlich ihrer sozio-demografischen Strukturen sehr ähnlich. Das Konzept einer Partnerbörse zwischen Regionen und Menschen – eine Art Regio-Tinder, oder vielleicht besser ein Regio-Elite-Partner, zielt in Japan hauptsächlich auf jüngere Teile der Bevölkerung. Regionen abseits der typischen urbanen Ballungsräume können so ihre Attraktivität bewerben, und durch den Zuzug junger Menschen wird dem demografischen Wandel in der entsprechenden Region entgegengewirkt.

...auch um Ältere

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Lebenserwartung könnte aber genauso um ältere Teile der Bevölkerung geworben werden. Mit dem Renteneintritt der Babyboomer-Generation verliert der Arbeitsmarkt in kurzer Zeit eine große Menge an Expertise. Doch es wird eben auch Expertise frei: frei von der typischen Ortsgebundenheit durch den Arbeitsplatz. Gelänge es Regionen, diese Expertise anzulocken, könnten diese enorm profitieren, schließlich geht es um die vermögendste Generation des Landes. Anreiztechnisch ist ein Umzug in dieser Lebensphase zumindest schwierig, aber sicher nicht unmöglich. Gelingt es stark alternden Regionen, beispielsweise mit ihrer traumhaften Landschaft zu werben und gleichzeitig attraktive Wohnangebote vorzuhalten, so könnte eine Win-Win-Situation erzielt werden. Denn weite Teile des ländlichen Raums haben das Problem, dass die lokale Infrastruktur nicht mehr nachgefragt wird, da die jüngere Generation wegzieht und eine Abwärtsspirale beginnt. Die Bereitstellung vieler Alltagsdienstleistungen lohnt sich nicht mehr, was die Region zunehmend unattraktiver werden lässt. Anstatt die Spirale von unten her, durch den Zuzug Jüngerer, aufzulösen, wie es seit Jahren vergeblich versucht wird, könnte diese also umgekehrt werden. Denn eine höhere Nachfrage nach Dienstleistungen durch mehr Ältere in einer Region würde auch Anreize für die Jüngeren nach sich ziehen, diese dort bereitzustellen. Dabei sollte das Potenzial der Älteren nicht unterschätzt werden, denn nicht nur deren Kaufkraft ist hoch, sondern auch deren Wissensschatz.

Wie wäre es denn mit einem Innovationshub, der sich nicht um die jungen Talente, sondern um die alten Hasen bemüht? Das Potenzial eines erfolgreichen Wettbewerbs der Regionen um die alten Hasen ist enorm. Wer glaubt, diese Generation würde nur noch ihren Lebensabend genießen wollen, liegt falsch. Schafft es eine Region, zum Hub für die ältere Generation zu werden, so bringt dies auch einen enormen Investitionsbedarf mit sich. Die lokalen Infrastrukturen müssten ausgebaut und erneuert werden: altersgerechter Neu- und Umbau würde boomen. Ein Zusammenschluss von Unternehmen und Kommunen, vielleicht inspiriert von der japanischen Zukunft, könnte dieses Potenzial heben.

Über den Autor: Pekka Sagner ist seit 2018 als Volkswirt im Institut der deutschen Wirtschaft in Köln beschäftigt. Dort forscht er im Kompetenzfeld Finanzmärkte und Immobilienmärkte zu wohnungspolitischen und immobilienökonomischen Fragestellungen. Zusätzlich zu seinen Forschungstätigkeiten ist er als Dozent an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, der IREBS Immobilienakademie und der Akademie Deutscher Genossenschaften tätig. Außerdem promoviert er seit 2020 an der Bergischen Universität Wuppertal zum Thema „Wohnen als soziale Frage“.

Platz 3:

Autor: Florian Wenner

Seit einigen Jahren gibt es Altersanzüge, die sich angehende Mediziner überstreifen können, um sich besser in die körperlichen Beschwerden älterer Menschen hineinversetzen zu können. Um sich die Überforderung älterer Menschen in Bezug auf die rasende Geschwindigkeit, mit der die Digitalisierung Eingriff in unser Alltagsleben erhält, vorzustellen, braucht es derlei Hilfsmittel hingegen nicht. Auch als Angehöriger der „Generation Y“ fühlt man sich von der technologischen Entwicklung zuweilen überrollt. Zwar wird unser Leben immer digitaler und vernetzter, gleichzeitig steigt aber auch die Komplexität der digitalen Welt in einem Maße an, das dazu führt, dass es immer weniger Menschen gibt, die die dahinterliegenden Prozesse verstehen und diese auch kritisch reflektieren können. Chancen und Risiken der Digitalisierung treffen daher zunächst alle Generationen, wenngleich die Veränderungen der digitalen Welt für den älteren Teil der Gesellschaft womöglich besonders große Potenziale, aber auch deutlich höhere Risiken birgt.

Für fast alle Aspekte bietet die Digitalisierung auf den ersten Blick komfortable Lösungen: Einkaufen im Internet, Lieferung per Drohne, Pflegeroboter als Unterstützung bei den notwendigsten Dingen im Alltag. Der medizinische Fortschritt wird, aller Voraussicht nach, die Lebenserwartung weiter sukzessiv erhöhen. Bei allen medizin-technischen Fortschritten, die in den letzten Jahren, insbesondere auch im Bereich der lebenserhaltenden Maßnahmen gemacht worden sind, sollte nicht aus den Augen verloren werden, dass vor allem die Erhöhung der Lebensqualität ein wünschenswertes und erstrebenswertes Ziel darstellt und nicht zwangsweise die der „Quantität“. Die Vereinsamung älterer Menschen ist dabei eines der wichtigsten Themen. Schätzungen zu Folge sind rund ein Drittel der Senioren von Depressionen und depressiven Phasen betroffen, die mittelbar im Zusammenhang mit Einsamkeit stehen. Als hochentwickelte Dienstleistungsgesellschaft sollte es daher unser Anspruch sein, diesem Aspekt einen mindestens genauso hohen Stellenwert einzuräumen wie dem rein körperlich medizinisch notwendigen Aspekt der Pflege. Die Digitalisierung wird uns hierbei nur in Teilen unterstützen können. Ältere Menschen beispielsweise mit einem Roboter kommunizieren zu lassen, um

Vereinsamung zu verhindern, ist dabei ähnlich fürsorglich, wie Kinder vor dem Fernseher oder Smart-Device zu parken, anstatt sich aktiv mit ihnen zu beschäftigen. Alle Menschen jeden Alters sollten in ihrem Alltag Anspruch auf eine menschliche Interaktion haben und somit auch bis ins hohe Alter die Möglichkeit erhalten, reale zwischenmenschliche Kontakte pflegen oder ausbauen zu können.

Gleichzeitig sollte man nicht allzu naiv hinsichtlich der Adaptionmöglichkeiten älterer Menschen bezüglich digitaler Neuerungen sein. Unabhängig davon, wie „fit“ wir uns heute als junge oder ältere Erwachsene - auch in der digitalen Welt - fühlen, kann als sicher gelten, dass wir mit zunehmendem Alter den technologischen Entwicklungen nicht mehr folgen können, geschweige denn diese verstehen werden. Vielmehr handelt es sich dabei um eine der Charakteristika des Älterwerdens, dass wir viele Dinge der „Jugend“ nicht (mehr) verstehen und uns die Veränderungsgeschwindigkeit daher in jederlei Hinsicht Schwierigkeit bereitet.

Die Alternativlosigkeit, mit der digitale Prozesse zunehmend in unseren Alltag eingreifen, sei es bei Bezahlvorgängen, Online-Terminbuchen oder Ticketkäufen - um nur ein paar Beispiele zu nennen - sollte nicht nur Datenschützern zu denken geben. Der älteste Teil der Gesellschaft tut sich naturgemäß mit der Anpassung an Veränderung am Schwersten. Aber wir können es uns als Gesellschaft nicht erlauben, zukünftig fast ein Drittel der Menschen von Teilen des sozialen Lebens auszuschließen. Denn, wer Bahn- oder Konzerttickets nur online kaufen oder beim Bäcker nur noch Bezahlungen via App vornehmen kann, dem wird die Teilnahme am gesellschaftlichen und kulturellen Leben erschwert, sofern er oder sie nicht über das entsprechende digitale Know-How beziehungsweise die technische Ausstattung verfügt.

Beitrag der Digitalisierung für die Herausforderungen einer alternden Gesellschaft

Die Digitalisierung sollte zur größtmöglichen Entlastung jeglicher Tätigkeiten eingesetzt werden, die vor allem die rein körperlich-medizinische Pflege betrifft. Konkret hieße das: Hilfe beim Anziehen, Waschen, Unterstützung im Hygienebereich und beim Essen, sowie laufendes Screening des gesundheitlichen Zustandes, zum Beispiel über Smart Watches oder vergleichbare Gadgets. Dies sind Aspekte, die derzeit häufig unter dem Label „Active Assisted Living“ (ALL) zusammengefasst werden. Selbstverständlich lässt sich einwenden, dass doch diese Arbeiten auch kombinierbar wären mit einer auf das soziale Miteinander abzielenden Betreuung. Allerdings konnten die letzten Jahrzehnte auf maximale Effizienz optimierte Altenpflegerische Betreuung deutlich zeigen, dass neben diesen Aspekten eben kaum Raum für zwischenmenschliches Miteinander blieb. Insofern sollten digitale

Instrumente am Ende des Tages zu einer Intensivierung menschlicher Interaktion beitragen und nicht - wie vielfach propagiert - soziale Kontakte reduzieren oder sogar ersetzen.

Aufgabe des Städtebaus

Auch auf die Gefahr hin vollständig als rückwärtsgewandter Schwarzmaler einer digitalen Zukunft abgestempelt zu werden, sollte der Fokus aus Sicht des Autors vor allem auf der Berücksichtigung der negativen Begleiterscheinungen einer vernetzten, digitalen Welt für eine alternde Gesellschaft liegen. Je digitaler unser Sozialleben wird, desto wichtiger werden, insbesondere für ältere Menschen, reale Kontakte.

Einem zukunftsgerichteten Städtebau, der sich nicht auf einzelne Zielgruppen beschränkt, sondern attraktive Lebensräume für alle Generationen kreiert, kommt dabei die Aufgabe zu, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen. Dies fängt bei - mittlerweile ja fast selbstverständlichen - baulichen Aspekten wie Barrierearmut in Wohngebäuden, sozialen Einrichtungen und im Einzelhandel an. Weiterhin könnten mobilitätssteigernde Fortbewegungsmaßnahmen wie die Integration von innerstädtischen Rolltreppenwegen angelegt werden, die den innerstädtischen Bewegungsradius von Senioren erweitern und somit die Distanz zu wichtigen Zielpunkten wie beispielsweise einem Seniorenzentrum, der Apotheke oder in Ärztehäuser verkürzen. Dies sollte mit der Einbettung von Seniorenwohnen in gemischt genutzte Quartiere in Einklang gebracht werden. Seniorenwohnen meint hier seniorengerechtes Wohnen in all seinen Facetten von stationären Pflegeeinrichtungen, Tagespflege und Betreutem Wohnen mit ambulantem Pflegedienst. Zusätzlich spielt eine seniorengerechte Quartiersgestaltung mit Parkflächen, kurzen Wegen zu Versorgungsangeboten und sozialer Infrastruktur eine wichtige Rolle. Dies alles ist nicht neu. Ergänzt werden könnten diese Aspekte um AAL-Systeme („Pflegeroboter“) und automatisierte Trackinginstrumente, die verhindern, dass alte Menschen in Notsituationen geraten ohne nach Hilfe rufen zu können.

Aber technischer Fortschritt sollte nie Selbstzweck werden, sondern vielmehr dazu beitragen den Menschen mehr Zeit für die Dinge zu geben, die auch in Zukunft weder Robotorarme noch Videoscreens ersetzen können: Echtes, wertschätzendes, menschliches Miteinander, das den älteren Teil der Gesellschaft vor sozialer Ausgrenzung schützt. Der heutige ambulante Pflegedienst könnte zukünftig durch reine Sozialdienste ersetzt werden, deren Kernaufgabe im „Zeitverbringen“ mit älteren Menschen liegt. Dies kann Zuhören, Unterhalten, Spaziergänge, die Einnahme gemeinsamer Mahlzeiten, körperliche Nähe, aber zum Beispiel auch die

Organisation von Seniorenevents wie kleinen Theater- oder Konzertvorführungen bedeuten.

Diese Angebote sollten in modernen Quartieren vor Ort stattfinden und werden erst durch den Einsatz smarter Assistenz-Systeme ermöglicht, der das heutige Pflegepersonal entlastet.

Durch die zunehmende Digitalisierung wird die technische Überforderung älterer Menschen aller Voraussicht nach weiter ansteigen. Umso wichtiger wird es, Senioren auch in Zukunft räumlich ins gesellschaftliche Leben einzubinden und ihnen ein Höchstmaß an zwischenmenschlicher Unterstützung zu bieten. Erst, wenn man dieses Ziel auch als ein Solches definiert, lassen sich smarte Assistenz-Systeme entwickeln und Quartiere gestalten, die wirklich dazu beitragen, die Lebensqualität älteren Menschen zukünftig zu verbessern.

Über den Autor: Florian Wenner ist studierter Geograph und Immobilienökonom (IREBS). Er arbeitet seit 2016 als Immobilienresearcher mit einem Schwerpunkt auf Wohnungsmärkte beim Marktforschungs- und Analyseunternehmen bulwiengesa. Seit November 2021 verantwortet er als Senior Research Manager bei der Primonial REIM Germany AG den Aufbau und die Weiterentwicklung einer Researchabteilung für die deutsche Tochtergesellschaft der Primonial Group, einem europaweit tätigen Asset Manager mit Fokus auf Gesundheitsimmobilien.