

## 10. „Ideenpreis Immobilien für eine alternde Gesellschaft“

### Platz 1: Why Beauty Matters

Autor: Thomas Lehmann

Sind klassische Pflegeheime noch zeitgemäß, nachgefragt, zukunftsgerichtet und schön? Vermutlich nicht, denn zu oft spürt man den Klinikcharakter und es weht ein Hauch Anstaltsluft durch die Flure. Sind das wirklich schöne Aussichten fürs Alter? Viele denken zudem bei dem Blick in die Zukunft an junge Familien mit Kindern sowie an Personen die mit voller Haarpracht ihr Leben noch vor sich haben. Mit Blick auf die demografische Entwicklung ist dies ein Trugschluss.

Früher baute eine Kommune, die an die Zukunft dachte, Altersheime. Wer heute noch so denkt, zelebriert die Vergangenheit, nicht aber die Zukunft. Modernes Alterswohnen ist nicht als Endstation gedacht, wohin Bedürftige aus dem gesellschaftlichen Leben entwürzelt werden, um sie dann in eine Institution umzupflanzen. Sondern das moderne Altersheim ist ein Ort, wo Menschen ihr aktives Leben nach Möglichkeit so gut es geht leben. Die elementaren Umbrüche in der Altersstruktur der Gesellschaft verlangen nach neuen Antworten und mit der Masse kommt bekanntermaßen die Wucht. In einigen Jahren erreichen die Babyboomer das pflegebedürftige Alter. Kraft Masse und Kraft Anspruch werden sie einen Systemwechsel erzwingen.

In Berlin hat sich im Rückblick auf die letzten 10 Jahre folgende Entwicklung abgezeichnet:

**Pflegebedürftige:** Anstieg von über 70%

**Heimquote:** Rückgang von 10 Prozentpunkten (27% auf 17%)

**Angebot an vollstationären Pflegeplätzen:** nahezu unverändert

Die Ursachen sind vielfältig, dennoch sind es keine Vorzeigeargumente für ein Weiter so klassischer Pflegeeinrichtungen, sondern vielmehr ein wake-up Call für neue Konzepte. Neue Konzepte sind insbesondere vor dem Hintergrund des Mantras „*ambulant vor stationär*“, chronischer Personalnot sowie dem Willen nach Selbstbestimmung erforderlich.

Zudem hat Corona die Wahrnehmung für unsere Umgebung geschärft. Die Natur und der Raum, in dem wir leben, haben einen höheren Stellenwert bekommen. Feiert die **Schönheit** gerade Renaissance?

Churchill hat einmal gesagt „*zuerst prägt der Mensch den Raum, dann prägt der Raum den Menschen*“. Es bewirkt etwas in den Menschen, wenn wir uns in einem schönen Raum aufhalten oder in einem hässlichen. Das ist nicht egal. Es ist kein Geheimnis, dass körperliches und mentales Wohlbefinden stark durch die räumliche Umgebung geprägt werden.

Doch was ist wirklich schön? In der Vergangenheit musste die Schönheit zu oft dem Ansatz *form follows function* weichen. Schönheit und Funktion sind nicht mehr wirklich ausbalanciert. Der Gedanke, das etwas automatisch schön ist, weil es gut funktioniert, hat noch nie gestimmt. Dinge funktionieren nur dann gut, wenn sie auch schön sind. Die Funktion stand daher zu lange über der Schönheit und hat einen geringeren Stellenwert als früher.

Dabei müssen Ästhetik und Barrierefreiheit keine Gegensätze sein. Dennoch sollten sich funktionale Aspekte des Betriebs zukünftig der Wohnlichkeit mehr unterordnen.

Für mich ist Schönheit wie ein Ort, den man nicht mehr verlassen möchte. Orte der Schönheit sind für mich Orte der Begegnung. Ältere Menschen mit viel Lebenserfahrung lassen sich auch nicht mehr vom Äußeren blenden, sondern die innere Schönheit zählt. Projektiert auf die Schönheit als Kernfunktion von Altersimmobilien bedeutet dies für mich, dass Immobilien zum einen mehr Menschlichkeit, Wärme und Behaglichkeit ausstrahlen und zum anderen den spitalartigen Charakter verlieren müssen. Es geht also nicht mehr nur allein um die Qualität der Pflege, sondern um die Lebensqualität der Bewohner.

Eine schöne Altersresidenz hat für mich eher einen Hotelcharakter mit kleinen Rückzugsorten und großen Begegnungsorten eingebettet in das gewohnte Umfeld. Die Trilogie aus „*Leben in Privatheit*“ zur Wahrung der Privatsphäre, „*Leben in Gemeinschaft*“ zur Schaffung familienähnlicher Strukturen und dem „*Leben in der Öffentlichkeit*“ mit Angeboten im Quartier wären für mich schöne Aussichten und eine gelungene bauliche Ausgestaltung.

Doch hier trifft Wunschenken noch zu oft auf die harte Realität.

Denn lange Zeit hinweg orientierte sich die Ausgestaltung der stationären Einrichtungen mit der Grundgarantie der Versorgung und Pflege am Modell eines Krankenhauses. Das Leitbild eines Krankenhauses ist jedoch keineswegs für eine selbstständige Lebensführung geeignet und bietet nicht genügend Raum für Autonomie und Individualität. Zudem weicht ein gestalterischer Einheitsbrei aufgrund der wirtschaftlichen Orientierung oftmals einer individuellen architektonischen Handschrift. Teilweise sind die Gebäude, mit Ausnahme vom Logo, völlig austauschbar. Auch der Blick ins Innere wirkt wie aus dem Katalog entsprungen und ist selten schön und einladend.

Welche Wege müssen eingeschlagen werden, damit das Konzept nicht zum Auslaufmodell wird?

Schlussendlich kommt es darauf an ein Gefühl zu bekommen in einem schönen Zuhause zu sein und nicht in einer Pflegeeinrichtung, denn Zuhause ist es bekanntermaßen am schönsten.

Wünschenswert wäre eine architektonische Integration von örtlichen Traditionen und Besonderheiten, statt flächendeckend wie in den Schnellrestaurants einen Systemstandard auszurollen. Denn oftmals übernehmen die Einrichtungen abseits der Großstädte in kleineren Gemeinden und Stadtteilen eine zunehmende Zentrumsfunktion. Wünschenswert wäre daher auch die weitere Öffnung für öffentliche Nutzungen wie der Kinderbetreuung welche deutschlandweit von einer Unterversorgung geprägt ist. Hier wäre eine gegenseitige Unterstützung ein schöner Gedanke.

Ältere Menschen fühlen sich heutzutage auch jünger als noch vor ein paar Jahrzehnten. Downaging wird auch die Ausgestaltung unserer Immobilien beeinflussen. Glücklicherweise setzt sich auch im Segment Alterswohnen langsam die Erkenntnis durch, dass verstärkt auf die verschiedenen Bewohnerbedürfnisse geachtet werden sollte und dass der Ansatz *form follows function* keine schöne Aussicht ist. Die Pflege verändert sich. Traditionelle Wohnformen der institutionellen Pflege weichen individuellen Angeboten.

Die **Schönheit** rückt wieder mehr in den Fokus. Hoffentlich.

## **Platz 1: Schöne Immobilien und Städte (nicht nur) für eine alternde Bevölkerung**

Autor: Oliver Weber-Lapp

**Die Arbeit an schönen Orten inspiriert, motiviert und fördert interkulturelle Bildung. Einige Menschen geben sogar ihren Wohnsitz auf und wohnen, wo sie eben wollen. So auch Airbnb Chef Brian Chesky, der 2022 verkündete, dass er nun „überall leben wird - auf Airbnb“.<sup>1</sup>**

**Parallel sprechen wir über eine alternde Gesellschaft, sich verändernde Bedarfe und Anforderungen an Städte. Kann eine Umnutzung der dank Remote Work überflüssig gewordenen Büros zu erforderlichem bezahlbarem Wohnraum in den Städten beitragen? Mehr „Life“ als „Work“ - wird dadurch die Stadt „schön“?**

---

<sup>1</sup> <https://news.airbnb.com/de/brian-chesky-wohnt-auf-airbnb-und-laesst-die-reiserevolution-wahr-werden/>

## „Schönheit“ liegt im Auge des Betrachters

Das Sprichwort gilt auch mit Blick auf eine Immobilie oder eine ganze Stadt. Daher muss man zunächst die Frage stellen, wie man „Schönheit einer Stadt“ überhaupt definiert. „Guten Morgen Berlin, du kannst so hässlich sein“ singt Peter Fox im Lied „Schwarz zu blau“. Trotzdem hat die Stadt für viele, insbesondere jüngere Menschen, etwas Magisches und Anziehendes.

Architektur in der Stadt polarisiert. Schon oft gab es regelrechte Anfeindungen gegen Architekten, wenn der Prestige-Neubau absolut gar nicht in das Gesamtbild passte und in keiner Weise den Stil der umgebenden Gebäude aufgreift.

Persönlich finde ich, eine „schöne Immobilie“ kann vieles sein. Mit meiner Frau lebe ich im schönen Eltville, einem Kleinstädtchen bei Wiesbaden, das von Wein, Rosen, dem Rhein und Tourismus geprägt ist und stellenweise geradezu mediterranes Flair bietet. Eine Jugendstil-Villa kann ebenso schön sein wie das kleine Fachwerk-Häuschen mit viel Grün herum und Rosen an der Fassade, die ohnehin das gesamte Stadtbild der „Rosenstadt“ prägen.

Schönheit einer Stadt kann getrübt werden von fehlendem Angebot. Insbesondere in touristischen Regionen ist das zu spüren. In der Nebensaison sind die Innenstädte plötzlich wie ausgestorben. Das merkt man etwa im naheliegenden Städtchen Rudesheim am Rhein. Nach dem Weihnachtsmarkt kommt ein großes „Loch“ bis zum Frühjahr. Viele Rudesheimer scheinen gar nicht in „ihre“ Stadt zu gehen oder vermeiden zur Tourismus-Hochsaison den Weg in die mit Touristen überfüllten Bereiche. Auch gibt es hier, abseits der Bereiche der Touristenströme, historische und geschichtsträchtige Objekte, die vor dem Verfall stehen und keinerlei Aufmerksamkeit bekommen.

## Die Immobilie fürs Alter im Blick

Beim „Leben im Alter“ kommt zwangsläufig auch das Thema Altenheim zur Sprache. Als Neubau ist die Immobilie oft ein schönes, modernes Objekt, mit Blick in einen Garten oder eine Parkanlage, einer Dachterrasse, möglicherweise in Feldrandlage. Doch was nützt das, wenn man dort alleine im Zimmer sein Dasein fristet und unzureichend Pflegepersonal da ist, um sich mit den Bewohnern zu beschäftigen?

Erfreulicherweise gibt es Programme und Menschen, die Besuche arrangieren, Jung und Alt zusammenbringen, Aktionen wie gemeinsames Häkeln oder Stricken, Hundebesuche oder Spaziergänge mit Alpakas veranstalten.

Damit komme ich zu einem wichtigen Punkt beim Blick auf das Leben im Alter: Ich glaube, der Mensch braucht eine Aufgabe. Unser ganzes (Berufs-)Leben lang haben wir Aufgaben - bei der Arbeit, in der Familie, rund um eigenes und vermietetes (Wohn-)

Eigentum. Und plötzlich, mit Renteneintritt, brechen davon viele schlagartig weg. Oft hört man von Menschen, die in irgendeiner Form Pflege und Betreuungsbedarf haben, aber noch weitestgehend eigenständig agieren können, und vor allem „klar im Kopf“ sind. Ohne Aufgaben, Gesellschaft und mit wenig anspruchsvollen Unterhaltungen bauen diese Menschen ab. Das Gefühl „gebraucht zu werden“ ist verloren.

## Raus aus dem Haus, rein in die kleine Wohnung?

Wer sein Leben lang im Eigenheim mit Garten gelebt hat und im Alter in einen Wohnblock umziehen muss, erlebt eine große Umstellung. Leichter wird diese Umstellung durch Konzepte wie Mehrgenerationen-Wohnen. Ein solches Projekt gibt es beispielsweise in Bad Homburg mit dem „Oberhof“ im ländlich geprägten Stadtteil Ober-Erlenbach. Aus einer denkmalgeschützten Hofreite wurde ein Mehrgenerationen-Wohn- und Lebensraum mit öffentlich zugänglichen Bereichen und Angeboten wie Gastronomie, Stadtteil-Bibliothek und Diakonie. Ein Ort für Jung und Alt.

Dass eine Umnutzung von Bauernhöfen, etwa zu Pflege- und Wohnraum für ältere Generationen, funktionieren kann, zeigt die Arte Reportage „Bauernhof statt Seniorenheim“. Als Teil einer Gemeinschaft erlangen die Bewohner ihre Lebensqualität wieder. In einem konkreten Fall wurde sogar durch die tägliche Bewegung und den Spaziergang zur Weide die Gehhilfe eines Bewohners überflüssig.<sup>2</sup>

Nicht immer muss ein betreutes Wohnkonzept die Lösung sein, auch privat organisierte „Alters-WGs“ finden sich zusammen.

Andererseits sollte man Menschen nicht zwingen, das jahrelang bewohnte Haus zu verlassen und in eine kleinere Wohnung zu ziehen, nur weil der Partner verstorben ist und sie mittlerweile alleine leben.

Wir haben aktuell in Teilen der Gesellschaft leider eine Mentalität, die beim Thema Energiesparen so weit geht, dass „Flächeneffizienz“ vor Menschlichkeit steht.

An der Stelle führe ich ein Beispiel aus den USA, konkreter aus Florida, an. „The Villages“ ist eine angelegte Siedlung, in der nur ältere Menschen leben - immerhin über 150.000 Menschen, die sich bewusst für ein Leben unter „Alten“ entscheiden.<sup>3</sup>

Doch möchte ich mich als alter Mensch ausschließlich mit Gleichaltrigen umgeben? Für den ein oder anderen ist das sicherlich sehr angenehm. Manche der Argumente sind

---

<sup>2</sup> Arte Doku „Bauernhof statt Seniorenheim“ auf YouTube: <https://youtu.be/PvWuHsBp0-Q>

<sup>3</sup> The Villages: <https://www.srf.ch/sendungen/dok/kleinstadt-fuer-rentner-the-villages-wo-junge-draussenbleiben-muessen>

nachvollziehbar („Wir werden in der normalen Welt nicht ernstgenommen oder wertgeschätzt“).

Und es ist eine freiwillige Entscheidung, in diesem Lebenskonzept zu wohnen.

Viele ältere Menschen wollen hingegen von jungen Menschen lernen und die jüngeren Generationen verstehen. Egal, ob eigenes Haus, Wohnung, Zimmer in einer WG oder Gemeinschaftliches Wohnprojekt. Wichtig werden gezwungenermaßen irgendwann praktische Aspekte – Barrierefreiheit ist beispielsweise solch ein Thema, das Jung und Alt gleichermaßen betrifft (etwa mit Kinderwagen und Rollator).

## **Mit städtebaulichen Maßnahmen Schönheit in Städte bringen**

Wie lässt sich aber nun „Schönheit“ in die Städte holen? Sind mehr Verbote von Auto- und Durchgangsverkehr eine Lösung für Sicherheit und Lebensqualität? Die autofreie Stadt ist sicherlich zu weiten Teilen eine idyllische Vorstellung – die wirklich echte „grüne Wiese“ findet man aber doch eher auf dem Land.

Die barrierefreie Stadt kann bedeuten, dass z.B. historisches Pflaster geglättet werden muss, die geschichtlichen Strukturen verändert werden, um Zugänglichkeit für Jede/n zu ermöglichen. Was ist da wichtiger - Erhalt der Struktur des ursprünglichen Bestands oder Barrierefreiheit? „Sicherheit vor Optik“ hieß es beispielsweise zum neuen Straßenbelag der Bad Homburger Louisenstraße.<sup>4</sup>

Aber auch optisch harmonische Ergänzungen sind möglich - etwa die clevere Integration eines Aufzugs in oder an ein Bestandsgebäude. Städtebauliche Maßnahmen sollten grundsätzlich auch umfassen, dass Orte der Begegnung entstehen. Es braucht Angebot - kulinarisch, kulturell, aber auch zur Erholung und für Erlebnisse.

Stadt und Stadtleben zeichnet sich immer auch durch die Menschen, die dort leben, und damit durch Vielfalt aus.

## **Stadtgeschichte und Kulturgut am Leben halten**

Es sind oftmals die Alten, die überhaupt noch die Geschichten der Entstehung mancher Häuser kennen, weil sie von Generation zu Generation getragen wurden und Unterlagen möglicherweise im Krieg vernichtet wurden.

Vielleicht sind es auch diese Generationen, denen am ehesten daran liegt, solche Objekte zu erhalten, liebevoll zu restaurieren und sanieren

---

<sup>4</sup> <https://www.taunus-nachrichten.de/bad-homburg/nachrichten/bad-homburg/lob-fuer-neuen-strassenbelagid86695.html>

## **Der Aspekt „Lage, Lage, Lage“ für eine alternde Gesellschaft**

Die Lage der bewohnten Immobilien im Alter spielt meist eine wichtige Rolle. Spätestens wenn die Beweglichkeit nachlässt - etwa im Hinblick auf die Versorgung (ärztlich, Verpflegung...). Eine gute Lage kann auf die zentrale Stadtwohnung zutreffen, ebenso wie auf das Leben in einer Vorstadt mit gut ausgebautem ÖPNV und kurzen Wegen in die nächstgrößere Stadt mit ihrem kulturellen Angebot. Trotzdem ist in Kleinstädten in der Regel alles für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar.

Ein weiterer Aspekt, der bei der Lage relevant werden kann, ist möglicherweise die Nähe zu noch lebenden Verwandten wie den Kindern. Oft gibt es auch den langjährigen Traum vom „Ruhestand im Ausland“ - wenn man sich den leisten kann. Beliebte Länder sind Italien, Spanien - warme Gefilde, wo eine andere Mentalität, teils auch andere Wertschätzung der „Alten“ herrscht. Wer lange Zeit im Berufsleben im Ausland war, hat dort vielleicht sogar schon Kontakte und ein Netzwerk aufgebaut.

## **Die Piazza und Orte der Begegnung**

Was in Italien zu jeder Stadt gehört findet sich in deutschen Städten seltener: Die Piazza als zentraler Anlaufpunkt. Einen Marktplatz haben zwar viele, oft auch kleinere Städte - häufig sind diese aber nur an den Markttagen belebt.

Begegnung geht auch ohne Konsum - man denke an das klischeehafte Bild der Kartenspielenden Rentner. So kenne ich z.B. aus dem Städtchen Eltville die am Rheinufer im Sommer Boccia spielenden Gruppen.

Wie schaffen wir nun „schöne Städte“ - für Jung und Alt? Wichtig ist es, zu verhindern, dass eine Stadt einseitig geprägt wird, wie in dem zuvor erwähnten Beispiel aus den USA. Stadt, Wirtschaftsförderung und Citymanagement sind in der Pflicht, Angebote anzusiedeln, Begegnungsorte und Plätze mit Aufenthaltsqualität und Kulturangebote zu schaffen. Vielleicht sogar frei zugänglich, sodass es egal ist, aus welcher sozialen Schicht jemand kommt.

Eines ist sicher - Städte waren und sind immer im Wandel - Immobilien werden an neue (zeitgemäße) Nutzungen angepasst. Wir sollten allgemein in der Gesellschaft öfter auf die Alten hören, so wie wir auch den historischen Gebäuden ausreichend Aufmerksamkeit schenken sollten - und beispielsweise revitalisieren, was besonders erhaltenswert ist.

## 1. Preis: Thomas Lehmann (MRICS)

Director  
Wüest Partner  
Berlin



### Über den Autor:

Thomas Lehmann, Director bei Wüest Partner plädiert für frische Konzepte in den Pflegeheimen, die den demografischen Wandel berücksichtigen. Der Ansatz „Form follows function“ habe dabei ausgedient – stattdessen Schönheit und Funktionalität, die das Wohnen im Alter aktiver und schöner machen.

## 1. Preis: Oliver Weber-Lapp

Gründer und Herausgeber  
the good place  
Eltville



**Über den Autor:** Oliver Weber-Lapp ist hauptberuflich "Creative Head" mit Fokus auf die Architektur-, Immobilien- und Bauwirtschaft. Seit 2020 Gründer und Herausgeber des Online Magazins "the good place" als Sprachrohr für "gute Orte" und "good practice".