

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

### Platz 1: Städte für jedes Alter- Prinzip Open Spaces

Autor: Dr. Petra Zahrt

**Mehr Lobby(s), mehr Recreation, mehr Transparenz. Städte für jedes Alter. Ein Essay über Leben im offenen Raum. Ein paar zündende Ideen.**

### Frühling in Städten für jedes Alter

Städte für jedes Alter also! Bevor die Ideen hierzu zünden, schweifen die Gedanken für einen kurzen Moment in die genau entgegengesetzte Richtung ab: Was wäre, wenn Städte eben NICHT für jedes, sondern immer nur für bestimmte Altersgruppen infrage kämen? Wenn Städte altersbeschränkt wären? Sie heißen dann auch nicht mehr München, Köln oder Berlin, Kyllburg, Kupferberg und Kempen. Sondern Bis\_35, Unter\_50 und Ab\_60. Nicht besonders verlockend der Gedanke. Irgendwie eintönig, langweilig und –hatten Dorfbewohner mehrere Häuser als Hotel zusammengefasst. In einem zentralen Haus befanden sich die Rezeption und das auch beklemmend! Ü40 funktioniert fürs Feiern. Aber das ist sehr vorübergehend. Und mal ehrlich: Selbst auf einer Party – wer will da nur meines-, ihres- und seinesgleichen sehen? Leben ist doch so viel mehr. Städte für jedes Alter beginnen bei null und enden irgendwann ... So sollte es sein. Her also mit zündenden Ideen für Städte für jedes Alter – und vor allem: Her mit den Köpfen, die sich trauen, in verschiedene Richtungen zu blicken, unterschiedliche Bedürfnisse wahrzunehmen und vielseitige Projekte umzusetzen!

Köln, Frühling 2017 – die Ideen sprießen, sehr gute Bedingungen für Anfänge und Aufbrüche!

### Die Steigerung von Multi Use? Open Spaces!

Nach dem Vorbild von Multi-Use-Projekten, in der Regel dem Nebeneinander von Office-, Retail- und privaten Wohneinheiten, erkennt das Prinzip Open Spaces noch viel konsequenter den Mehrwert durch Vielfalt, durch Abwechslung und Ergänzung, sieht in der heterogenen [Alters-]Struktur ihrer Besucher und Bewohner einen unendlichen Erfahrungsschatz und nutzt ihn für die Allgemeinheit – nicht nur als Think- sondern als Life-Tank. Das braucht natürlich Raum: wo zwischen Office, Retail und

Wohnen Denkanstöße Platz haben. Wo Wissen, Erleben, Erfahrungen ausgetauscht, Fragen gestellt und Antworten gegeben werden. Wo Generationen miteinander ins Gespräch kommen. Die Stadt – ein wirklich permanenter Life- Act. Städte als Bühnen für Menschen jeden Alters und nicht der Mensch als Kulisse für Job und Konsum. Wow! Das wär's! „Open Spaces“ als Prinzip, als Prämisse für urban living – eine wirklich offene Gesellschaft. Wie die aussehen könnte? Blicke nach vorn:

## **Mehr LOBBY(s) für Städte für jedes Alter: Offices ... bieten mehr als nur Tage der offenen Tür**

Keine Frage: Offices sind vor allem Arbeitsräume und das sollen sie auch bleiben. Aber was passiert ganz zu Beginn – am Anfang, am Eingang? Vieles spricht dafür, die Lobby, den Empfangsbereich, auch für die Menschen zu öffnen, die nicht in den Offices arbeiten, aber auf ihre Weise mit den dort arbeitenden Menschen oder dem Unternehmen verbunden sind: Schwellenabbau in Städten für jedes Alter! So wie Hotelbars und –Restaurants sich allmählich auch für Nicht-Übernachtungsgäste geöffnet haben, öffnen sich Unternehmen und stellen Raum für arbeitsnahe Bedürfnisse zur Verfügung:

- für Familie + Freunde ... Nachrichten, Haustürschlüssel, Schultaschen können hier deponiert, Verabredungen zum Mittagessen oder Kaffee ganz ohne Aufwand getroffen werden; in der Lobby leben Beziehungen und Kontakte einfach auf;
- für Ehemalige, Rentner + Pensionäre ... ist die Lobby nach wie vor Anlaufstelle und Bezugspunkt zu einem Unternehmen, das schließlich einmal maßgeblich ihren Alltag mitbestimmt hat;
- für Bewerber + Interessierte ... bietet sie erste wichtige Eindrücke.
- für Start Ups + „kleine“ Selbstständige ... öffnet sich hier eine Tür und bietet dieser Raum einen verlässlichen Rahmen, um seine Produkt- oder Dienstleistungspalette auszubreiten und einem größeren Publikum zu zeigen;
- für gastronomische Services + kreative Dienstleistungen ... wie Restaurants, Cafés, Kioske, Buch- und Zeitungshändler sowie Designer, Grafiker, Werber eignet sich die Nähe zu Menschen und Kunden.

Warum nicht auch Bühne für neue Business-Ideen entsprechend bzw. ergänzend zu den jeweiligen Unternehmen im Haus? Vielleicht sitzen die passenden Angels dazu ja nur ein Stockwerk höher!

Kurze Wege mittendrin, sinnvoll-spannende Mixtur in sich immer mehr verdichtenden Stadtzentren sorgen für entspannte Begegnung der Generationen – hier wird der Empfang seinem Namen endlich gerecht. Die Menschen profitieren – und umgekehrt: die Unternehmen auch. Employer-Branding wird als Positionierungs- Maßnahme schließlich immer wichtiger.

## **Mehr RECREATION in Städten für jedes Alter: Retail ... findet auch vor dem Ladenlokal statt**

Die aktuelle Entwicklung verläuft ja in beide Richtungen: Hier zieht sich der stationäre Einzelhandel zurück, dort eröffnen Filialen und Stores mit neuen Konzepten zwischen „to go“ und „to stay“; Pop-Up-Projekte füllen Lücken vorübergehend – oft jedoch wenig charmant in einem Gewand, das ihre Vergänglichkeit allzu klar vor Augen führt. Überhaupt: Fußgängerzonen ... viele buchstäblich wie ein Gürtel, der im Discount-Gefecht immer enger geschnallt wird. Welche Rolle also spielen Retail und einzelhandelsnahe Dienstleistungen im Hinblick auf Städte, die für jedes Alter attraktiv sein wollen?

Branchenübergreifend steht der Einzelhandel künftig engagiert und bewusst auch für die Räume ein, die nicht unmittelbar von ihm bewirtschaftet werden: Recreation-Areas, die auch wirklich welche sind, fallen in Zukunft deutlich mehr in sein Verantwortungsgebiet – Kaufhäuser wie Boutiquen, Apotheken wie Galerien – alle sind eingebunden. Aufenthalte im öffentlichen Raum sind zentral für Teilnahme am öffentlichen Leben und der Zugang dazu kann auf vielen Wegen bereitet werden – drei Anregungen hierfür:

- PLATZWunder ... wie Inseln im geschäftigen Trubel; wo Menschen Freiraum haben, durchatmen, sich orientieren; wo auf neue Geschäfte und traditionsreiche Einrichtungen, aktuelle Ausstellungen und Sehenswertes in der Nähe hingewiesen wird, wo Tageszeitungen nach der alten und ein Hot Spot nach der neuen Manier Jung und Alt informieren, unterhalten, einander ins Gespräch bringen – in Runden und auf Bänken, die zum Verweilen einladen und nicht zum Verharren bestrafen;
- RaumPROBEN ... Künstlerisches Leben in Echtzeit: Musiker, Maler, Schauspieler, die ihre „Artist's Corner“ bekommen und den Alltag kreativ bereichern; die ihr Publikum im Vorübergehen finden und Geschmack machen auf mehr;

- GREENERy ... Sorry, aber was bringt eine gestalterische Baum-Maßnahme entlang der Autobahn, wo hinter großen Hinweisschildern Trauben-Esche, Wild-Apfel und Ross-Kastanie als Baum des Jahres auftauchen? Wäre es nicht viel sinnvoller das Grün zu den Menschen in die Städte [zurück] zu bringen, wo es angefasst und gefahrenfrei erlebt werden kann? Und wäre nachhaltiges Engagement von Unternehmen nicht wunderbar naheliegend?

RECREATION-Invests zahlen sich aus: Attraktive, vielseitige Standorte ziehen Menschen und damit auch wieder potenzielle und zufriedene Kunden an.

## **Mehr TRANSPARENZ in Städten für jedes Alter: Wohnen ... nicht nur in den eigenen 4 Wänden**

Wenn heute von altersgerechtem Wohnen die Rede ist, bedeutet das: Wohnen im Alter – eben nicht in jedem, sondern speziell im höheren. Städte für jedes Alter definieren „altersgerecht“ neu durch bessere Nutzung der Räume v.a. jenseits der eigenen vier Wände: Individuelle Rückzugsräume sind wichtig. Aber genauso wichtig sind kommunikative Gemeinschaftsräume – die Transparenz schaffen und umso effektiver sind, je selbstverständlicher sie sich in den Alltag von Menschen jeden Alters integrieren lassen und nicht gezielt aufgesucht werden müssen.

Sozialer Wohnungsbau, der Begegnung und Kommunikation fördert, der Erfahrungs- und Wissensmanagement leistet. Einige Ideen:

- Flure + Eingangsbereiche ... führen künftig nicht mehr nur auf kürzestem Wege in die eigene Wohnung; sondern werden genutzt für Ausstellungen und Präsentationen, bieten hier und da Platz für Pausen und Gespräche; sind smarte Haltepunkte zwischen Tür und Angel;
- Balkone + Terrassen ... sind als Lieblingsplätze begehrt und eignen sich besonders für gesellige Aufenthalte im Freien: mehr Gemeinschaftsbalkone!
- Aufzüge + Treppenhäuser ... werden bislang sehr unterschätzt und finden in der Wahrnehmung der Bewohner kaum statt. Dabei sind sie zentrale Verbindungselemente und könnten künftig diese Rolle viel klarer spielen: als Bühne zur Vorstellung neuer Mieter, als Marktplatz für Dienstleistungen und Services im Haus und darüber hinaus;
- Tiefgaragen + Kellerräume ... können auch anders und sind künftig keine öden Zonen mehr für [Im-]mobiles jedweder Art: Fahrgemeinschaften begin-

nen hier an der Basis, wo freie Plätze und neue Strecken angeboten, wo E-Mobiles verliehen und aufgetankt werden; wo Einkaufs- und Lieferdienste ihren komfortablen Check In schätzen; Shuttle-Services funktionieren und Paketstationen nützen.

Hausgemeinschaften entstehen, wo Platz für Gemeinschaft ist. Mehr Transparenz schafft nicht die Privatsphäre ab. Sie sorgt für ein Plus an Kommunikation, die wiederum gesellschaftliche Werte bewahren hilft.

## **Und immer noch Frühling!**

Städte für jedes Alter also! Nachdem die Ideen hierzu gezündet sind, schweifen die Gedanken wieder für einen kurzen Moment ab: Was wäre, wenn Städte so oder so ähnlich *all-terstauglich* wären? Wenn Städte alterslos, weil nicht starr, sondern lebendig wären?

Wenn – endlich – zwischen Office, Retail und Wohnen auch Denkanstöße Platz hätten und Wissen, Erleben, Erfahrungen ausgetauscht, Fragen gestellt und Antworten gegeben werden. Weil Städte schließlich mehr bieten: Mehr Lobbys, mehr Recreation, mehr Transparenz! Sie heißen dann erst recht München, Köln oder Berlin, Kyllburg, Kupferberg und Kempen.

**Über die Autorin:** Dr. Petra Zahrt, nach journalistischer Ausbildung verschiedene Tätigkeiten in der internen und externen Kommunikation; seit 2002 selbstständig mit den PR-Schwerpunkten Immobilien, Hotellerie, Interior (zahrtsmedia.de).

## **Platz 2: Altersfreundliche Städte für eine bessere Stadtkultur**

Autoren: Miriam Straub und Jan Straub

Warum ziehen ältere Menschen aus den Städten? Wie könnte die Stadt für diese Menschen attraktiver werden, so dass die Abwanderungsbewegung gestoppt werden könnte?

Eins sollte bei der Beantwortung der Fragen aus unserer Sicht beachtet werden: Die Attraktivität der Stadt wird von unterschiedlichen Generationen unterschiedlich bewertet, dabei sollten Sichtweisen zueinander ausbalanciert sein - gleich zweier Tänzer, die sich im Einklang bewegen und so eine Geschichte erzählen. Ein Gegeneinander statt ein Miteinander ist kontraproduktiv. Es nützt keiner Stadt, wenn ältere Menschen zuwandern und jüngere Menschen abwandern.

Um die eingangs gestellten Fragen klären zu können, haben wir in unserer Verwandtschaft eine kleine, nicht repräsentative Umfrage durchgeführt und vier große Bedürfnisse für Senioren im Rentenalter identifiziert.

Das erste große Bedürfnis ist die Erhaltung der **Gesundheit**. Hierzu gehören u.a. die sportliche Betätigung, die Luftqualität, Lautstärke sowie die flächendeckende Verteilung von (Fach)Arztpraxen.

Für die Erhaltung der eigenen Gesundheit sollten Fitness-Center altersgerechte Angebote bereithalten. Für weniger sportliche Senioren könnten sehr schön angelegte Parks zu längeren Spaziergängen und damit zur Bewegung animieren. Schlechte Stadtluft und hohe Temperaturen in der Stadt beeinträchtigt gerade die ältere Generation sehr stark. Daher sollte auf genügend Grünflächen geachtet werden. Auch Stadtbäume tragen zum gesunden Klima innerhalb der Stadt bei.

Im Alter werden die Arztbesuche häufiger. Arztpraxen sowie benötigte Fachärzte sollten daher fußläufig bzw. mit kurzen Fahrzeiten erreichbar sein. Dabei ist es wichtig, dass die Terminvergabe nicht über Monate im Voraus notwendig ist.

Der gesundheitliche Aspekt beinhaltet auch die Möglichkeit, selbst den Grad der Pflege und der damit verbundenen Aufgabe der Selbständigkeit bestimmen zu können. Das bedeutet im Detail, dass seniorengerechtes Wohnen auch außerhalb von Heimen und betreutem Wohnangebot ermöglicht werden und genügend geschultes Pflege- und Betreuungspersonal zur Verfügung stehen sollte.

Es sind daher Anreize für Ärzte und Pflegedienste zu schaffen, um flächendeckende Angebote zu ermöglichen. Weiterhin sind Präventivmaßnahmen empfehlenswert. Bedingt durch zahlreiche Faktoren wie beispielsweise die Anzahl der Menschen, ständige Baustellen, Lieferverkehr und Müllautos ist die Stadt im Allgemeinen sehr laut. Diese städtische Hektik erzeugt Stress. Deshalb empfehlen wir als Gegenpol Erholungsaspekte zum Auftanken der Lebensenergie und zur Entschleunigung. Hierfür sind Parks als Ruheinseln gegen das ständige auf und ab der Stadt hilfreich. Auch Lichtinseln wie Atrien, die das natürliche Tageslicht ins Innere der Gebäude leiten wirken positiv auf die Verfassung des Menschen. Für die Lichtdurchflutung von Gebäuden sind auch große Fensterflächen hervorragend geeignet.

Grüne Inseln in Gebäuden, Gärten auf den Dächern, begrünte Wände und Bäume als Straßensaum bieten nicht nur physiologische Vorteile. Positive Effekte durch begrünte Flächen sind u.a. die oben erwähnte Reinigung der Luft von den Abgasen der Autos und anderen schädlichen Stoffen sowie die Verringerung von Lärm. Zur Lärm-

verringern sind Schallschluckelemente in der Stadtbebauung als auch in den Gebäuden empfehlenswert.

Das zweite wichtige Bedürfnis stellt die **Mobilität** dar. Dabei ist die Barrierefreiheit im öffentlichen und im privaten Raum zu betrachten. Der öffentliche Nahverkehr sollte mit kurzen Fußwegen von der Wohnung aus erreichbar sein. An den Haltestellen sollten für Senioren nutzbare Sitzmöglichkeiten vorhanden sein. Auch die Wege und Hauseingänge, z.B. für Ladengeschäfte, sollten ohne Stufen errichtet werden, damit man nicht sprichwörtlich mit der Tür ins Haus fällt.

Es wäre wünschenswert, wenn sich bei den Architekten der Ansatz durchsetzen würde, bereits beim Entwurf der Häuser mehr an die Nutzung zu denken und bei der Flexibilität auch an die älteren Nutzer zu berücksichtigen. Der Architekt sollte daher den Bauherren entsprechend beeinflussen. Für eine attraktive Stadt sollten nicht immer die finanziellen Ziele über die sozialen Ziele gestellt, sondern diese in Einklang gebracht werden. Wenn die Bauherren zu sehr auf die Kosten und zu wenig auf die Flexibilität des Grundrisses achten, könnte dies zukünftig zu längeren Vermarktungszeiten führen.

Vermieter sollten u.a. auf eine ordnungsgemäße Wartung der Aufzugsanlagen achten, um die Ausfallwahrscheinlichkeit des Aufzuges zu minimieren. Die Möglichkeiten von Smart Homes werden von Senioren nach unserer Ansicht erst angenommen wenn diese intuitiv anwendbar sind und nicht erst ein Studium dafür notwendig ist. Ob die derzeitigen Möglichkeiten von Smart Homes eine wirkliche Erleichterung sind oder eher die normale Beweglichkeit minimieren, sollte dabei jeder für sich beantworten. Auch die kleinen technischen Helferlein in Hinblick auf Betreuung oder Hilfe in Notsituationen sowie Kontakt zu nahestehenden Personen sollten seniorengerecht weiterentwickelt werden. Natürlich kann mit Technologien die Barrierefreiheit von Wohn-, Arbeits- und öffentlichen Räumen vorangetrieben werden. Allerdings sollte nicht alles umgesetzt werden was geht, es sollte auch ein wirklicher Mehrwert für den Anwender vorhanden sein.

Ein umstrittenes Thema im Bereich Mobilität ist die Nutzung des eigenen Autos. Ab wann ist ein Senior fahruntüchtig? Die Aufgabe des eigenen Fahrzeugs bedeutet die Einschränkung der eigenen Mobilität. Hier sind die Senioren selbst in der Verantwortung, die Sicherheit im Straßenverkehr nicht zu gefährden.

Das nächste und somit dritte Bedürfnis ist das **Gefühl des Gebrauchtwerdens**.

Ein funktionierender Familienverband ist sehr hilfreich. Leider ist dieser in Städten offenbar nicht so vorhanden, wie sich das die Senioren wünschen. Es besteht die

Gefahr zu vereinsamen. Ein zentraler Ansatz ist daher die Vermischung von Alt und Jung, damit diese in jeweils individuellen Symbiosen zusammenleben.

Um den sozialen Kontakt aufrecht zu erhalten, sollten unter anderem mehr generationsübergreifende Begegnungsstätten und Freizeitangebote entstehen. Hier können Anreize für Senioren sowie für jüngere Generationen geschaffen werden, ihre Zeit miteinander zu verbringen und sich gegenseitig zu unterstützen. Dies wäre eine sehr gute Plattform zur Weitergabe von Erfahrungen an die jüngere Generation oder zur Kinderbetreuung. Als Gegenleistung könnte die jüngere Generation den Senioren im Haushalt behilflich sein.

Im Übrigen hilft auch das Fitness-Center nicht nur zur Gesunderhaltung, sondern führt auch zu sozialen Kontakten.

Das daraus entstehende Verständnis füreinander könnte Generationenkonflikte (Senioren wollen Ruhe, Kinder sind in der Regel laut) abmildern. Weiterhin würde das Verflechten der verschiedenen Generationen ein starkes Netz spinnen, das Einzelne auffangen könnte.

Und zuletzt das vierte Bedürfnis: das Gefühl der **Sicherheit**.

Das Sicherheitsgefühl fängt bereits mit der Sauberkeit der Stadt an. Dies beinhaltet nicht nur die Reinigung der Straßen und Gehwege, sondern auch die Säuberung der Parks. Daher sollte die Vermüllung des öffentlichen Raumes generell im Keim erstickt werden.

Die Zerstörungswut Einzelner ist im Stadtbild sichtbar und hat somit unmittelbar Einfluss auf das Sicherheitsgefühl. Die Zerstörung entspringt unserer Ansicht oftmals der Langeweile oder ist politisch motiviert. Es müssen die Ursachen dieser Zerstörungswut ermittelt und möglichst beseitigt werden.

Zum Sicherheitsgefühl gehört auch die Sicherheit, seine Wohnung möglichst bis zum eigenen Ableben nutzen zu können. Hier spielt die Miethöhe im Verhältnis zur Rente eine sehr entscheidende Rolle. Das preisgünstige Wohnen wird maßgeblich von der staatlichen Förderung, der Nachfrage und den Baukosten beeinflusst. In der heutigen Zeit ist die Zinsdürre ein entscheidender Kostentreiber. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus ist die Nachfrage der Investoren an Wohnungen sehr stark gestiegen. Diese möchten naturgemäß auch eine einigermaßen erträgliche Rendite einstreichen.



Gerade in Ballungszentren wird sehr deutlich das die Grundstücksfläche und damit die bebaubare Fläche sehr endlich ist. Konkurrierende Konzepte (Wohnen vs. Bürogebäude vs. Produzierendes Gewerbe) werben um den endlichen Raum. Das Bevölkerungswachstum in den Ballungszentren führt zu einer höheren Bevölkerungsdichte. Die Bevölkerung ist wie ein Tier im Käfig der Stadt – der Käfig wird immer enger mit Wachstum des Tieres. Auch an dieser Stelle sollten soziale Ziele nicht absolut von wirtschaftlichen Zielen verdrängt werden.

Aus ökonomischer Sicht ist allerdings auch der hohe Flächenverbrauch von Senioren zu erwähnen. Meist nutzt eine Personen oder Paare Flächen die für Familien geeigneter wären. Wo sich einst Kinder tummelten ist nun beispielsweise ein Hobbyraum. Dem könnte durch Anreize zur Untervermietung entgegengewirkt werden.

Auch die starke Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung ist in Großstädten wie Berlin ein besonderes Phänomen und beeinträchtigt das Zusammenleben. Der ständige Bettenwechsel macht sich in Wohngebäuden stark bemerkbar. Zumal das Partypolk meist erst vorglüht, um dann gegen 24:00 Uhr lautstark das Haus zu verlassen.

Sicherheitslücken ergeben sich auch bei mangelnder Durchsetzung bestehender Gesetze im Alltag.

Um die gefühlte Sicherheit zu erhöhen können je nach Bedarf entweder technische oder personelle Lösungsansätze gewählt werden. Im öffentlichen Raum könnte die Videoüberwachung öffentlicher Plätze (unter Beachtung der Persönlichkeitsrechte) und eine höhere Präsenz von Polizei und Ordnungsamt greifen. Im nichtöffentlichen Raum empfehlen wir die technische Ausstattung der Wohnungen mit Video-Sprechanlagen, damit Senioren sehen können, wer sich Zutritt zum Haus verschaffen möchte. Es ist immer gut zu wissen, wen man in seine Wohlfühlzone lässt. Hierbei spielt auch die Aufklärung der Senioren über die Maschen der Trickbetrüger eine zentrale Rolle. Eine personelle Alternative bzw. Ergänzung wäre ein Concierge-Service. Allerdings würden durch diesen Service die Wohnnebenkosten steigen, was kontraproduktiv für geringe Wohnkosten wäre. Eine kostengünstigere Variante wäre die Wachsamkeit in der Nachbarschaft.

Zusammenfassend können aus Sicht der Senioren einige Lücken (Konflikte) im Stadtleben festgestellt werden. Damit die Lücken reduziert werden, muss das Netz der Stadt engmaschiger geknüpft werden, sodass der einzelne Bewohner mit seinen Bedürfnissen aufgefangen werden kann. Dabei müssen konkurrierende Konzepte berücksichtigt und ausbalanciert werden. Es sollte eine gemeinschaftliche Individuali-

tät entstehen. Der Mensch in seiner Individualität wird immer Konflikte mit sich bringen. Er könnte diese aber mit seiner Intelligenz und mit seinem sozialen Verhalten ausbalancieren.

Eine Stadt aller Generationen kann in zweierlei Hinsicht erreicht werden. Einerseits muss die Infrastruktur der Stadt entsprechend angeglichen werden, andererseits muss das Miteinander, die Stadtatmosphäre, entsprechend geleitet werden. Eine positive Stadtatmosphäre kann neben Gesetzen und Gesellschaftsregeln auch durch eine angepasste Stadtplanung und Bauweise erreicht werden.

**Über die Autoren:** Miriam Straub, Diplom-Betriebswirtin (FH), hat Hotelmanagement an der IUBH School of Business and Management (Universität Bad Honnef) studiert. Jan Straub, Immobilienökonom (GdW), ist bei einem Facility Manager im Bereich kaufmännisches Facility Management tätig.

### **Platz 3: Stadt der Begegnung durch proaktives Umzugs- und Mobilitätsmanagement für die noch ganz jungen Alten**

Autorin: Stephanie Heitel

#### **Begegnungsflächen attraktiv für Bürger aller Altersgruppen**

Mit der aktuellen Attraktivität bestimmter Städte und dem daraus resultierenden Zuzug von Menschen aus anderen Regionen setzt schleichend ein Negativeffekt ein: Nicht nur steigen die Mieten in für viele kaum bezahlbare Höhen sondern Nachverdichtung mittels Neubauten und Aufstockungen verringern die Lebensqualität und schaden der Umwelt: Städte heizen sich weiter auf, der Verkehrsfarkt droht und es fehlen öffentliche Plätze und Grünflächen im Freien um tief durchzuatmen, sich zu erholen und Mitmenschen zu begegnen. Die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld nimmt dramatisch ab.

Dabei sind gerade Plätze für Begegnungen und Grünflächen im Quartier für Menschen jeden Alters attraktiv: Sie laden ein zum Spielen, Chillen, Grillen und die Seele baumeln lassen, mit dem Nachbarn zu plauschen, vor sich hinzumeditieren, sich zu bewegen, ob als kleiner Spaziergang oder in Form von Yogaübungen unter dem freien Himmel statt im Studio. Orte der Begegnung machen Wohnorte zu lebenswerten Stadtvierteln. Sie ermöglichen Austausch und soziale Interaktion – und wirken damit einem Nachteil großer Städte entgegen: der Anonymität. Durch Zunahme von Single-Haushalten, geforderter Flexibilität in der Arbeitswelt verbunden mit Umzügen und Aufgabe des bisherigen sozialen Umfeldes und dem Wegzug der Familie bei älteren Menschen ist Anonymität und Einsamkeit ein Thema in vielen Altersgruppen.

Während die meisten Menschen mit chronischen Krankheiten ganz gut umgehen können, können sie es nicht mit Einsamkeit.

Dabei helfen Freizeiteinrichtungen wie Cafés oder Begegnungszentren nur ansatzweise - nein, gerade Gelegenheiten für informelle, beiläufige Treffen ermuntern dazu, die eigene Wohnung zu verlassen und der Einsamkeit zu entkommen. Ältere Menschen haben zudem ein großes Bedürfnis nach Ruhe und Grün und Spaziergänge im näheren Wohnumfeld sind ihre häufigste Freizeitaktivität außerhalb der Wohnung.

Aber wie können wir die Attraktivität unserer Städte trotz der Wohnungsknappheit beibehalten - für Reiche und Arme, für Singles und Familien, für Jung und Alt? Wie können wir Flächen der Begegnung im Quartier erhalten und sogar ausbauen? Wie lässt sich die Nachverdichtung verhindern oder zumindest reduzieren?

## Ein Problem

Der Zuzug von Bürgern ist nur ein Teil des Problems. Der Wohnflächenverbrauch in Deutschland steigt kontinuierlich – so nahm die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den letzten Jahren um einen halben Quadratmeter pro Jahr zu. Drei Faktoren sind hier entscheidend:

1. Steigende Wohnansprüche der Menschen – also im Wesentlichen ein Luxusproblem.
2. Die Zunahme an Single-Haushalten, so dass gegenüber Mehr-Personenhaushalten durch alleinige Nutzung von Küche, Bad und Flur, ein höherer Quadratmeterbedarf entsteht.
3. Die Zunahme an Senioren-Haushalten mit weit überdurchschnittlichem Flächenverbrauch. Nach Auszug der Kinder schlägt der Remanenzeffekt zu: Die Eltern verbleiben trotz der schrumpfenden Haushaltsgröße in der Familienwohnung und leben Wohnflächentechnisch weit über ihren eigentlichen Bedürfnissen. Dies gilt insbesondere für selbstnutzende Wohnungseigentümer.

Für jeden dieser Faktoren lassen sich nun Ansätze entwickeln. Im Folgenden sollen die Senioren-Haushalte herausgegriffen werden – die als Teil des Problems und gleichzeitig als Profiteure von Flächen der Begegnung – nun einen Beitrag zur Lösung des Spannungsfelds von Verdichtung und Begegnungsflächen bieten könnten.

Zu den Fakten:

Fakt 1: Während Mitglieder von Haushalten mit vier Personen durchschnittlich etwa 30 Quadratmeter pro Kopf verbrauchen, belegen Ein-Personenhaushalte in der Altersgruppe über 75 Jahre über 75 Quadratmeter.

Fakt 2: Je älter die Alterskohorte, desto weniger selbstbestimmte Umzüge werden getätigt.

Fakt 3: Trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung nimmt der Pkw-Verkehr zu, da die älteren Generationen in einem größeren Ausmaß als je zuvor das Auto nutzen.

Also Gründe genug, die ältere Generation näher in Augenschein zu nehmen. Aber halt – der naheliegende Gedanke, diese armen, alten Menschen – Vertriebenen gleich – in kleinere Wohnungen umzusiedeln, widerstrebt natürlich dem moralisch-ethischen Verständnis eines guten Bürgers. Der geläufige Spruch „Einen alten Baum verpflanzt man nicht“ besagt sein Übriges. Ältere haben schließlich ein starkes Bedürfnis nach Vertrautem – sowohl hinsichtlich der Umgebung als auch bezüglich der sozialen Kontakte. Das Vertraute ermöglicht ihnen, sich trotz Abnahme von Gesundheit und motorischen Fähigkeiten anzupassen und Kompensationsstrategien zu entwickeln, um weiter selbstbestimmt leben zu können.

Umzüge von älteren Bürgern sind deshalb in der Regel nur gezwungenermaßen durch exogene Ereignisse motiviert: der Umzug von Familienangehörigen, der Tod des Partners oder gesundheitliche Einschränkungen, die einen Verbleib in der aktuellen Wohnung nicht mehr zulassen. Nur wenige wagen einen Umzug aus selbstbestimmten Motiven in einen Ruhestandswohntort ihrer Wahl – und wenn, dann tun sie dies meist in noch eher jungen Jahren. Und gerade hier könnte ein vielversprechender Ansatz liegen.

## **Ein Lösungsansatz**

Was bisher wenig Beachtung gefunden hat, ist eine Orientierung an zwei entscheidenden Phasen der Berufs- und Haushaltszyklen. Der Auszug der Kinder und der meist ein paar Jahre später erfolgende Ruhestand stellen zwei entscheidende Einschnitte im Leben dar. Für einen zufriedenstellenden Eintritt in die daraus folgenden neuen Lebensphasen ist meist eine Neuorientierung im Hinblick auf soziale Kontakte und die Freizeitgestaltung wie ein ehrenamtliches Engagement erforderlich.

Diese Zeitpunkte des Umbruchs und der Neuaufstellung bieten sich an, um sich ein neues Zuhause zu suchen, das auch die Kriterien an einen Ort erfüllt, der ein selbstbestimmtes Leben und Teilhabe im Alter ermöglicht. So kann die „Verpflanzung“ von alten eingesessenen Bäumen verhindert werden, da die noch junggebliebenen und

agilen Pflanzen mittleren Alters sich viel problemloser auf neue Umgebungen einstellen, zumal sie durch die Umbrüche ohnehin zum Teil Neuland begehen würden.

## Konkret

Nur ein kleiner Teil der jungen Alten kommt von selbst auf eine solche Idee und realisiert einen Umzug nach der Familienphase oder zu Beginn des Ruhestands. Hier könnten Beratungs- und Informationsangebote im Hinblick auf ein proaktives Umzugs- und Mobilitätsmanagement verbunden mit verschiedenen Dienstleistungen ansetzen, um dieser Zielgruppe eine Neuaufstellung schmackhaft zu machen und die Vorteile eines frühen Umzugs in noch jungen und agilen Jahren aufzuzeigen:

- **Informations- und Beratungsangebote:** Den Kommunen stehen die notwendigen Daten zur Verfügung, um die Zielgruppe direkt mit Informationsmaterialien und Infoveranstaltungen anzusprechen. Im Rahmen von Beratungsangeboten sollten im Hinblick auf die Selbstbestimmtheit und Teilhabe im Alter Wohn- und Mobilitätslösungen gemeinsam betrachtet werden. Als neutrale Akteure könnten hier Institutionen von Ländern und Kommunen eine beratende Funktion einnehmen.
- **Finanzierung der neuen Wohnung:** Stellt die Finanzierung der neuen Wohnung bei bisherigem Eigentum ein Problem dar, kann zunächst zwischen Vermietung und Verkauf der bisher genutzten Wohnung abgewogen werden. Darüber hinaus könnten Akteure im Bereich des Finanzsektors aktiv werden und beispielsweise neue Fondslösungen kreieren, in die die Eigentumswohnung eingebracht werden kann. Soll dagegen von einer Mietwohnung in eine andere Mietwohnung umgezogen werden, steht wahrscheinlich häufig eine weit höhere Mietzahlung bei Neuanmietung im Wege. Hier könnten größere und insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen innerhalb ihrer Bestände passenden Wohnraum zu ähnlichen wie den bisherigen Konditionen vermitteln.
- **Dienstleistungsangebote:** Ein umfassendes Umzugsmanagement, das die Umsetzung in professioneller und zuverlässiger Weise erleichtert, könnte die Hürde für einen Umzug weiter senken. Platzsparende, barrierefreie Wohnungseinrichtungen in ansprechendem Design bieten ein weiteres Feld der Betätigung. Des Weiteren könnten bei Besuch von Familie und Freunden zubuchbare, gemanagte Gästezimmer die Akzeptanz der Verringerung der Wohnfläche erleichtern. Zur Sicherstellung der Mobilität bis ins hohe Alter können passende Car- und Ride-Sharing-Angebote beitragen, so dass auch die ältere Generation auf ihren eigenen PKW verzichtet. Das ÖPNV-Angebot könnte zudem sicherstellen, dass beliebte Veranstaltungen und Orte für Freizeitaktivitäten zu bestimmten Zeiten bedient werden. Neben kommerziellen

Anbietern können auch Verbände und Initiativen passende Angebote anbieten oder versuchen, diese am Markt durchzusetzen.

Durch dieses strategische Umzugsmanagement zur Verringerung des Flächenverbrauchs pro Person kann nicht nur zusätzliche Flächenversiegelung vermieden werden, sondern es können auch beträchtliche Summen eingespart werden. Beratungsangebote, Kosten für Umzug und Renovierung der Wohnungen werden in attraktiven Städten bei weitem unter den Kosten für Neubauten liegen. Die Attraktivität der Städte bleibt erhalten und kann durch weiteren Ausbau von Begegnungsflächen noch erhöht werden.

## **Fazit: Beitrag der Älteren durch proaktive Umzüge nutzt allen Altersgruppen**

Soziale Qualität in Städten durch Begegnungs- und Erholungsflächen in den Stadtvierteln ist für Bürger verschiedenster Altersgruppen ein Gewinn. Neben Senioren profitieren insbesondere auch Familien und Singlehaushalte. Eine proaktive Umzugs- und Mobilitätsberatung für die ganz jungen Alten ist eine Chance, neue Flächenversiegelung zu verringern, indem der Wohnflächenverbrauch pro Kopf reduziert und idealerweise der eigene PKW dank neuer Mobilitätslösungen aufgegeben wird. Junge Familien profitieren von einem zeitnahen Angebot an Wohnraum mit ausreichend Zimmern für ein Familienleben. Zudem können Mieten durch Nutzung des Bestands statt Neubau niedriger gehalten werden.

Mit dem aufgezeigten Ansatz können die jungen Alten als Teil des Problems, als Lösungsansatz und als Profiteure von Begegnungsflächen und Selbstbestimmtheit im Alter einen Beitrag für attraktive Städte der Zukunft leisten.

**Über die Autorin:** Stephanie Heitel, Dipl.-Wirtsch.-Ing. (Bauing.), promoviert am Fachgebiet Immobilienwirtschaft der TU Darmstadt über Herausforderungen für das Management von Wohnungsunternehmen und forscht als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung (ISI) zu nachhaltiger Mobilität.