

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

### Platz 1:

Autorin: Tanja Valta

### Prolog

Ich bin ein Kind der 90er. Das bedeutet für mich, gemeinsam mit vielen neuen Er-rungenschaften der Menschheit gewachsen zu sein. Computer, Handys sowie digi-tale Vernetzungsmöglichkeiten wie Whatsapp oder digitale Dienstleister wie Netflix wuchsen mit mir. Ich bin ein „Digital Native“. Aufgrund der Vielzahl an Möglichkeiten scheint es unmöglich abzuschätzen, in welche Richtung wir uns entwickeln. Oder doch nicht? Zukunftsforscher und Statistiker sind sich zumindest bei einem Punkt sicher: Im Jahr 2050 werden mehr als zwei Drittel der Menschen in Städten leben. Entgegen dem Trend der vergangenen Jahrzehnte strömen die Menschen zurück in die Stadt. Sie werden bleiben und altern.

Ab wann zähle ich überhaupt als Senior?

Mir vor meinem dreißigsten Lebensjahr die Frage zu stellen, wann ich eigentlich alt bin, scheint im ursprünglichen Ansatz gar nicht so absurd. Schließlich war der Über-tritt ins zweite Drittel des Lebens früher eine mentale, magische Grenze und weckte die Erwartung, in eine Phase des stabilen Familienlebens mit festem Wohnsitz und ausreichend Platz für die Familie überzugehen. Doch wir bekommen immer später Kinder. Wir gehen länger zur Schule und nehmen uns mehr Zeit zum Studieren. Meine Generation mit über 50 wird hohe Ansprüche an das Leben und das Umfeld haben. Wir werden uns nicht „alt“ fühlen, sondern im richtigen Alter. Wir werden viel mehr Zeit verwenden für Selbstverwirklichung und Unterhaltung. Unsere dritte Lebenshälfte wird geprägt sein vom Drang nach Reisen, Entertainment und dem Entdecken von Neuem. Wir werden mit über 70 fitter und aktiver sein, weil der Alterungsprozess durch veränderte Lebensumstände und den medizinischen Fort-schritt einfach später eintritt. Ja, die meisten von uns werden mit über 80 selbstbe-stimmt leben wollen und vor allem auch können!

Begriffe wie Alterseinsamkeit und Altenheime werden aus unserem Sprachgebrauch verschwunden sein, weil wir Seniorenintegration nicht mehr fördern müssen, sondern es eine absolute Selbstverständlichkeit ist.

Was sagt denn Google zu dem Thema? Schließlich bin ich nur das Anwenden von Suchmaschinen und nicht das Nachschlagen in Enzyklopädien gewöhnt:

Nach der Definition der Weltgesundheitsorganisation WHO gilt als alt, wer das 65. Lebensjahr vollendet hat. In Deutschland und auch in Amerika wird von einem „geriatrischen Patienten“ erst ab einem Alter von 70 Jahren gesprochen.

OK, das entspricht nicht meiner eigenen Definition, aber auch diese Regularien werden sicherlich noch weiterentwickelt werden.

Wie werden wir also in wilden, hoch technisierten und rauen Großstädten als Senioren leben?

Die Generation Y steht für die Suche nach dem Sinn. Sie hat hohe Ansprüche an technische Unterstützung, Selbstbestimmtheit und Freiheit. Wieso sollte das im Alter aufhören? Was wird sie vom Leben fordern?

## **Infrastruktur, Komfort und Flexibilität**

Mein erster Tag als Rentnerin:

Meine Smartwatch holt mich langsam durch kleine, lautlose Impulse aus dem Schlaf. Die Watch weiß, dass mein Mann bereits aufgestanden ist, und öffnet langsam die Jalousien unseres Schlafzimmerfensters, um mir den Start in den Tag zu erleichtern. „Wow“, denke ich, „mein erster Tag zuhause.“ Ich blicke mich in meinem vertrauten Schlafzimmer um. Ich liebe diese Wohnung und wir haben viel erlebt und investiert in den vergangenen Jahren. Auch in Technik, die ich eigentlich noch nicht benötigen möchte.

Wir verbauten zuletzt eine Sensorik in den Türen, die die Bewegungen der Bewohner bemerkt und gemäß den Gewohnheiten den Betrieb des Hauses optimiert. Die Sensoren empfangen unterschiedliche Informationen meines Körpers und können z. B. einen Notfallkontakt alarmieren bei einem Abfall meiner Temperatur oder Bewegungslosigkeit. Äußerst nützlich sind sie auch als Alarmanlage, da auch fremde, nicht autorisierte Personen erfasst werden können.

In der Küche wartet mein Mann. „Heute steht Ausräumen auf dem Programm!“, erklärt er mir freudig und drückt mir meinen perfekt gebrühten morgendlichen Tee in

die Hand. Seitdem Küchengeräte durch den Scan der Produkte die perfekte Temperatur oder Kocheinstellung vorschlagen, traut sich auch mein Mann an die Teekollektion. „Ich weiß, gib mir noch ein paar Minuten“, antworte ich und tauche in meine Gedankenwelt ab. Wir haben zu viel Platz und zu hohe Kosten, um auf Weltreise zu gehen, das ist klar. Vor den Kindern kauften wir uns diese spezielle Wohnung in der Innenstadt. Ich liebte schon immer ihre Vielseitigkeit und dennoch fällt es mir schwer, die alten Kinderzimmer unterzuvermieten. Die Wohnung verfügt über einen Haupteingang am Treppenhaus zur Straße, aber auch über mehrere Ausgänge zu Gemeinschaftshöfen und -gärten. Durch intelligente Fassadenrücksprünge, Gebäudeverbindungen und Außentreppen, die hinter Begrünungen versteckt sind, können wir problemlos die Wohnung aufteilen. Im Flur wird eine Brandabschottung mit Schallschutzklassifizierung eingebracht. Die standardisierten Modullösungen können über die Hausverwaltung gemietet und unkompliziert eingebaut werden. Im Flur am Hinterausgang befinden sich bereits alle nötigen Anschlüsse für eine Pantryküche in einer Revisionsklappe und auf das kleine Kinderduschbad können wir auch verzichten. „So erhalten wir uns unser Zuhause“, versuche ich mich zu motivieren. Die unkomplizierte Umrüstung ist möglich, da alle Verbräuche raumgenau erfasst werden und beim Bau z. B. auf konventionelle Brief- und Klingelanlagen verzichtet wurde. Im Erdgeschoss haben wir stattdessen eine Paketstation von Amazon. Je nachdem wie groß meine Lieferung ist, wird uns eine andere Locker zugewiesen und der Code zum Abholen an unseren Account gesendet. Für Arzneimittel- oder auch Lebensmittellieferungen können einige Boxen gekühlt oder sogar gewärmt werden. Sollten Locker verfügbar sein, können hier auch andere Kunden ihre Waren abholen oder hinterlegen.

Viele unserer Nachbarn sind gleichzeitig mit uns eingezogen, aber nun bereits über 80 Jahre alt. Sie erfreuen sich der Freiheit, selbstständig einkaufen zu gehen, aber die schweren Tüten nicht nach Hause tragen zu müssen. Dies ist nur eine der Möglichkeiten, mobil und frei zu bleiben. Durch den digitalen Zusammenschluss aller Fortbewegungsmittel können wir seit einiger Zeit noch einfacher und flexibler von A nach B gelangen. Eine App leitet uns, nach einer Vorauswahl von Reisekriterien, automatisch zu den entsprechenden Verbindungen und sorgt bei hoher Anfrage für die Nachbuchung von Verkehrsmitteln in diesem Raum oder weicht auf Alternativen aus, um die Stadt zu entlasten. Zugegeben, in Busse oder Bahnen ohne Fahrer einzusteigen, war zunächst seltsam, aber unterhalb des Asphalts verbaute Magnetstreifen bzw. die künstliche Intelligenz in den Fahrzeugen sorgen für eine vorgegebene Fahrposition und unsere Sicherheit.

In Gedanken laufe ich mit meinem Tee zum Wohnzimmerfenster und genieße den Ausblick in die vertraute Umgebung. Aufgrund des sonnigen Wetters sind viele Nachbarn heute im Garten. Unsere Grünflächen können von Bewohnern und

externen Nachbarn wie eine Schrebergartenparzelle angemietet werden. Um verbundene Flächen einheitlich zu nutzen, sind ihnen Verwendungszwecke auferlegt, sodass auch kleinste Flächen an Hobbygärtner vergeben werden können. Meine Nachbarin Emma versorgte uns jedes Jahr mit Marmelade, gekocht aus Erdbeeren aus unserem Nutzgarten auf dem Dach. Ich hole das letzte Glas aus dem Schrank hervor und beginne zu frühstücken.

Emma ist vor einigen Wochen in eine gemischte Senioren-Service-WG, einige Straßen entfernt, gezogen. Unser Haus sowie unser ganzes Viertel bietet durch Gemeinschaftsräume und Flächen viele Möglichkeiten zur Vernetzung: Eine kleine Werkstatt, in der alte Hasen und Hobbybastler denen mit zwei linken Händen beim Reparieren des Fahrrads helfen. Ein Atelier, in dem Kunstlehrer oder Studenten ihre Werke ausstellen sowie Nachbarn unterrichten. Eine Partyküche für die Geburtstagsfeier mit der ganzen Verwandtschaft. Ein Unternehmen, spezialisiert auf digitale Plattformen, hat die Organisation der Räume übernommen. Sie bietet durch die Anstellung von Studenten und Senioren eine kostengünstige Möglichkeit, die eigenen vier Wände zu entlasten und allen eine Aufgabe zu bieten. Emma hatte sich hier die letzten Jahre als Cateringverantwortliche einen Namen gemacht. Trotz der vielen Angebote war sie das Alleinleben einfach satt und wollte einem späteren Umzug vorbeugen. Nun wird sie ihre Marmelade gemeinsam mit einigen Bekannten aus dem Viertel in ihrer neuen Gemeinschaftsküche kochen. Ich vermisse sie und werde mich heute Nachmittag auf eines der städtischen E-Bikes schwingen und ihr unsere Erdbeeren vorbeibringen. Ganz uneigennützig natürlich.

Auf dem Weg könnte ich noch meinen mittlerweile 100-jährigen Onkel besuchen. Martins Körper hat leider vor 10 Jahren mit seinem Geist nicht mehr Schritt halten können. Dank der ziemlich ausgereiften Virtual Reality kann er trotzdem noch vieles erleben. Einmal im Monat besuchen wir auf diese Weise sogar angesagte Cafés auf anderen Kontinenten und diskutieren über die „guten alten Zeiten“. Am Anfang war es sehr beängstigend, sich sensorgesteuert in virtuellen Welten zu bewegen, heute muss ich allerdings sagen, genieße ich die Möglichkeit, Zeit mit ihm an seinen neuen Lieblingsorten zu verbringen.

In den letzten Jahren wurde in der Stadt darauf geachtet, die Infrastruktur auf verschiedenen Ebenen auszubauen. Viele große Kreuzungen wurden mit Grünkuppeln überbaut und triste Betonverkehrswege, ja sogar Treppen, mit Rasenstreifen versehen. Die Natur lebt und schützt unsere Gesundheit vor den negativen Effekten der Stadt. Schon 2020 habe ich eine Studie gelesen, dass Städter häufiger unter chronischen Krankheiten wie Diabetes, Depressionen oder mehr Stress leiden. Die begrünten Fassaden und parkähnlichen Flächen sollten ursprünglich die Luftqualität verbessern, doch seitdem die Brennstoffzelle für Fahrzeuge und wasserstoff-

betriebene Heizungen für Immobilien marktreif geworden sind, dienen sie hauptsächlich noch dem Wohlbefinden der Städter. Ich genieße es, die Jahreszeiten zu erleben und Teil des Organismus zu sein. Der Umweltschutz und das Leben im Einklang mit der Natur sind seit Greta oder Fridays for Future eine Lebensaufgabe mehrerer Generationen geworden.

Ich schätze die spontanen Radtouren durch die grünen, so bekannten Zonen meiner Stadt ..., wenn ich allerdings nicht mit den Tagträumen aufhöre, schaffe ich an meinem ersten freien Tag nichts von alledem! Nun aber flott.

Die Welt wird sich wandeln.

## **Und wie stellen Sie sich die Zukunft vor?**

**Über die Autorin:** Tanja Valta ist seit 2011 in der Immobilienwirtschaft tätig und verantwortet derzeit als Leiterin Assetmanagement das Bestandsportfolio der KRE // Group mit Fokus auf den Lebensmitteleinzelhandel. In den vergangenen Jahren unterstützte sie die Umstrukturierung des Property Managements und fokussiert seit 2020 den weiteren Ausbau des Immobilienbestands. Zu ihren Tätigkeiten zählen dabei auch die strategische Weiterentwicklung im Portfolio sowie das aktive Management der Immobilien zur Sicherung der Versorgungsstandorte.

## **Platz 2: Eine Gesellschaft im Umschwung – Wie sich scheinbar banale Ereignisse zu essenziellen Bedürfnissen entwickeln**

Autor: Julian Vogl

Eingesperrt, isoliert und kein Kontakt zu anderen Menschen, in der aktuellen Covid-19-Pandemie ist dies für einen Großteil der deutschen Bevölkerung erschreckender Alltag geworden – die zunehmende Vereinsamung von Personen, die sonst umgeben von Freunden oder Familie ihre Zeit verbringen. Für die meisten hat dieses Szenario ein greifbares Ende, die Aussicht zur Rückkehr des Gewohnten, des Vertrauten. Für viele jedoch auch nicht: Ältere Mitbürger, die mit Gehschwächen, gar Behinderungen zu kämpfen haben oder mit sonstigen Einschränkungen leben müssen. Für diese Zielgruppe bleibt auch nach der Corona-Krise die eigene Wohnung ihr ungewollter Lebensmittelpunkt. Doch wie lässt sich dieses Dasein im

Alter so lebenswert wie möglich gestalten? Was sind die Bedürfnisse einer immer älter werdenden Gesellschaft?

Und verstehen Sie mich nicht falsch, hier geht es nicht ausschließlich um die 3,4 Millionen Pflegebedürftigen in Deutschland, sondern zudem um Senioren mit leichten Einschränkungen oder Schwächen, die Probleme haben, ihren Alltag zu bewältigen, oder temporär auf Hilfe angewiesen sind. Wir müssen uns fragen, was eine alternde Bevölkerung in Bezug auf Immobilien zunehmend nachfragen könnte. Vor allem vor dem Hintergrund, dass 2050 jeder siebte Deutsche über 80 Jahre alt sein wird. Hier kann man die altbekannten Lösungsansätze in den Raum werfen: Barrierefreiheit sowie altersgerechte Aus- und Umbauten, welche durch Förderungen angetrieben werden. Dies ist unausweichlich und muss auch umgesetzt werden, denn die Kapazitäten in Pflegeheimen und Ähnlichem sind aktuell bereits ausgelastet, weshalb auch das Thema Heimpflege immer bedeutsamer wird. Altersgerecht wohnen gewinnt zunehmend an Relevanz und muss von Bauträgern schon in der Planungsphase bedacht werden, um eine Vielzahl an Nutzern anzusprechen und variable Nutzungskonzepte zu etablieren. Die Sinnhaftigkeit dieser Maßnahmen wird auch nicht angezweifelt, aber greift in der nachfolgenden Betrachtung etwas zu kurz. Denn ist altersgerechtes Wohnen wirklich ein Bedürfnis oder vielmehr eine Notwendigkeit, um das Leben im Alter zu ermöglichen?

Hier „hilft“ die aktuelle Krise, um sich in die Lage unserer älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger hineinzufühlen. Denn was wollen „wir“, überwiegend gesunde und junge Menschen, in der aktuellen Situation am meisten? Immobilienbezogene Umbauten sind essenziell und erleichtern den Alltag ungemein, doch beziehen sie sich überwiegend auf physische Einschränkungen und nicht auf psychische Herausforderungen. Wobei hier auch argumentiert werden kann, dass physische Einschränkungen auf Dauer zu einer psychischen Belastung führen können. Aber wie wirkt man diesen psychischen Strapazen entgegen? In der aktuellen Lage erlangt man eine viel höhere Wertschätzung für die kleinen sozialen Aktivitäten des Alltags. Einmal kurz einkaufen gehen wird, trotz der erschwerten Bedingungen mit Schutzmaske und Handschuhen, zum Höhepunkt der Woche. Zunehmend verstehe ich auch die Euphorie meines Hundes bei den Worten „Wollen wir spazieren gehen?“. Denn auch ich finde mich in einer ähnlichen Gemütslage wieder, wenn ich diese Frage aus dem Nebenzimmer höre. Wenn man sich nun vorstellt, dass vielen älteren Mitmenschen dieses Privileg dauerhaft verwehrt bleibt, muss man sich zunehmend über Gegenmaßnahmen Gedanken machen. Vor diesem Hintergrund sei aber auch erwähnt, dass sich viele, zumeist auch jüngere, Personen oftmals in einer etwas privilegierten Position befinden. Denn Menschen, die in einer Beziehung leben, haben zumindest die Möglichkeit auf tägliche Kommunikation und können ihr Grundbedürfnis zum Informationsaustausch befriedigen. In Anbetracht der zunehmend rückläufigen

Haushaltsgröße und einer stetig steigenden Zahl an Single Apartments wird dies jedoch immer seltener. Vor allem die verstärkte Singularisierung im Alter schwächt den Zugang zu zwischenmenschlichen Beziehungen. So leben bereits jetzt über 40 % der Bevölkerung ab 65 Jahren in Deutschland, ob gewollt oder ungewollt, alleinstehend. Dies wird immer noch getrieben durch die niedrigere Lebenserwartung der Männer und eine rückläufige Eheschließungsquote.

Aktuell zeigt sich außerdem der Vorteil einer gut funktionierenden Vernetzung im Privat- und Arbeitsleben. So können in der Corona-bedingten Isolation Video-Anrufe, Chats und andere Technologien für einen besseren zwischenmenschlichen Austausch sorgen. Diese Hilfsmittel werden auch in Zukunft einer stärkeren Nachfrage begegnen. Jedoch sind diese Maßnahmen nicht zwingend immobilienbezogen, sondern ziehen vielmehr eine gesellschaftliche und technologische Entwicklung nach sich. Wobei hier ein guter Breitbandausbau in der jeweiligen Immobilie auf jeden Fall von Vorteil wäre. Denn technische Einbauten in Immobilien sind in Zeiten des Smartphones eher kontraproduktiv. Aufgrund des technischen Fortschrittes veralten solche Maßnahmen innerhalb weniger Jahre und bieten somit keinerlei Mehrwert für die jeweilige Immobilie. Vielmehr gewinnen immobilienbezogene Dienstleistungen immer weiter an Bedeutung. In Deutschland gibt es aktuell etwas über 300.000 betreute Wohnungen. Dies erscheint im ersten Moment hoch, ist in Anbetracht der 3,4 Millionen Pflegebedürftigen und der 17,5 Millionen Senioren jedoch viel zu wenig. Diese Form des Wohnens ist, vor dem Hintergrund der Überalterung der Gesellschaft, unabdingbar für eine funktionierende Zukunft. Eigenständiges Leben kombiniert mit individuellen Pflege- und Betreuungspaketen spricht für diese Art der Dienstleistung. So ist das betreute Wohnen ein sehr guter Einstieg in die Thematik der altersbedingten Dienstleistungen, jedoch nicht die Allgemeinlösung für alle Rentner. Denn hierfür müssen Senioren immer noch ihre Wohnungen zurücklassen und teilweise auch aus ihrer gewohnten Umgebung wegziehen, um das meist noch rar gesäte Angebot in Anspruch zu nehmen. Senioren mit leichten Einschränkungen, die das Leben in ihrer Stadtwohnung eventuell noch ein paar Jahre erhalten wollen und nur vereinzelt Hilfe benötigen, haben hier nur begrenzte Möglichkeiten. So ist das betreute Wohnen zwar das Paradebeispiel gegen Senioren- und Pflegeheime und wird definitiv in Zukunft immer stärker nachgefragt, jedoch darf hier nicht aufgehört werden, über eine Weiterentwicklung nachzudenken. Denn es muss mehr und vor allem breitere Dienstleistungsangebote für ältere Personen, die sich außerhalb der Pflege befinden, geben. Hier kommt die Idee der so genannten Seniorenhilfen ins Spiel. Diese Hilfen können selbst von Laien ausgeübt werden. Studenten, Schüler oder Minijobber können nebenbei älteren Menschen beim Einkauf helfen, mit ihnen spazieren gehen, als Kochhilfe agieren oder für sonstige Tätigkeiten speziell gebucht werden. Aber auch karitative, ehrenamtliche Tätigkeiten,

wie eine persönliche Seelsorge und Gespräche miteinander, um das Zwischenmenschliche weiter auszuleben, können auf speziell entwickelten Plattformen angeboten werden. Ein individuell anpassbares Angebot, welches nicht an eine spezielle Betreuungsimmoblie gekoppelt ist, muss für zukünftige Senioren entwickelt werden, um eine optimale Angebots- und Nachfrageverteilung zu erzielen.

Dies wird auch durch den zunehmenden demographischen Wandel gestützt. Junge Menschen sind durch geringere Eigenheimquoten mobiler und passen sich dementsprechend dem Arbeitsmarkt an. Ein Wegzug von der Familie in eine weiter entfernte Großstadt mit besseren Jobpotenzialen ist keine Seltenheit, sondern ist die Regel. Weshalb man im Alter selbst die eigenen Kinder teilweise nur noch selten zu Gesicht bekommt. Entsprechend steigt der Bedarf nach altersbedingten Dienstleistungen im Alltag, welche nicht explizit in die Umgebung des betreuten Wohnens fallen. Hier ergibt sich ein neues Marktpotenzial aus externen Dienstleistern, welche eine Bestandsimmoblie in eine optionale Betreuungsimmoblie transformieren lässt, wobei nicht alle Dienstleistungen zwingend in das Themenfeld Betreuung fallen müssen. Neue Möglichkeiten für Plattformen, Apps und andere Medien ergeben sich aus diesem Gedankengang und müssen weiter vorangetrieben werden.

Schlussendlich stellt sich jedoch wieder die Frage: Was sind denn nun die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft? Zwischenmenschliche Gespräche? Ein gelegentlicher Spaziergang? Oder einfach die Nähe zu anderen Personen? So individuell die Menschen sind, so individuell sind deren Bedürfnisse im Alter. Jedoch muss zumindest die Option bestehen, selbstbestimmt seine Wünsche erfüllen zu können. Denn was einen ganzen Menschen ausmacht und auszeichnet, ist die Fähigkeit, sein Leben mit anderen zu teilen. Und diese Fähigkeit sollte selbst im hohen Alter bestehen bleiben.

**Über den Autor:** Julian Vogl erhielt seinen Bachelor (B.Sc.) in VWL an der Universität Regensburg und studiert aktuell im Master (M.Sc.) Immobilienwirtschaft an der International Real Estate Business School in Regensburg.