

---

# **BACHELORARBEIT**

---

Herr  
**Victor Diemer**

**Neue Formen des Wohnens  
vor dem Hintergrund einer  
älter werdenden Gesellschaft**

**2021**

# **BACHELORARBEIT**

---

## **Neue Formen des Wohnens vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesell- schaft**

Autor: **Herr Victor Diemer**

Studiengang: **Gesundheitsmanagement**

Seminargruppe: **GM18wG3-B**

Erstprüfer: **Prof. Dr. Volker Kreyher**

Zweitprüfer: **Dr. med. Darius Khoschlessan**

Einreichung: Mannheim, 23.07.2021

**BACHELOR THESIS**

---

**New forms of housing  
against the background of  
an aging society**

author: **Victor Diemer**

course of studies: **Health Management**

seminar group: **GM18wG3-B**

first examiner: **Prof. Dr. Volker Kreyher**

second examiner: **Dr. med. Darius  
Khoschlessan**

submission: Mannheim, 23.07.2021

---

## **Bibliografische Angaben**

Diemer, Victor:

Neue Formen des Wohnens vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft

New forms of housing against the background of an aging society

58 Seiten, Hochschule Mittweida, University of Applied Sciences,  
Fakultät Medien, Bachelorarbeit, 2021

## **Abstract**

Der Megatrend des demografischen Wandels führt zu einer älter werdenden Gesellschaft in der Bundesrepublik Deutschland. In dieser Bachelorarbeit werden die Auswirkungen auf die Wohnformen vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft aufgezeigt und es wird die Forschungsfrage beantwortet, wie neue Formen des Wohnens gestaltet werden können, damit diese den Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Vor dieser Beantwortung wird ein Überblick bezüglich der neuesten Erkenntnisse über den demografischen Wandel, die Alterswissenschaft und verschiedene Wohnformen geschaffen sowie Möglichkeiten zur sinnvollen Gestaltung neuer Formen des Wohnens für eine älter werdende Gesellschaft aufgezeigt. Abschließend werden Erfolgsfaktoren und Handlungsempfehlungen in Tabellen- und Textform dargestellt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>II</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>IV</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Problemstellung .....	1
1.2 Zielsetzung .....	1
<b>2 Demografischer Wandel</b> .....	<b>4</b>
2.1 Altersstruktur in Deutschland .....	5
2.1.1 Geburtenrate .....	6
2.1.2 Sterberate .....	7
2.2 Migration .....	7
2.3 Lebensstandard älterer Generationen .....	9
2.4 Neue Lebensstile .....	10
2.5 Auswirkungen des demografischen Wandels auf Wohnformen .....	11
<b>3 Alterswissenschaft</b> .....	<b>16</b>
3.1 Gerontologie .....	16
3.2 Geriatrie .....	19
3.3 Lebensqualität .....	21
<b>4 Wohnformen</b> .....	<b>23</b>
4.1 Wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft .....	23
4.2 Wohnimmobilien .....	27
4.3 Pflege- und Altenheime .....	29
4.4 Betreutes Wohnen .....	31
4.5 Wohnbedürfnisse .....	32
4.6 Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft .....	33
<b>5 Möglichkeiten zur sinnvollen Gestaltung neuer Formen des Wohnens für eine älter werdende Gesellschaft</b> .....	<b>36</b>
5.1 Konzept des Mehr-Generationen-Wohnens .....	36
5.1.1 Vorteile .....	37
5.1.2 Nachteile .....	37
5.1.3 Praxisbeispiel .....	38

---

5.2	Konzept eines Wohnquartiers .....	40
5.3	Konzept für ein betreutes Wohnen .....	44
<b>6</b>	<b>Erfolgsfaktoren und Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>49</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>XIV</b>
	<b>Eigenständigkeitserklärung .....</b>	<b>XX</b>

---

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsstruktur in Deutschland.....	5
Abbildung 2: Unterschiede im Altersaufbau.....	8
Abbildung 3: Regionale Bevölkerungsentwicklung 2011-2016.....	12
Abbildung 4: Gesundheitsförderung und Prävention [Eigene Abbildung].....	20
Abbildung 5: Maslow'sche Bedürfnispyramide.....	27
Abbildung 6: Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland.....	30
Abbildung 7: Wohnbedürfnisse [Eigene Abbildung].....	33
Abbildung 8: Dreieck der Nachhaltigkeit [Eigene Abbildung].....	34
Abbildung 9: Karmelkloster.....	38
Abbildung 10: Kompetenzzentrum Beraten-Wohnen-Pflegen.....	41
Abbildung 11: Lageplan.....	42
Abbildung 12: Elbschloss Residenz Hamburg.....	44
Abbildung 13: Grundriss eines Apartments.....	45
Abbildung 14: Stadtplan.....	47
Abbildung 15: Erfolgsfaktoren und Handlungsempfehlungen [Eigene Abbildung].....	50

# 1 Einleitung

## 1.1 Problemstellung

Aufgrund des sogenannten demografischen Wandels steht die Bundesrepublik Deutschland vor großen Herausforderungen hinsichtlich einer älter werdenden Gesellschaft. Damit die Einwohnerzahl einer Gesellschaft ohne zusätzliche Einwanderung aufrechterhalten wird, muss eine Frau im Durchschnitt 2,1 Kinder bekommen. In Deutschland liegt die Fertilität jedoch aktuell bei 1,5 und damit deutlich unter dem Bestandserhaltungsniveau (vgl. Eurostat 2021). Der Megatrend des demografischen Wandels führt zu Problemen in den unterschiedlichsten Bereichen der deutschen Volkswirtschaft und Gesellschaft und betrifft die individuelle Situation eines jeden Einwohners. In der aktuellen Literatur werden unter anderem vielfach die Auswirkungen des demografischen Wandels auf das deutsche Rentensystem aufgezeigt. Jedoch führt diese Entwicklung nicht nur in diesem Bereich zu massiven Problemen, sondern stellt auch die folgende essenzielle Branche der deutschen Volkswirtschaft vor große Herausforderungen: die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Laut Prognosen wird sich die Zahl der Personen, die 80 Jahre und älter sind bis zum Jahr 2050 auf zehn Millionen Menschen verdoppeln. Mit diesem Trend geht auch ein Anstieg immobiler und pflegebedürftiger Menschen einher. Parallel zu dieser Entwicklung waren im Jahr 2017 in Deutschland nur ungefähr 1,5 Prozent aller Wohnungen barrierefrei (vgl. Terboven 2017, 625). Anhand dieser Zahlen ist einerseits die Problematik erkenntlich und andererseits die Verpflichtung zu einer zeitnahen Gestaltung neuer Formen des Wohnens.

## 1.2 Zielsetzung

Aufgrund der Dringlichkeit dieser Thematik und der mangelnden Forschungslage zu exakt diesem Thema hat sich der Verfasser dazu entschieden, neue Formen des Wohnens vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft zu präsentieren. Im Verlauf der vorliegenden Bachelorarbeit wird folgende Forschungsfrage bearbeitet und beantwortet: Wie können neue Formen des Wohnens gestaltet werden, damit diese den Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden? Aufgrund der Wichtigkeit der Immobilienwirtschaft für die deutsche Volkswirtschaft und der Tatsache, dass es sich bei dem Wohnen um das wichtigste nicht-existenzielle Grundbedürfnis des Menschen handelt, ist das Thema hoch relevant (vgl. Arnold 2017, 144). Damit die Forschungsfrage beantwortet werden kann, muss eine umfassende Übersicht über Bereiche erstellt werden, welche

Einflüsse auf die Thematik haben. Darüber hinaus müssen in Kapitel zwei der Trend und die Ursache des demografischen Wandels in Deutschland analysiert werden. Dazu werden zuerst die aktuelle und zukünftig prognostizierte Altersstruktur in Deutschland präsentiert und der Lebensstandard älterer Generationen erörtert. Zudem werden neue Lebensstile der Menschen eingebunden sowie mögliche Entwicklungen, die die negativen Auswirkungen des demografischen Wandels bremsen oder aufhalten können. Als ein probates Mittel gegen eine älter werdende- oder schrumpfende Bevölkerungsstruktur gilt die Migration. Daher wird in Kapitel 2.3 dargestellt, inwiefern sich Zuwanderung als eine mögliche Lösung gegen die negativen Auswirkungen des demografischen Wandels auswirkt. Das zweite Kapitel wird mit einer Überleitung zur Wohnwirtschaft beendet, indem in Kapitel 2.5 erstmals mögliche Konsequenzen des demografischen Wandels auf verschiedene Wohnformen aufgezeigt werden.

Zu einer verbesserten Übersicht der Gesamthematik wird in Kapitel drei der Fokus auf die Alterswissenschaft gelegt. In diesem Kapitel werden aktuelle Erkenntnisse in der Gerontologie und dem Teilgebiet Geriatrie präsentiert sowie dargestellt, warum sich das prognostizierte Lebensalter zukünftig erhöht und wie die Menschen in Deutschland auch in fortgeschrittenem Alter eine hohe Lebensqualität erhalten können. Kapitel drei wird mit einer Diskussion bezüglich der Frage zur Lebensqualität abgeschlossen.

In Kapitel vier erfolgt dann der inhaltliche Übergang auf die Wohn- und Immobilienwirtschaft. Es wird die Relevanz des Themas verstärkt, indem die wirtschaftliche Rolle der Immobilienwirtschaft analysiert und aufgezeigt wird. Im Anschluss daran werden übersichtlich verschiedene praxisübliche und aktuelle Formen des Wohnens präsentiert, auf deren Gestaltung sich die älter werdende Gesellschaft in Deutschland auswirken kann. Aufgrund der Vielzahl möglicher und relevanter Wohnformen hat sich der Verfasser für eine Auswahl in Form von klassischen Wohnimmobilien, Pflege- und Altersheimen und das betreute Wohnen entschieden. Darauf aufbauend werden die Wohnbedürfnisse der deutschen Einwohner präsentiert. Diese Ergebnisse spielen eine wichtige Rolle bei der Gestaltung neuer Formen des Wohnens innerhalb einer älter werdenden Gesellschaft, da die Bedürfnisse dieser Menschen befriedigt werden müssen. Kapitel vier wird mit dem Thema Nachhaltigkeit abgeschlossen, da es sich hierbei ebenfalls um einen Trend handelt, welcher massive Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben kann und daher zu berücksichtigen gilt, bei der Entwicklung neuer Wohnformen.

Kapitel fünf beinhaltet mit Blick auf drei Konzepten aus Deutschland mehrere praktische Möglichkeiten, welche sich als sinnvoll für eine älter werdende Gesellschaft bewiesen

haben. Es wird ein Konzept eines Mehr-Generationen-Hauses, ein Konzept eines Wohnquartiers und ein Konzept einer sinnvollen Seniorenresidenz vorgestellt. Die tiefgreifende Analyse drei bestehender und sich am Markt bewährter Konzepte dient dem Verfasser neben den vorangegangenen Kapiteln als Grundlage zur Entscheidung, wie Wohnformen gestaltet werden können, damit diese den Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Es werden in Kapitel fünf einerseits die Vor- und Nachteile der Praxisbeispiele aufgezeigt und anhand neuester wissenschaftlicher Erkenntnisse Verbesserungsmöglichkeiten präsentiert, durch die sich die Konzepte möglicherweise als noch sinnvoller erweisen können. Zudem wird analysiert, welche Beispiele sich als flächendeckende Lösungen erweisen, um den Herausforderungen des demografischen Wandels auf die Wohnwirtschaft begegnen zu können und ob sich die Konzepte durch verschiedene Kombinationen als noch effektiver und effizienter darstellen können.

Die vorliegende Bachelorarbeit wird in Kapitel sechs abgeschlossen, indem Erfolgsfaktoren und Handlungsempfehlungen präsentiert werden sowie die Forschungsfrage beantwortet wird.

## 2 Demografischer Wandel

In diesem Kapitel wird der demografische Wandel aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchtet. Es wird die Altersstruktur weltweit aufgezeigt und der Fokus auf die Bundesrepublik Deutschland gelegt. Zudem wird der heutige Lebensstandard älterer Generationen beschrieben und die aktuellen beziehungsweise neuen Lebensstile beleuchtet.

Im Verlauf dieses Kapitels werden unter anderem die Auswirkungen der Migration auf den Trend des demografischen Wandels dargelegt. Abschließend werden mögliche Konsequenzen des demografischen Wandels auf die Wohnformen beschrieben.

Bevor nun die verschiedenen Unterkapitel folgen, muss der Begriff Demografischer Wandel definiert werden.

Die Demografie ist die Bevölkerungswissenschaft und der demografische Wandel ist eine bevölkerungswissenschaftliche Theorie, welche sich mit der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung auseinandersetzt (vgl. Der Brock Haus 2005, 1128). Nach dieser Theorie wird die Bevölkerungsgröße eines Landes von der Geburten- und Sterberate und dem Wanderungssaldo, also dem Verhältnis zwischen den Zu- und Fortzügen beeinflusst. Die Veränderung der Bevölkerungszahl lässt sich auf den demografischen Wandel zurückführen, da zwei wichtige Aspekte des demografischen Wandels die Geburten- und Sterberate sind (Statistisches Bundesamt 2021).

In der Bundesrepublik Deutschland führt der demografische Wandel primär zu einem Rückgang der Einwohnerzahl und einer Alterung der Gesellschaft (vgl. Bruckner 2012, 5). Durch den Trend zur Urbanisierung betrifft diese Entwicklung die Städte und Regionen unterschiedlich stark. Es gibt stark schrumpfende, oftmals eher ländliche Regionen mit wenig Angebot an Arbeitsplätzen, jedoch auch stark wachsende Regionen, in denen ein Bevölkerungszuwachs und eine vergleichsweise geringe Alterung der Bevölkerung prognostiziert wird (vgl. Bruckner 2012, 32).

Der demografische Wandel wirkt sich auf alle Bereiche der Gesellschaft aus. Beispielsweise in der Wirtschaft kann dieser durch die Verringerung der Anzahl an Arbeitskräften und der Erhöhung des Durchschnittsalters der Belegschaften zu einem Arbeitskräftemangel und einer Verringerung der Arbeits-Effizienz führen (vgl. Bruckner 2012, 5).

## 2.1 Altersstruktur in Deutschland

Zu einer besseren Einordnung der Daten zur Bundesrepublik Deutschland folgt nun ein kurzer Überblick hinsichtlich der Altersstruktur weltweit.

Die Menschen leben mittlerweile aus unterschiedlichen Gründen immer länger. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Altern multifaktoriell begründet ist und ein Zusammenspiel zwischen individueller genetischer Disposition, verschiedenen Umwelteinflüssen und Erkrankungen ist (vgl. Huhn 2021, 4). Die maßgeblichen Treiber für ein erhöhtes Lebensalter sind die Fortschritte in der Medizintechnik, der Gesundheitsversorgung, in der Ernährung und in der Hygiene. Weltweit gab es im Jahr 2000 circa 600 Millionen Bewohner, die 60 Jahre und älter waren. Es wird prognostiziert, dass bis zum Jahr 2025 1,2 Milliarden Menschen und im Jahr 2050 ungefähr 2 Milliarden Menschen weltweit 60 Jahre und älter sind (vgl. Tauke 2018, 9).

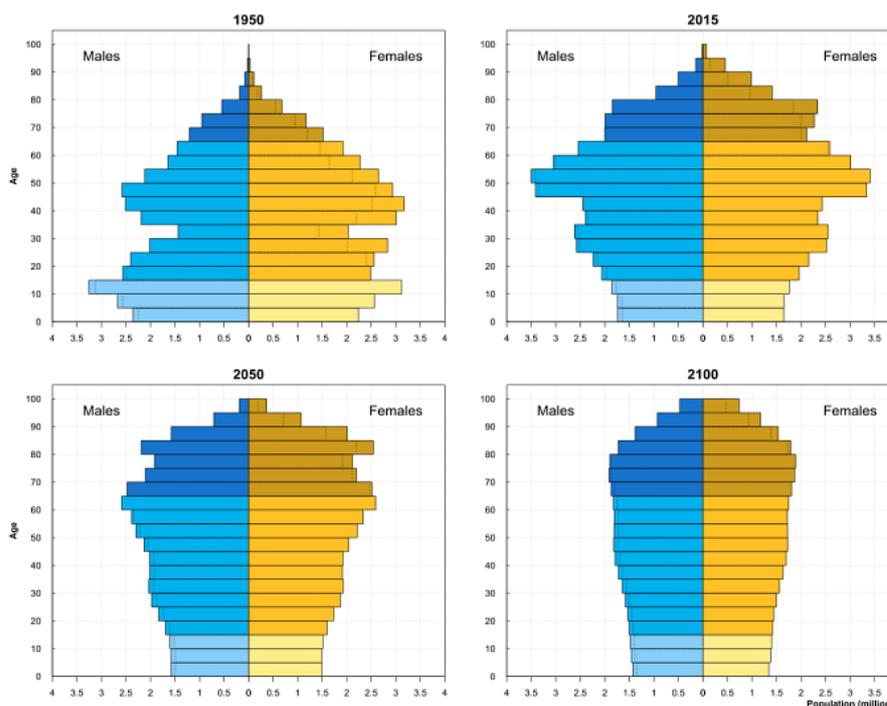


Abb. 1: Bevölkerungsstruktur in Deutschland

Auf Abbildung 1 wird die Bevölkerungsstruktur in Deutschland nach Alter und Geschlecht dargestellt. Man kann mit Hilfe der Prognosen für die Jahre 2050 und 2100 sehen, wie drastisch sich die Altersstruktur der deutschen Gesellschaft verändert. Im Jahr 1950 ähnelt die Struktur einer Pyramide, da den größten Anteil in der Bevölkerung junge Menschen ausmachten. Im Jahr 2015 ähnelt die Struktur nicht mehr der einer Pyramide, sondern der eines Tannenbaumes und im Jahr 2050 kann man die Form eines Pilzes

erkennen. Je mehr sich die Alterspyramide der Form eines Tannenbaumes oder gar Pilzes annähert, desto höher wird der Anteil alter Menschen in der Gesellschaft sein, die von immer weniger Einwohnern in erwerbstätigem Alter finanziert werden. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2050 ist ein wissenschaftlich relevanter Zukunftsindeikator, da der demografische Wandel in erster Linie abhängig von der sogenannten Kohortenwanderung ist und erst in zweiter Linie von dem menschlichen Verhalten, welches schwer prognostizierbar ist (vgl. Statistisches Bundesamt 2021). Aufgrund verschiedener Forschungsergebnisse bezüglich des demografischen Wandels in der Vergangenheit gehen Experten davon aus, dass die oben genannten Zukunftsprognosen mit einer Wahrscheinlichkeit von circa 99 Prozent eintreffen werden (vgl. Statistisches Bundesamt 2021).

### **2.1.1 Geburtenrate**

Die Geburtenrate, auch Fertilität genannt, zeigt auf wie viele Kinder eine Frau im Durchschnitt zur Welt bringt. Damit die Einwohnerzahl der Bundesrepublik von derzeit circa 83 Millionen aufrechterhalten wird, muss eine Frau im Durchschnitt 2,1 Kinder bekommen (vgl. Eurostat 2021). Aktuell liegt die Fertilität bei 1,5 und somit deutlich unter dem Bestandserhaltungsniveau. Mögliche Gründe für die niedrige Geburtenrate sind, dass Kinder durch das deutsche Sozialsystem weniger ökonomischen Stellenwert haben und Frauen durch die modernen beruflichen Anforderungen große Herausforderungen bei der Vereinbarkeit zwischen Familie und Beruf haben (vgl. Kühn 2017). Unter anderem aus diesen Gründen entscheiden sich der Großteil der Frauen für ein bis zwei Kinder. Familien mit mehr als drei Kindern sind in Deutschland mittlerweile eine Ausnahme und zwanzig Prozent aller Frauen zwischen 45 und 49 Jahren sind kinderlos (vgl. Kühn 2017).

Da die niedrige Fertilität einen hohen Einfluss auf die Bevölkerungsstruktur in Deutschland hat, gibt es familienpolitische Maßnahmen wie zum Beispiel das Elterngeld mit dem Ziel, die Geburtenrate zu erhöhen. Seit Einführung dieser Maßnahme im Jahr 2007 ist die Fertilität jedoch nur minimal, von 1,4 auf 1,5 gestiegen (vgl. Kühn 2017).

Um die Geburtenrate zu erhöhen, bedarf es einer Vielzahl an anreizschaffenden Maßnahmen aus Politik und Wirtschaft, damit es beispielsweise für junge Menschen zukünftig einfacher ist, die Familienplanung mit den Karrierewünschen zu vereinbaren.

### **2.1.2 Sterberate**

Die Lebenserwartung der deutschen Einwohner steigt kontinuierlich an. Dies liegt unter anderem an einer stetig verbesserten Gesundheitsversorgung, an Erfolgen durch eine gezielte Forschung und generellem medizinischen Fortschritt (vgl. Kühn 2017). Zudem sind die Menschen besser über Hygiene und gesunde Ernährung aufgeklärt (vgl. Kühn 2017). Es wirkt sich positiv auf die Lebenserwartung der Menschen aus, dass es in Deutschland seit vielen Jahren keine drastischen Belastungen durch Kriege, Umweltkatastrophen oder Hungersnöte gab (vgl. Kühn 2017).

Die beschriebene steigende Lebenserwartung führt zu einem höheren Altersdurchschnitt der Bevölkerung, welcher im Jahr 2019 in Deutschland bei circa 44,5 Jahren lag (vgl. Statistisches Bundesamt 2021).

In der Bundesrepublik Deutschland liegt die Lebenserwartung bei Frauen aktuell bei 83,4 Jahren und bei Männern bei 78,6 Jahren (vgl. Statistisches Bundesamt 2021).

Durch die genannten Veränderungen der Geburten- und Sterberate verschiebt sich die Altersstruktur in Deutschland zu einer älter werdenden Gesellschaft und gleichzeitig erhöht sich die Gruppe der 80-jährigen und Hochaltrigen. Es wird prognostiziert, dass sich deren Anteil an der Bevölkerung bis zum Jahr 2050 ungefähr verdreifacht haben wird (vgl. Hausenbiegl 2018, 16).

## **2.2 Migration**

In diesem Unterkapitel wird der aktuelle Stand der Migration in Deutschland dargestellt und beschrieben, ob Migration eine sinnvolle Lösung zur Abschwächung der negativen Folgen der älter werdenden Gesellschaft sein kann.

In diesem Zusammenhang bedeutet Migration die räumliche Verlegung des Lebensmittelpunkts einer Person über Staatsgrenzen hinweg (vgl. Razum/Spallek 2009).

Zur Einführung ist festzuhalten, dass Deutschland als Einwanderungsland gilt, da die Zahl der Ausländer seit dem Jahr 1950 stetig gestiegen ist und im Durchschnitt jedes Jahr mehr Menschen nach Deutschland einwanderten, als Menschen auswanderten (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2018).

Der Anteil an Ausländern an der gesamten deutschen Bevölkerung stieg in den letzten Jahrzehnten signifikant an. Während der Ausländeranteil im Jahr 1961 noch 1,2 Prozent

betrug, waren es im Jahr 2016 bereits 11,2 Prozent (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2018).

Migration kann zu einer Verjüngung der Altersstruktur in Deutschland führen. Dies erkennt man unter anderem anhand der folgenden Abbildung, da die in Deutschland lebenden Ausländer im Durchschnitt jünger als die Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft sind. Zudem ist bemerkenswert, dass laut dieser Abbildung die Altersgruppe der Erwerbstätigen deutlich stärker besetzt ist und dies der deutschen Wirtschaft und dem Arbeitsmarkt zugutekommen kann.

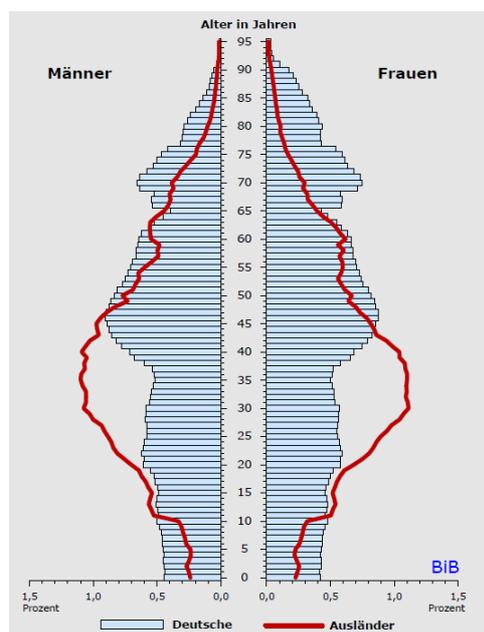


Abb. 2: Unterschiede im Altersaufbau

Die reine Verjüngung der Gesellschaft ist noch nicht ausreichend, um die negativen Folgen des demografischen Wandels abzuschwächen. Es ist vor allem entscheidend, wie hoch die Erwerbsbeteiligung der migrierten Personen ist. Die Quote der ausländischen Erwerbspersonen liegt deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt in Deutschland (vgl. Bruckner 2012, 8). Ein weiterer entscheidender Punkt ist die Qualifikation der Erwerbspersonen, da die Qualifikationsanforderungen an Arbeitnehmer in Deutschland stetig steigen (vgl. Bruckner 2012, 8). Migranten mit hoher Qualifikation profitieren neben einer guten Stellung im Arbeitsmarkt auch von besseren Möglichkeiten zur gesellschaftlichen Teilhabe (vgl. Bruckner 2012, 8).

Es ist festzuhalten, dass in Deutschland im Hinblick auf die Migration noch ein erhebliches Verbesserungspotenzial besteht und eine höhere Erwerbsbeteiligung junger, migrierter Personen in Verbindung mit einer hohen Qualifikation sehr positive Auswirkungen auf den deutschen Arbeitsmarkt hätte. Die Bundesrepublik Deutschland kann diesen Prozess unter anderem durch gezielte Investitionen in die Bildung und einer gelungenen Integration von Migranten positiv beeinflussen und beschleunigen.

### **2.3 Lebensstandard älterer Generationen**

Im folgenden Unterkapitel wird beschrieben, wie der aktuelle Lebensstandard älterer Generationen ist. Der Begriff Lebensstandard bezeichnet in diesem Zusammenhang sowohl den wirtschaftlichen Wohlstand der älteren Menschen, als auch die Vorstellungen der Verbraucher über deren Dasein und deren Umwelt (vgl. Kirchgeorg 2021).

Mit der älteren Generation sind hierbei Menschen gemeint, die 65 Jahre und älter sind. Damit folgt der Verfasser der Definition des Europarates (vgl. Humanrights 2021).

Laut einer repräsentativen Studie steht für die ältere Generation in Deutschland die Erhaltung von Gesundheit und Autonomie an erster Stelle, da die Menschen durch eine gute Gesundheit ihre Unabhängigkeit erhalten möchten (vgl. Generali Altersstudie 2012, 2).

Der Großteil der älteren Generation lebt in einer wirtschaftlich gefestigten Situation und circa 93 Prozent erhalten eine staatliche Rente aus der Rentenversicherung bzw. eine Beamtenpension und verfügen damit über regelmäßige Einkünfte (vgl. Generali Altersstudie 2012, 5 f.).

Zudem wurde eine hohe Lebenszufriedenheit bei Angehörigen dieser Generation festgestellt, welche aus Faktoren wie einem hohen Bildungsniveau, einem hohen Einkommen und guter gesundheitlicher Verfassung resultiert (vgl. Generali Altersstudie 2012, 1).

Durch die gute wirtschaftliche und gesundheitliche Lage des Großteils der älteren Generation in Deutschland haben diese die Möglichkeit, sich sozial zu engagieren. Einerseits engagieren sich diese Personen aktuell im eigenen Familienverbund durch Kinderbetreuung und finanzielle Unterstützung der Verwandten und andererseits engagieren sich ungefähr 45 Prozent ehrenamtlich in gesellschaftlichen Bereichen, vorwiegend in Kirche, Sport und Kultur (vgl. Generali Altersstudie 2012, 8).

Das zunehmende soziale Engagement der älteren Bevölkerungsgruppe kann ein wichtiger Faktor zur Verringerung der negativen Folgen des demografischen Wandels werden.

Der Begriff Ruhestand wurde eingeführt, da früher die Menschen ab 65 Jahren in der Regel körperlich geschwächt und eingeschränkt waren, somit ineffizient bei der Arbeit waren und Ruhe benötigten (vgl. Huhn 2021, 6). Auch heutzutage benötigen Menschen ab diesem Alter mehr Zeit zur Regeneration, jedoch wurde festgestellt, dass ein Großteil der Personen über ein hohes Leistungsvermögen und Aktivitätspotenzial verfügt (vgl. Huhn 2021, 6). Dieses Leistungsvermögen kann, wie bereits beschrieben, genutzt werden um ehrenamtliche Aktivitäten durchzuführen. Von dem Ehrenamt profitiert einerseits die Gesellschaft und andererseits der Ehrenamtliche selbst, da es ein existenzielles Grundbedürfnis aller Menschen ist, eigene Fähigkeiten einzusetzen und der Umwelt zur Verfügung zu stellen (vgl. Huhn 2021, 7).

Abschließend ist festzuhalten, dass das eigene Zuhause für ältere Menschen eine zunehmend wichtigere Bedeutung darstellt, da diese deutlich mehr Zeit im eigenen Haus verbringen und es zudem als Ort der Ruhe und Sicherheit angesehen wird (vgl. Huhn 2021,7).

## **2.4 Neue Lebensstile**

Bevor die unterschiedlichen, neuen Lebensstile und deren Folgen auf Wohnformen aufgezeigt werden, muss der Begriff definiert werden.

Hierbei handelt es sich um einen kultursoziologischen Begriff, der die Form der Alltagsgestaltung von Menschen beschreibt, indem die Einstellungen und die damit einhergehenden Verhaltensweisen von Personen aufgezeigt werden (vgl. Der Brock Haus 2005, 3570). Des Weiteren sind Lebensstile Formen der Selbstdarstellung und Demonstration der Zugehörigkeit zu gewissen sozialen Gruppen (vgl. Der Brock Haus 2005, 3570).

Lebensstile hängen eng mit Werten und sozialen Milieus zusammen. Dadurch, dass in einer Gesellschaft fortwährend ein Wandel der Werte stattfindet, entstehen automatisch neue soziale Milieus und Lebensstile (vgl. Müller 2012). Die neuen Lebensstile führen zu einer Veränderung der Gesellschaft und haben direkten Einfluss auf neue Formen des Wohnens. Daher beschäftigt sich die Bau- und Immobilienwirtschaft mit diesen Veränderungen (vgl. Arnold 2017, 152). In der aktuellen Dienstleistungsgesellschaft in Deutschland definieren sich die Einwohner weniger über ihren Beruf und mehr über ihren Lebensstil, der beispielsweise durch den Modegeschmack gekennzeichnet ist (vgl. Arnold

2017, 153). Es ist zudem bemerkenswert, dass sich die deutsche Gesellschaft durch eine Vielzahl an unterschiedlichen Lebensstilen auszeichnet und Offenheit darüber besteht, welchem die jeweilige Person folgt (vgl. Arnold 2017, 153). Hauptgründe für die Pluralisierung der Lebensstile sind der hohe Wohlstand in Deutschland, die Digitalisierung in den Produktions- und Arbeitsverhältnissen sowie der kulturelle Wandel (vgl. Arnold 2017, 154).

Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensstile. Um einen Eindruck zu geben, folgen nun zwei Beispiele. Es gibt zum einen den jungen, hoch qualifizierten Selbstverwirklichungstyp, der Wohnraum in der Innenstadt von deutschen Großstädten sucht und hohe Ansprüche an Qualität und Ästhetik hat. Zum anderen gibt es den Typ des sozial integrierten, der zumeist zur Miete in kleinen Orten oder Dörfern lebt, über ein geringeres Einkommen verfügt und weniger Qualitäts- und Ästhetik Ansprüche hegt (vgl. Arnold 2017, 154).

Die Vielzahl an neuen Lebensstilen haben einen direkten Einfluss auf das Angebot und die Nachfrage nach neuen Wohnformen. Durch die unterschiedlichen Vorlieben der Bewohner muss die Wohnungswirtschaft agil sein, um durch gezielten Neubau und Renovierung bestehender Objekte auf die stetig wechselnden Wünsche der Mieter eingehen zu können, damit erfolgreich gewirtschaftet werden kann (vgl. Arnold 2017, 154).

## **2.5 Auswirkungen des demografischen Wandels auf Wohnformen**

Wie bereits beschrieben stellt der demografische Wandel die deutsche Gesellschaft vor massive Herausforderungen. In diesem Unterkapitel wird primär auf die Auswirkungen einer älter werdenden Gesellschaft auf die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und den Wohnungsneubau im Speziellen eingegangen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ergibt sich primär durch die Bevölkerungsstruktur- und -entwicklung und die Zahl der Haushalte. Unter anderem durch die bereits beschriebenen unterschiedlichen Lebensstile der Menschen ergeben sich verschiedene Ansprüche an Wohnformen und regional und lokal differenzierte Nachfragen (vgl. Schürt 2017, 84). Zum Beispiel in Universitätsstädten werden häufig kleine und kostengünstige Wohnungen von Alleinlebenden oder Paarhaushalten nachgefragt (vgl. Schürt 2017, 84). Die schon erwähnte internationale Migration wirkt sich auch nicht auf alle Teile Deutschlands gleich aus. Es wurde festgestellt, dass vorwiegend Regionen mit hohem Arbeitsplatzangebot wie die Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg und Hessen von hoher Zuwanderung profitieren. Folglich erhalten Städte, die durch ein hohes Ausbildungs- und Arbeitsplatzange-

bot bereits erhitzte Wohnungsmärkte haben, einen zusätzlichen Nachfrageschub (vgl. Schürt 2017, 84). Diese deutlichen regionalen Unterschiede sind auch hinsichtlich der älter werdenden Gesellschaft klar ersichtlich, da sowohl rurale Gebiete, als auch wirtschaftlich schwache Städte vorwiegend in Ostdeutschland im Durchschnitt eine ältere Einwohnerstruktur aufweisen (vgl. Schürt 2017, 85). Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend fortführt. Aus den oben genannten Gründen gibt es in Deutschland von Region zu Region eine sehr unterschiedliche Nachfrage nach Wohnraum. Diese regional unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung wird durch Abbildung 3 ersichtlich. In dieser Abbildung ist die Entwicklung zwischen den Jahren 2011 und 2016 farblich dargestellt.

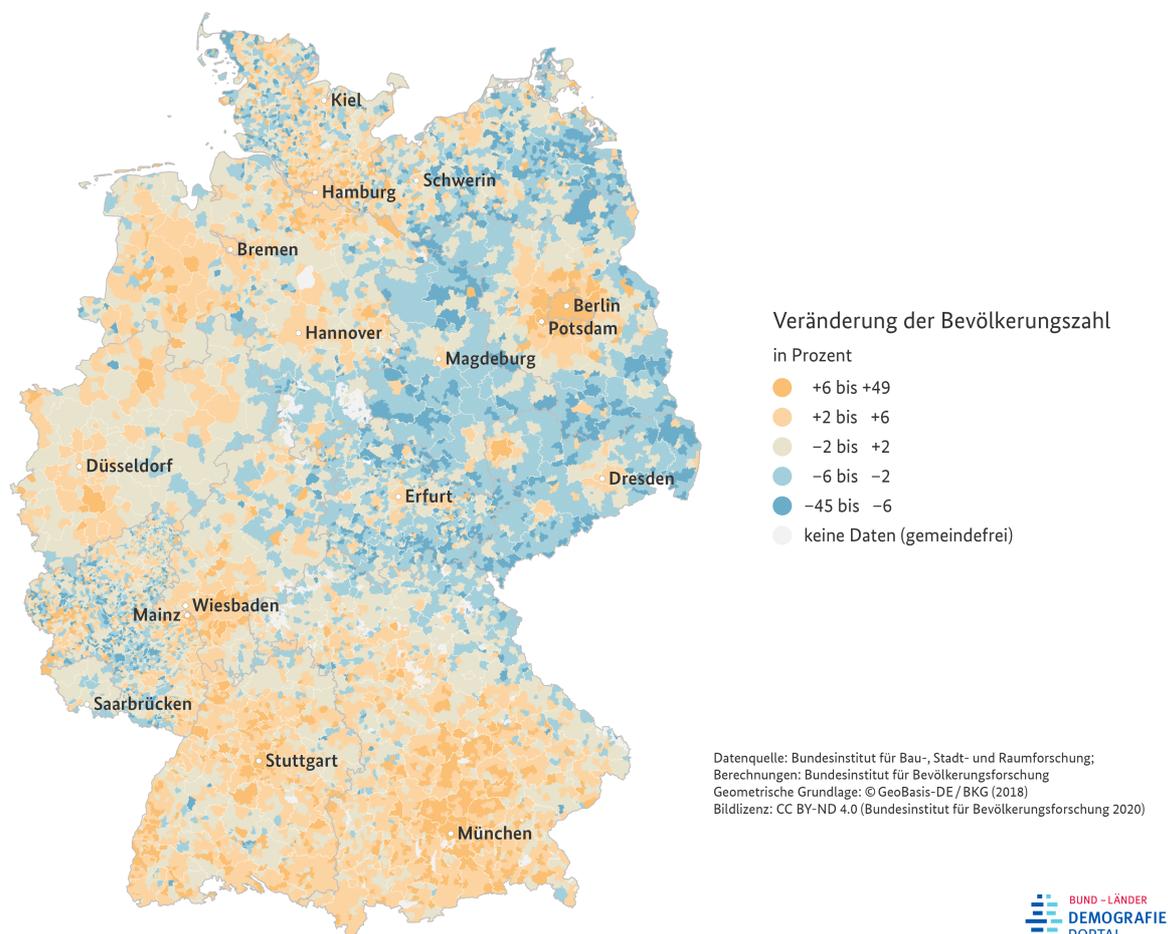


Abb. 3: Regionale Bevölkerungsentwicklung

Damit in den prosperierenden Städten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten das Angebot für die älter werdende Gesellschaft erhöht werden kann, empfiehlt sich eine Umnutzung bestehender Gebäude in Kombination mit einer Erweiterung des Wohnungsneubaus (vgl. Schürt 2017, 87). Nach Erkenntnissen einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung besteht aktuell ein jährlicher Neubaubedarf von circa 350.000 Wohnungen, um die Nachfrage befriedigen zu können (vgl. Schürt 2017, 87).

Laut Schätzungen wird sich die Zahl der Personen, die 80 Jahre und älter sind, bis zum Jahr 2050 auf zehn Millionen verdoppeln. Im Jahr 2017 waren in Deutschland jedoch nur circa 1,5 Prozent aller Wohnungen barrierefrei (vgl. Terboven 2017, 625). Die Immobilienwirtschaft muss auf die Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft eingehen, um die sich ändernde Nachfrage bedienen zu können. Die neuen Formen des Wohnens müssen einerseits barrierefrei gestaltet sein und andererseits in Quartiere eingebunden werden, sodass die Integration älterer Menschen in das gesellschaftliche Leben gewährleistet ist (vgl. Terboven 2017, 625).

Eine Wohnform, auf die in Kapitel 4.4 genauer eingegangen wird, ist das betreute Wohnen. Hierbei handelt es sich um eine barrierefreie Wohnung, welche sich in einer Wohnanlage befindet und deren Gestaltung und Infrastruktur an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst ist (vgl. Efremidis 2017, 261). Dieses Angebot wird in der Regel mit einem speziellen Dienstleistungsangebot wie beispielsweise Hausmeisterservice oder Notrufsystem ergänzt. Es gibt neben dem betreuten Wohnen in speziellen Wohnanlagen aber auch Modelle, bei denen die Senioren in ihrem eigenen Haus bleiben können. Hierbei sind die Menschen von ambulanten Dienstleistern abhängig, die verschiedene Leistungen wie Hausbesuche oder Essenslieferungen anbieten (vgl. Efremidis 2017, 262). Damit betreutes Wohnen in der eigenen Wohnung möglich ist, muss diese barrierefrei und altersgerecht gestaltet sein und es bedarf daher in vielen Fällen einen signifikanten Umbau der Wohnung. Die Immobilienwirtschaft kann die zusätzliche Nachfrage nach betreutem Wohnen befriedigen, indem dieser Trend bei den Neubau-Aktivitäten durch modifizierbare Grundrisse und altersgerechte Standards berücksichtigt wird (vgl. Efremidis 2017, 262). Ein Großteil der Senioren wünscht sich eine langfristige Unabhängigkeit und Selbstbestimmtheit und möchte im Alter in der eigenen Immobilie leben (vgl. Efremidis 2017, 262). Um diese Nachfrage zu bedienen, muss die Immobilienwirtschaft neue Formen des Wohnens primär über bauliche Anpassungsmaßnahmen im Bestand gestalten. Diese sollten mit Konzepten der Nachbarschaftshilfe, externen Dienstleistern und verschiedenen sozialen Netzwerken kombiniert werden, um Synergieeffekte und ein

ganzheitliches Angebot für die älter werdende Gesellschaft zu schaffen (vgl. Efremidis 2017, 262).

Es gibt neben der Form des betreuten Wohnens auch andere Konzepte, mit denen die Immobilienwirtschaft die sich verändernde Nachfrage befriedigen kann. Ein bewährtes Konzept können Wohngemeinschaften sein. Diese müssen nicht auf eine gewisse Altersstruktur beschränkt sein und können nach dem Gedanken der Shared-Economy mit weiteren Projekten wie zum Beispiel einer gemeinsamen Gartennutzung oder einem gemeinsamen Auto verknüpft sein (vgl. Efremidis 2017, 263). Dadurch können Synergieeffekte geschaffen werden. Das Modell der Wohngemeinschaft hat den zusätzlichen Vorteil, dass die Bewohner von der aufkommenden familiären Qualität durch emotionalen Beistand profitieren (vgl. Efremidis 2017, 263).

Die Immobilienwirtschaft kann bei neuen Wohnformen zudem durch einen sogenannten Concierge-Service auf die Anforderungen der älter werdenden Gesellschaft eingehen. Bei diesem geht es weniger um Luxus, sondern vielmehr um eine Hilfestellung bei alltäglichen organisatorischen Aufgaben der Bewohner (vgl. Efremidis 2017, 263).

Zusätzlich zu den Konzepten, die primär auf personelle Unterstützung setzen, gibt es relevante Modelle, die durch moderne technische Ausstattung ein selbstbestimmtes Leben der älteren Bewohner ermöglichen. Hierbei geht es einerseits ebenfalls um Barrierefreiheit, jedoch andererseits um technische Assistenzsysteme, die altersgerecht gestaltet sind und auf die im Alter oftmals eingeschränkte Motorik und Sensorik angepasst sind (vgl. Efremidis 2017, 263). Durch den Einbau und die Nutzung dieser neuen Technologien entstehen hohe Kosten. In diesem Zusammenhang muss man jedoch erwähnen, dass diese Investitionen rentabel sein können, da eine Verknappung des Service- und Pflegepersonals prognostiziert wird und dies zu einer Verteuerung der Kosten personeller Unterstützung führt (vgl. Efremidis 2017, 263).

Insgesamt betrachtet hat die älter werdende Gesellschaft in Deutschland massive Auswirkungen auf die neuen Formen des Wohnens. Die Wohnungswirtschaft muss sich der verändernden Nachfrage anpassen, indem Wohnungen altersgerecht umgebaut werden und Neubauten altersgerecht und barrierefrei errichtet werden. Zudem sollte die Integration der alten Menschen in die Gesellschaft ermöglicht werden, indem die altersgerechten Wohnformen in bestehende oder neue Quartiere eingebunden werden, sodass eine Durchmischung der Generationen entsteht, die wiederum zu positiven Synergieeffekten führt. Die barrierefreien Wohnformen sind nicht nur für alte Menschen interessant, son-

den können auch von jungen Käufern und Mietern aufgrund der großzügig und modern gestalteten Wohnungen geschätzt werden (vgl. Efremidis 2017, 263).

### 3 Alterswissenschaft

In diesem Kapitel wird die Alterswissenschaft aus mehreren Perspektiven beleuchtet. Zuerst wird der Begriff der Gerontologie definiert und mit Hilfe gerontologischer Erkenntnisse dargelegt, wie die deutsche Gesellschaft gestaltet werden kann, um die negativen Auswirkungen des demografischen Wandels ausgleichen zu können. Im Anschluss daran wird der Fokus auf die Geriatrie mit dem Schwerpunkt der Tertiärprävention und Gesundheitsförderung gelegt. Abschließend wird der Begriff der Lebensqualität definiert und die Frage der Lebensqualität diskutiert.

#### 3.1 Gerontologie

Die Gerontologie bezeichnet die Altersforschung und ist die Wissenschaft, die sich mit dem Altern der Menschen und den damit verknüpften sozialen, physischen und psychischen Konsequenzen beschäftigt (vgl. Der Brock Haus 2005, 2113).

Wie bereits erwähnt, stieg die Lebenserwartung der deutschen Einwohner in den letzten Jahrzehnten massiv an. Die stetig steigende Lebenserwartung wird unter anderem durch Erfolge in der medizinischen und notfallmedizinischen Versorgung sowie technischen Verbesserungen in den unterschiedlichsten Bereichen begründet (vgl. Huhn 2021, 5). Es wird prognostiziert, dass die Lebenserwartung der Menschen weiter ansteigt und Senioren viele Jahre bei guter Gesundheit vor sich haben (vgl. Huhn 2021, 6). Gesundheit ist laut der Weltgesundheitsorganisation ein „Zustand vollkommenen körperlichen, geistigen und sozialen Wohlbefindens und nicht alleine das Fehlen von Krankheiten und Gebrechen“ (Der Brock Haus 2005, 2138). Diese veränderten Bedingungen führen zu neuen Lebensmodellen und Handlungsmöglichkeiten im Alter. Durch die hohe Zahl der Menschen in Deutschland, die in den kommenden Jahren aus dem Erwerbsleben ausscheiden werden und in den Ruhestand kommen, ist es essenziell, sinnvolle Freizeitgestaltungen zu entwerfen und zu nutzen. Hiervon profitieren die Senioren im Speziellen und die deutsche Gesellschaft im Allgemeinen. Damit Senioren einen möglichst positiven Übergang in die Phase des Ruhestands haben ist es wichtig, die neu gewonnene Freizeit mit sinnvollen Aktivitäten zu füllen, welche arbeitsähnliche Strukturen aufweisen (vgl. Huhn 2021, 7). Es ist nämlich ein Grundbedürfnis des Menschen, eigene Fähigkeiten zu nutzen und der Umwelt zur Verfügung zu stellen, um Anerkennung zu erhalten (vgl. Huhn 2021, 7). Aktuell bekleiden ungefähr 33 Prozent der Senioren in Deutschland ein Ehrenamt und stellen damit den Mitmenschen ihre Kompetenzen und Erfahrungen zur Verfügung (vgl. Huhn 2021, 7). Es wurde festgestellt, dass sich mit er-

höherem Alter der Wille der Menschen verstärkt, sich in seniorenbezogenen Vereinen zu engagieren und damit eine Art der Selbsthilfe auf Gegenseitigkeitsbasis entsteht (vgl. Huhn 2021, 7).

Zudem ist festzuhalten, dass soziale Aktivitäten aller Art essenziell für die Zufriedenheit und die Gesundheit von Senioren sind. Durch die mit dem Alter zunehmend auftretenden Mobilitätseinschränkungen nimmt die Anzahl geselliger Zusammenkünfte jedoch ab und verlagert sich von außerhäuslichen-, auf häusliche Aktivitäten (vgl. Huhn 2021, 8). Auch aus dem Grund der zunehmenden Mobilitätseinschränkung nimmt das Wohnen und die häusliche Ordnung von Senioren eine wichtigere Rolle ein und dient als Rückzugsort. In der eigenen Wohnung können passiven Freizeitbeschäftigungen wie Zeitunglesen oder Radio hören nachgegangen werden und es wurde belegt, dass auch passive Freizeitgestaltung die Zufriedenheit der Senioren maßgeblich erhöhen (vgl. Huhn 2021, 8).

Eine sinnvolle Gestaltungsmöglichkeit für die älter werdende Gesellschaft in Deutschland ist die Schaffung von sogenannten Gelegenheitsstrukturen. Damit ein Austausch und Wissenstransfer zwischen Senioren und nachfolgenden Generationen überhaupt stattfinden kann ist es notwendig, Barrierefreiheit in öffentlichen Räumlichkeiten und Quartieren herzustellen. An barrierefreien- und zum Verweilen einladenden Orten können Menschen unterschiedlicher Generationen zusammenkommen, sich austauschen und gegenseitig unterstützen (vgl. Huhn 2021, 6).

Damit ein erfolgreiches Zusammenleben und eine gegenseitige Unterstützung in der älter werdenden Gesellschaft gewährleistet ist, muss die soziale Ungleichheit erkannt und abgebaut werden. Eine soziale Ungleichheit liegt vor, wenn die Ressourcenausstattung in Form des Bildungsniveaus und des Einkommens oder die Lebensbedingungen aus gesellschaftlichen Gründen so vorzufinden sind, dass gewisse Einwohner bessere Lebenschancen haben als andere (vgl. Hradil 2012). Wie bereits erwähnt, ist der Bildungsgrad und das Einkommensniveau ein zentraler Faktor bei der Lebenserwartung, der Morbidität und bei politischer und sozialer Teilhabe (vgl. Hradil 2012). Es wurde nachgewiesen, dass Menschen in sozial schwachen Regionen kränker sind als Menschen, in sozial besser gestellten Gebieten. Der Grund hierfür ist weniger eine Differenz hinsichtlich des Bewusstseins für einen gesunden Lebensstil, sondern vielmehr die strukturelle Benachteiligung (vgl. Diel/Häberle 2021, 12). Beispielsweise erhalten Hartz-IV-Empfänger monatlich 17,02 Euro für gesundheitliche Ausgaben. Damit sind beispielsweise präventive oder gesundheitsfördernde Maßnahmen schwer finanzierbar (vgl. Diel/Häberle 2021, 12). Insgesamt ist festzuhalten, dass Krankheit auf Platz drei der häufigsten Gründe für Verschuldungen

steht (vgl. Diel/Häberle 2021, 12). In sozial schwachen Gebieten empfiehlt es sich daher, die medizinische Versorgung mit weiteren sozialen Institutionen wie Sozialberatungen zu vernetzen (vgl. Diel/Häberle 2021, 12). Damit eine Spaltung der alternden Gesellschaft verhindert wird, muss eine signifikante soziale Ungleichheit vermieden werden, indem die Menschen über die Wichtigkeit privater Altersvorsorge aufgeklärt werden und soziale Sicherungssysteme verstärkt oder aufgebaut werden (vgl. Huhn 2021, 5).

Ein weiterer wichtiger Faktor für die erfolgreiche Gestaltung einer älter werdenden Gesellschaft ist die Verhinderung von sogenannter Altersdiskriminierung. Eine Altersdiskriminierung liegt vor, wenn ein Mensch aufgrund seines Lebensalters wirtschaftlich oder gesellschaftlich benachteiligt wird (vgl. Onpulson 2021). Neben den vielen positiven Auswirkungen der stetig steigenden Lebenserwartung gibt es auch negative Folgen. Mit zunehmendem Alter können Menschen von Multimorbidität oder Behinderung betroffen sein und es ergibt sich ein erhöhter Pflegebedarf. Zudem steigt neben der Zahl gesunder und leistungsfähiger Senioren auch die Zahl der chronisch kranken und pflegebedürftigen Menschen (vgl. Huhn 2021, 6). Diese Menschen werden trotz schwerer Krankheiten, aufgrund großer Fortschritte in der Medizin, länger leben als deren Vorfahren (vgl. Huhn 2021, 6). Diese Auswirkungen stellen das deutsche Versorgungssystem vor große Herausforderungen, da die Behandlung und Pflege der erhöhten Zahl älterer Menschen finanziert werden müssen. Vor diesem Hintergrund kann Altersdiskriminierung entstehen, indem beispielsweise argumentiert wird, dass eine Behandlung aufgrund der Multimorbidität oder des hohen Alters aus Kostengründen keinen Sinn ergibt. Dies sollte dringend vermieden werden, um eine Spaltung der Gesellschaft zu verhindern und sozialen Frieden zu erhalten (vgl. Huhn 2021, 6).

Ein weiterer zentraler Faktor für eine erfolgreiche Gestaltung der älter werdenden Gesellschaft ist die Etablierung positiver Altersbilder. Es ist sehr diffizil, die Normalität des Alters zu ergreifen und Altersbilder zu entwerfen, die die Komplexität von Alterungsprozessen berücksichtigt (vgl. Huhn 2021, 4). Es ist jedoch festzuhalten, dass in Deutschland aktuell eher negative Assoziationen hinsichtlich des Alters dominieren, indem Altern mit körperlichem Abbau, Hinfälligkeit, Pflegebedarf oder Altersstarrsinn verknüpft wird (vgl. Huhn 2021, 4). Negative Altersbilder bringen den Nachteil mit sich, dass Menschen dadurch ihre eigenen Möglichkeiten unterschätzen und nicht ergreifen und alten Menschen gewisse Chancen nicht ermöglicht werden (vgl. Huhn 2021, 4). Dadurch bleiben wertvolle Potenziale für den Einzelnen und die Gesellschaft ungenutzt. Positive Altersbilder hingegen können sich fördernd auf die Lebensqualität auswirken und haben einen direkten Einfluss auf den Altersprozess des jeweiligen Menschen (vgl. Huhn 2021, 5). Positive Aspekte wie

Reife, Lebensweisheit, Kreativität und Erfahrung verbessern die gesellschaftliche Position alter Menschen und Menschen, die positiv über das Altern denken, sind offener gegenüber präventiven Maßnahmen (vgl. Huhn 2021, 5). Positive Altersbilder können beispielsweise durch gezielten Medieneinsatz, bessere Aufklärung und Bildung in einer Gesellschaft verankert werden (vgl. Huhn 2021, 5).

### **3.2 Geriatrie**

Der Begriff Geriatrie kommt aus dem Griechischen und steht für die Altersheilkunde (vgl. Der Brock Haus 2005, 2101). In der Geriatrie beschäftigt man sich mit den Krankheiten alter Menschen sowie Maßnahmen zur Vorbeugung, Behandlung und Rehabilitation (vgl. Der Brock Haus 2005, 2101). In diesem Unterkapitel wird der Fokus auf Maßnahmen der Tertiärprävention und der Gesundheitsförderung gelegt und damit auf Faktoren für eine verbesserte Lebensqualität eingegangen.

Unter Prävention versteht man im Zusammenhang mit der Geriatrie strategische Maßnahmen, die den durch das Altern verursachten Körperabbau reduzieren oder verzögern sollen (vgl. Berthold/Huhn 2021, 82). Mit präventiven Maßnahmen verfolgt man das Ziel, dass sich der gesundheitliche Zustand des Individuums nicht verschlechtert, indem man sich die Frage stellt, welche Faktoren krank machen und diese verhindert (vgl. Berthold/Huhn 2021, 88). Die bekanntesten Risikofaktoren in der heutigen Zeit sind Rauchen, hoher Alkoholkonsum, falsche Ernährung und Mangel an Bewegung (vgl. Berthold/Huhn 2021, 82). Es gibt die Primär-, Sekundär-, Tertiär- und Quartiärprävention. Tertiärpräventive Maßnahmen werden im Anschluss einer Akutbehandlung oder Sichtbarmachung einer Krankheit durchgeführt und haben das Ziel, weitere Schäden oder Rückfälle zu verhindern (vgl. Berthold/Huhn 2021, 82). Tertiärprävention wird vor allem bei Patienten mit chronischen Krankheiten oder Patienten in der Zeit der Rehabilitation durchgeführt. Ein Beispiel für eine tertiärpräventive Maßnahme ist Balancetraining nach einer Fraktur am Hüftgelenk (vgl. Berthold/Huhn 2021, 82).

Eine weitere Möglichkeit, die Gesundheit und damit einhergehend die Lebensqualität zu verbessern, ist die aktive Gesundheitsförderung. Die Gesundheitsförderung ist laut der Ottawa Charta aus dem Jahr 1997 ein Prozess, um die Menschen zu befähigen, einen größeren Einfluss über deren Gesundheit zu gewinnen und diese zu verbessern (vgl. Kaba-Schönstein 2018). Bei der Gesundheitsförderung erhöht man mit unterschiedlichen Maßnahmen die Schutzfaktoren und gesundheitlichen Widerstandskräfte des menschlichen Körpers (vgl. Berthold/Huhn 2021, 88). Man stellt sich hierbei nicht die Frage, wel-

che Faktoren Krankheiten erzeugen, sondern wie man den menschlichen Körper gesund erhält (vgl. Berthold/Huhn 2021, 88). Gesundheitsfördernde Maßnahmen sind beispielsweise die Verabschiedung von Gesetzen zur Reduktion von Gesundheitsbelastungen oder Strukturverbesserungen von Wohnumfeld und Wohnbedingungen, sodass weniger Unfälle im privaten Wohnbereich entstehen (vgl. Kaba-Schönstein 2018). Damit die Gesundheitsförderung in Deutschland eine signifikant positive Wirkung erzielt, muss eine gesundheitsfördernde Gesamtpolitik etabliert werden, welche auf allen Ebenen stattfindet und politisch durch sich ergänzende Ansätze wie steuerliche Maßnahmen und organisatorisch-strukturelle Veränderungen umgesetzt wird (vgl. Kaba-Schönstein 2018).

Sowohl bei der Gesundheitsförderung, als auch bei der Prävention wird das Ziel verfolgt, die Gesundheit zu erhalten und zu verbessern. Als besonders wirkungsvoll hat sich die Kombination aus präventiven und gesundheitsfördernden Maßnahmen erwiesen (vgl. Berthold/Huhn 2021, 88).

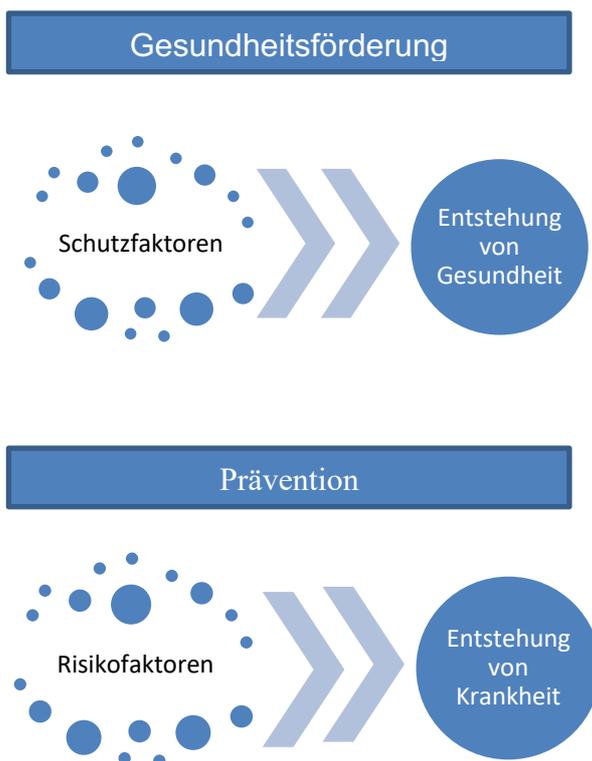


Abb. 4: Gesundheitsförderung und Prävention  
[Eigene Abbildung]

### 3.3 Lebensqualität

In diesem Unterkapitel wird zuerst der Begriff definiert und im Anschluss daran die Frage der Lebensqualität diskutiert. Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft ist festzustellen, welche Faktoren Einfluss auf die Lebensqualität haben und inwiefern Wohnformen in einer Gesellschaft gestaltet werden können, welche sich positiv auf die Lebensqualität der Menschen auswirken.

Die Erfassung von Lebensqualität ist objektiv schwer messbar, da die Einschätzung vorwiegend im Ermessen der jeweiligen Personen liegt. Es gibt jedoch Definitionen, welche als Orientierung dienen können. Beispielsweise umfasst der Begriff Lebensqualität die Arbeits- und Lebensbedingungen der Personen in Verbindung mit Aspekten wie Kultur, Freizeitmöglichkeiten, Sicherheit, Infrastruktur und Umwelterhaltung (vgl. Der Brock Haus 2005, 3570). Prägnant ist ebenfalls die Definition, nach der ein Mensch mit hoher Lebensqualität „liebess-, leidens- und arbeitsfähig“ (Huhn 2021, 79) ist. Alte Menschen sind in diesem Zusammenhang arbeitsfähig, wenn sie den Herausforderungen des Alltags gewachsen sind (vgl. Huhn 2021, 79). Eine hohe Lebensqualität bedeutet für alte Menschen in erster Linie unabhängig, selbstständig und mobil zu sein (vgl. Huhn 2021, 79). Damit ein Großteil der alten Menschen zukünftig über die notwendigen finanziellen Ressourcen verfügt, ist Aufklärung und Bildung hinsichtlich privater Altersvorsorge von immenser Bedeutung. Neben den finanziellen Ressourcen spielen jedoch auch soziale Faktoren eine wesentliche Rolle. Demnach hat soziale Integration einen wesentlichen Einfluss auf die Lebensqualität der Menschen. Es wurde festgestellt, dass Integration und gesellschaftliche Teilhabe zu einer höheren Zufriedenheit führt (vgl. Huhn 2021, 79).

Wie bereits erwähnt spielt die Gesundheit eine wesentliche Rolle hinsichtlich der Lebensqualität der Menschen. Umso wichtiger ist demnach Prävention und Gesundheitsförderung, sodass die Basis für eine gute gesundheitliche Verfassung gegeben ist.

Für Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen gibt es auch Möglichkeiten, die Lebensqualität zu erhöhen. Beispielsweise Menschen mit Mobilitätseinschränkungen benötigen in ihren Wohnungen angepasste Möbel und Einrichtungsgegenstände. Die Wohnungen müssen barrierefrei sein und zudem mit Zusatzhilfen wie Haltegriffen, Duschstühlen und Toilettensitzerhöhungen ausgestattet sein (vgl. Huhn 2021, 91). Um das Sicherheitsgefühl und damit die Lebensqualität zu erhöhen, können Wohnräume zusätzlich mit Alarmsystemen ausgestattet werden, damit im Notfall schnell um Hilfe gerufen werden kann (vgl. Herr 2017, 449). Mit dem Alter nehmen auch Sehbeschwerden und sensorische Probleme zu. Um dies zu berücksichtigen, werden Wohnräume mit altersge-

---

rechten Geräten ausgestattet, die auch von Menschen mit entsprechenden Einschränkungen benutzt werden können (vgl. Huhn 2021, 90). Altersgerechte Wohnformen haben einen signifikant positiven Einfluss auf die Lebensqualität alter Menschen, da diese Selbstständigkeit und Unabhängigkeit weiterhin ermöglichen (vgl. Huhn 2021, 91).

Neben der sinnvollen Einrichtung der Wohnräume gilt es auch, die Umgebung altersgerecht zu gestalten. Hierfür eignen sich zum Beispiel Quartiere, die neben den Bedürfnissen der alten Menschen auch die Bedürfnisse jüngerer Menschen befriedigen, sodass ein Kontakt zwischen unterschiedlichen Generationen entsteht und somit eine gegenseitige Hilfe und ein nützlicher Wissensaustausch stattfindet (vgl. Huhn 2021, 91). Durch Quartiere dieser Art werden alte Menschen in das gesellschaftliche Leben integriert. Diese sollten mit Einkaufsmöglichkeiten ausgestattet sein, die barrierefrei zugänglich sind. Einerseits sollten Orte der Begegnung vorhanden sein, sodass soziale Kontakte mit selbst gewählten Personen zustande kommen und ein Erfahrungsaustausch stattfindet. Andererseits müssen Orte der Ruhe integriert sein, wo sich Menschen mit dementsprechenden Bedürfnissen zurückziehen können (vgl. Huhn 2021, 81).

## 4 Wohnformen

In dem folgenden Kapitel wird zu Beginn ein Überblick über die wirtschaftliche Rolle der Immobilienwirtschaft in Deutschland gegeben und im Anschluss daran die verschiedenen Formen des Wohnens präsentiert, die sich für eine älter werdende Gesellschaft eignen. Hierbei wird der Fokus auf klassische Wohnimmobilien, Pflege- und Altersheime und sogenanntes betreutes Wohnen gelegt. Abschließend werden die aktuellen Wohnbedürfnisse der Menschen im Allgemeinen und der alten Menschen im Speziellen untersucht und die Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft beleuchtet.

### 4.1 Wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

In dem folgenden Unterkapitel wird einerseits die wirtschaftliche Rolle der Immobilienwirtschaft auf die gesamte Volkswirtschaft Deutschlands aufgezeigt und andererseits die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilien für die deutschen Einwohner im Einzelnen. Im Vorhinein muss jedoch der Begriff definiert werden. Die Immobilienwirtschaft kann man weit und eng definieren. Laut enger Definition werden der Immobilienwirtschaft Vermieter, Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Selbstnutzer und Immobilienhändler zugeordnet. In der weiten Definition zusätzlich alle Unternehmen, welche am Lebenszyklus einer Immobilie beteiligt sind, sei es in der Planung, dem Bau, der Finanzierung oder der Bewirtschaftung (vgl. Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, 9).

Es handelt sich bei der Immobilienwirtschaft um eine der wichtigsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft, da auf diese Branche im Jahr 2017 eine Bruttowertschöpfung von über 500 Milliarden Euro entfallen ist (vgl. Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, 9). Dies entspricht einem Anteil von 18,2 Prozent an der Wertschöpfung der gesamten deutschen Volkswirtschaft (vgl. Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, 9). Unter dem Begriff Wertschöpfung versteht man hierbei die Summe aller geschaffenen wirtschaftlichen Werte in dieser Branche (vgl. Der Brock Haus 2005, 7053). Die deutsche Immobilienwirtschaft zeichnet sich durch eine hohe Stabilität aus, da selbst in Phasen großer makroökonomischer Turbulenzen eine sehr beständige Entwicklung verzeichnet wurde, wovon die deutsche Volkswirtschaft in Krisen besonders profitieren konnte (vgl. Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, 9 f.). Es ist zudem bemerkenswert, dass dies eine stark segmentierte Branche mit mehr als 815.000 Unternehmen, rund 16 Millionen Selbstnutzern und darüber hinaus circa 3,9 Millionen privaten Vermietern ist (vgl. Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, 9 f.). In der deutschen Immobilienwirtschaft sind mehr als drei Millionen Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dies entspricht einem Anteil von circa 9,5 Prozent aller Arbeits-

kräfte in Deutschland (vgl. Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, 11). Ebendiese Zahlen unterstreichen die hohe Bedeutung dieser Branche für den Wirtschaftsstandort Deutschland. Des Weiteren sind circa 55 Prozent aller Darlehen durch Immobilien besichert (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 26).

Immobilien haben für die einzelnen Menschen und die lokale Wirtschaft eine enorme Bedeutung. Neben dem Bau der Immobilien ist eine gesamte Dienstleistungs-Branche von der Leistungserbringung an Immobilien abhängig (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 9). Zu diesen Dienstleistern zählen beispielsweise Handwerker, Hausverwalter, Gebäudereiniger und Schornsteinfeger.

Im Jahr 2015 wohnten die Einwohner der Bundesrepublik Deutschland in circa 41,4 Millionen Wohnungen und 19,4 Millionen Gebäuden (vgl. Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, 22).

Zu der Immobilienwirtschaft zählen sowohl Wohnimmobilien, als auch Wirtschafts- beziehungsweise Nichtwohnimmobilien. Wirtschaftsimmobilien sind unter anderem Büro-, Einzelhandels-, Industrie-, Logistikimmobilien und Hotels und zeichnen sich dadurch aus, dass sie zu mehr als 50 Prozent der Nutzfläche Nichtwohnzwecken dienen (vgl. Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, 40 f.). In diesem Kapitel wird der Schwerpunkt auf die Wohnimmobilien gelegt. Immobilien im Allgemeinen und Wohnimmobilien im Speziellen zeichnen sich durch eine vergleichbar hohe Wertbeständigkeit aus, da eine Vielzahl unterschiedlicher Nachfrager mit dem Angebot angesprochen werden. Unter anderem aus diesem Grund ergibt sich für Immobilien die sogenannte Beleihungsfunktion, bei der Kreditinstitute eine Finanzierung gewährleisten, sofern die jeweilige Immobilie als Sicherheit in Form eines Grundbucheintrags hinterlegt ist (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 27). Dies kann sinnvoll sein, indem eine Immobilie beim Kauf beliehen wird oder indem eine im Besitz befindende Immobilie beim Kauf einer weiteren Immobilie als Sicherheit eingebracht wird (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 27).

Es besteht eine Korrelation zwischen der Immobilien- und der Volkswirtschaft, da festgestellt wurde, dass der Verlauf des Immobilienmarktes eine hohe, oftmals zeitversetzte Abhängigkeit zur allgemeinen Volkswirtschaft aufweist (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 27). Dieser Effekt wird unter anderem sichtbar, da die Bautätigkeit in einem positiven volkswirtschaftlichen Umfeld in der Regel ansteigt. Durch diesen Anstieg wird ein Rückkopplungseffekt erzeugt, indem aufgrund einer sinkenden Arbeitslosigkeit oder steigender Finanzierungsvolumen Stimulierungen für die gesamte Volkswirtschaft entstehen (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 27).

Erwähnenswert ist zudem, dass der Immobilienmarkt aufgrund der hohen Heterogenität nicht pauschal betrachtet werden kann. Die verschiedenen Immobilienarten folgen unterschiedlichen Gesetzmäßigkeiten und sollten daher nicht zu einem Gesamtmarkt zusammengefasst werden (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 27). Im Vergleich zu dem Aktienmarkt kann man die Immobilienwirtschaft als recht intransparent bezeichnen, da viele Transaktionen privat getätigt werden und daher Miet- und Kaufpreise von Häusern sehr unterschiedlich bewertet werden. Die unterschiedliche Bewertung liegt jedoch auch daran, dass es in Deutschland unterschiedliche Berechnungs-Varianten gibt (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 28).

Insgesamt kann der Immobilienmarkt als endogen-zyklisch bezeichnet werden, da Anpassungselastizitäten fehlen (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 29). Dies bedeutet, dass bei erhöhter Nachfrage das Angebot nicht sofort in Form von Fläche erhöht werden kann, da der Bau von Wohnungen zeitintensiv und Boden knapp ist (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 29). Daraus resultieren steigende Preise, bis genügend Fläche zur Verfügung steht. Sollte in der Zwischenzeit jedoch zu viel Angebot erschaffen werden, können die Preise für Wohnraum auch unter den ursprünglichen Wert fallen (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 29).

Aktuell wird dem Immobilienmarkt eine große Aufmerksamkeit geschenkt, da ein Großteil der Menschen Immobilien, speziell in Großstädten, als sichere Wertanlage erachtet. Ein Hinweis darauf ist, dass das Investitionsvolumen im Immobilienmarkt in den letzten Jahren um circa acht Prozent pro Jahr stieg (vgl. (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 29). Mögliche Gründe hierfür sind eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten durch die stattfindende Urbanisierung, Migration und historisch günstige Finanzierungsbedingungen (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 29). Die Lage des deutschen Immobilienmarktes wird von einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren beeinflusst, welche nun genauer betrachtet werden. Ein wesentlicher Grund für die hohen Immobilienpreise in deutschen Ballungsgebieten ist die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Diese Politik führt bei Investoren teilweise zu Sorgen vor Inflation und damit steigt die Nachfrage nach Sachwerten, die theoretischen Inflationsschutz bieten und auch in inflationärem Umfeld seine relativen Werte erhalten (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 30). Inflation bringt zudem die Chance, das für den Erwerb einer Immobilie geliehenes Fremdkapital relativ gesehen günstiger wird. (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 29). Investoren, die bei niedrigen Renditen und günstigen Finanzierungsbedingungen in den Markt einsteigen, müssen mittel- und langfristig mit dem Zinsänderungsrisiko kalkulieren. Trotz Gerüchten einer Immobilienpreisblase ist der deutsche Immobilienmarkt, wie bereits beschrieben, sehr wertbeständig. In Großstädten haben sich die Immobilienpreise in den letzten Jahren stark erhöht, wäh-

rend rurale Gebiete in Deutschland von teilweise drastischen Preiseinbrüchen betroffen waren (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 30). Vor diesem Hintergrund ist der deutsche Immobilienmarkt sehr gespreizt. Bezüglich der Frage einer Blasenbildung bei Immobilienpreisen kann man aus wissenschaftlicher Perspektive behaupten, dass dies in Deutschland aktuell nicht der Fall ist (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 30). Es kann nicht von einer generellen Immobilienblase gesprochen werden, da sich der deutsche Immobilienmarkt im Vergleich zu anderen Nationen in einem Nachholeffekt befindet. In dem Zeitraum von 1971 bis 2012 haben Immobilien, anhand von Real Faktoren, sogar an Wert verloren. (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 30). Zudem wird prognostiziert, dass die Mehrheit der Immobilieninvestoren in Deutschland Immobilien als langfristigen Vermögenswert betrachtet und damit die Ansicht gestärkt, dass die aktuelle Situation des Immobilienmarktes im Rahmen eines sich verändernden Marktes strukturell erklärbar ist (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 32). Dadurch liegt in Deutschland keine flächendeckende Spekulationsblase vor, bei der rein auf steigende Preise spekuliert wird und die platzt, sobald sich ein Markt konsolidiert. (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 32). Die gestiegenen Kaufpreise von Wohn- und Nichtwohnimmobilien in Top-Städten haben ebenfalls zu höheren Mietpreisen geführt, sodass politische Sanktionen wie die Mietpreisbremse eingeführt wurden, um den Preisanstieg zu deckeln (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 30). In diesem Zusammenhang kann zudem festgehalten werden, dass sich die steigenden Preise für Immobilien primär auf der Käuferseite und nur sekundär auf der Mieterseite niedergeschlagen haben (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 30).

## 4.2 Wohnimmobilien

Die frühesten Formen des Wohnens waren Höhlen die vor circa 200.000 Jahren im Mittelpaläolithikum von den Menschen als Unterkünfte benutzt wurden (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 4). Um die Wichtigkeit des Wohnens herauszustellen, ist die Maslow'sche Bedürfnispyramide zu nennen. Laut der Theorie über die menschliche Motivation des Psychologen Abraham Harold Maslow stellt Wohnen ein psychologisches Grundbedürfnis eines jeden Menschen dar und steht auf einer Stufe mit Trinken, Nahrung und Wärme (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 4). Hierbei ist anzumerken, dass die Rangfolge nicht pauschalisiert werden kann und von gesellschaftlichen, kulturellen und persönlichen Faktoren der Menschen abhängig ist (vgl. Arnold 2017, 144).

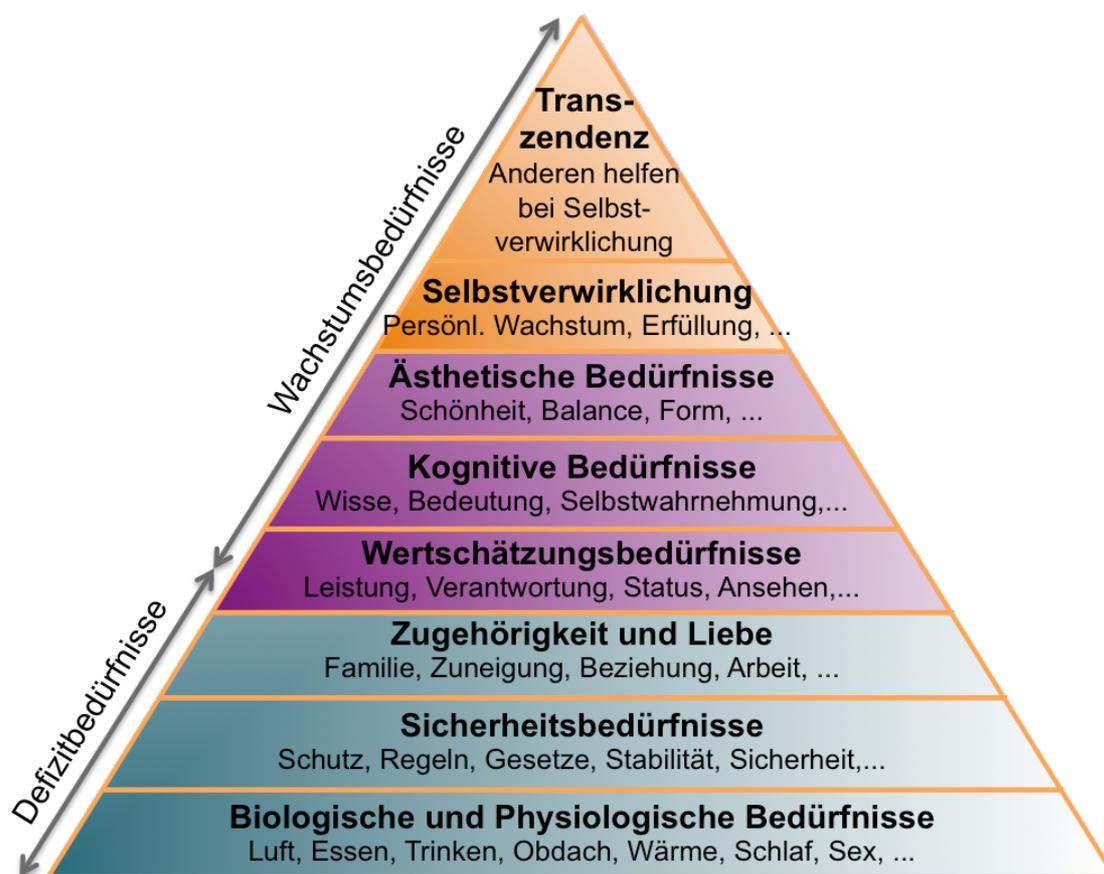


Abb. 5: Maslow'sche Bedürfnispyramide

Wohnimmobilien sind laut dem statistischen Bundesamt Gebäude, welche mindestens zu 50 Prozent der Fläche sogenannten Wohnzwecken dienen (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 5).

Heutzutage leben die Menschen alleine, in Gemeinschaften oder im Familienverbund in verschiedenen Formen von Wohnimmobilien und die Wohnimmobilie stellt ein sogenanntes nicht-substituierbares Gut dar (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 4). Die Wohnimmobilie befriedigt das Bedürfnis nach Sicherheit und bietet den Bewohnern Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 5). In dieser kann der Mensch seine sozialen Bedürfnisse befriedigen. Daher wirkt sich eine angemessene Wohnsituation positiv auf die Gesundheit aus und bildet die Grundlage für eine nachhaltige Lebensführung (vgl. Arnold 2017, 145). Zusätzlich zu dieser sozialen Perspektive auf die Wohnimmobilie kann man diese aus der ökonomischen Perspektive begutachten. Laut dieser sind Wohnimmobilien ein sogenanntes Investitionsgut (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 5). Heutzutage findet in der Wohnimmobilie eine zunehmende Verflechtung zwischen Wohn- und Arbeitsbereich statt, welche durch die verbesserten Möglichkeiten der Digitalisierung ermöglicht wurde und neue Anforderungen an Wohnimmobilien aufstellt (vgl. Schürt 2017, 75).

Man kann Wohnimmobilien zum einen aus eigentumsrechtlicher Sicht differenzieren, indem diese entweder als Eigentum oder Mietobjekt genutzt werden. Bei Eigentumswohnungen liegen die Eigentumsrechte bei dem Nutzer der Wohnung. Eine Mietwohnung hingegen wird vom jeweiligen Eigentümer vermietet, um Zahlungsströme in Form einer Miete zu erhalten (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 5 ff.). Zum anderen kann man diese anhand bautypologischer Gesichtspunkte differenzieren. Bei Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern, Geschosswohnungsbauten, Wohnungen und Ferienwohnungen handelt es sich um klassische Formen von Wohnimmobilien (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 6 f.). Nun werden vier Arten von Wohnimmobilien näher erklärt: Einfamilienhäuser sind in der Regel freistehende Gebäude, die über eine Fläche zwischen 80 und 300 Quadratmetern verfügen. Einfamilienhäuser befinden sich oftmals im Eigentum des jeweiligen Nutzers (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 6). Diese Form der Wohnimmobilie dominiert aktuell den deutschen Wohnimmobilienmarkt, da 66 Prozent aller Wohngebäude Einfamilienhäuser sind (vgl. Arnold 2017, 150). Eine weitere Form ist das Mehrfamilienhaus. Klassische Mehrfamilienhäuser sind im Normalfall in zwei bis acht separate Wohneinheiten unterteilt, welche sich die Außenwände, das Dach und gemeinschaftliche Flächen wie das Treppenhaus teilen (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 6). Bei Mehrfamilienhäusern kann zwischen Ein-, Zwei- und Mehrspännern unterschieden werden. Es handelt sich um einen sogenannten Einspänner, sofern das Treppenhaus eine Wohnung pro Etage erschließt. Bei einem Zweispänner werden demzufolge zwei Wohnungen pro Etage durch das Treppenhaus erreicht (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 6). Wohnungen sind eine weitere Form und hierbei handelt es sich um abgeschlossene

Wohneinheiten, welche sich in einem Mehrfamilienhaus oder Geschosswohnungsbau befinden (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 6). Bei Wohnungen unterscheidet man sowohl nach der jeweiligen Ausstattungsqualität, als auch nach der Anordnung dieser im Gebäude. Besonders gefragt sind Hochparterre-Wohnungen, Penthäuser oder Maisonette-Wohnungen. Vor dem Hintergrund der älter werdenden Gesellschaft wird die sogenannte Barrierefreiheit ein zunehmend wichtigeres Unterscheidungsmerkmal, da alte Menschen und Menschen mit körperlichen Einschränkungen auf Barrierefreiheit in Form von stufenlosen Wohnungen oder Ähnlichem angewiesen sind (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 6). Die vierte klassische Wohnimmobilie ist der sogenannte Geschosswohnungsbau. Hierbei handelt es sich um ein sehr großes Wohngebäude, welches mehrere hundert Wohneinheiten fassen kann (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 7). Diese Form der Wohnimmobilie zeichnet sich durch vergleichsweise günstige Baukosten, moderne Wohnideale und niedrige Mietpreise aus (vgl. Rottke/Eibel/Krautz 2017, 7).

Abschließend ist zu erwähnen, dass sich Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern als Mietwohnungsmarkt auszeichnet. Die Wohneigentumsquote liegt bei nur circa 45 Prozent im Vergleich zu 70 bis 90 Prozent in Italien, Polen oder Spanien (vgl. Schürt 2017, 77). Zudem ist bemerkenswert, dass der Eigentumsanteil bei Wohnimmobilien mit viel Fläche steigt, wohingegen es sich bei kleineren Wohneinheiten überwiegend um Mietwohnungen handelt (vgl. Arnold 2017, 150).

### **4.3 Pflege- und Altenheime**

In diesem Unterkapitel werden die Pflege- und Altenheime näher beleuchtet. Zuerst werden die Begriffe definiert, im Anschluss daran werden die Besonderheiten dieser unterschiedlichen Wohnformen aufgezeigt und abschließend Zahlen und Daten aus der Bundesrepublik präsentiert.

Altenheime können auch als Alters- oder Seniorenheime bezeichnet werden und sind Institutionen, in denen Menschen im hohen Alter leben und betreut werden (vgl. Der Brock Haus 2005, 150). Oftmals verfügen Altenheime über separate Abteilungen, in denen pflegebedürftige Menschen versorgt werden (vgl. Der Brock Haus 2005, 150). Betrieben werden Altenheime in Deutschland von Kommunen, Organisationen der freien Wohlfahrtspflege und von privaten Anbietern und diese Träger sind zur Einhaltung des Heim Gesetzes verpflichtet, welches primär dem Schutz der Bewohner dient (vgl. Der Brock Haus 2005, 150). Eine weitere Variante ist das sogenannte Altenwohnheim, welches sich durch separierte und abgeschlossene Wohnungen auszeichnet (vgl. Der Brock

Haus 2005, 150). Pflegeheime zeichnen sich als stationäre Wohneinheiten aus, in denen jeder Bewohner pflegebedürftig ist (vgl. Der Brock Haus 2005, 150).

Um einen Eindruck über die gesellschaftliche Rolle von Pflege- und Altenheimen zu verschaffen, wird nun ein Überblick zum Pflegestand in Deutschland mit Hilfe von Zahlen und einer Statistik gegeben. Menschen gelten als pflegebedürftig, sofern sie eingeschränkt sind und Probleme bei der Selbstversorgung haben (vgl. Radtke 2021). Seit dem Jahr 1995 gibt es in der Bundesrepublik Deutschland die sogenannte Pflegeversicherung, in der jeder gesetzlich oder privat Krankenversicherte automatisch versichert ist (vgl. Radtke 2021). Seit dem Jahr 2017 gibt es in Deutschland zudem die Pflegegrade eins bis fünf, welche aufzeigen, wie versorgungsbedürftig der jeweilige Patient ist (vgl. Radtke 2021).

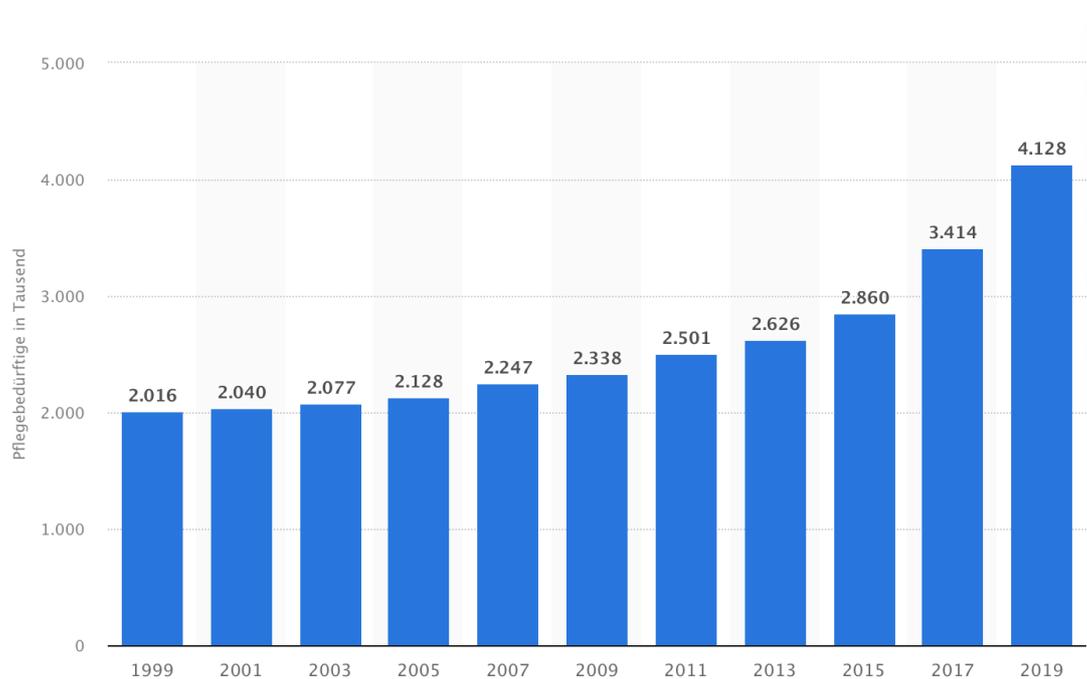


Abb. 6: Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland

Auf Abbildung 6 kann man erkennen, dass sich die Anzahl der pflegebedürftigen Menschen von dem Jahr 1999 bis zum Jahr 2019 von 2,016 Millionen auf 4,128 Millionen in Deutschland mehr als verdoppelt hat. Ungefähr 20 Prozent aller Pflegebedürftigen sind auf eine vollstationäre Versorgung in Pflegeheimen angewiesen und der vorwiegende Anteil dieser Personen ist älter als 60 Jahre (vgl. Radtke, 2021). Der Hauptgrund für diesen signifikanten Anstieg ist der in Kapitel zwei bereits ausführlich beschriebene demografische Wandel. Es wird vom Statistischen Bundesamt prognostiziert, dass sich die Anzahl der Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2050 auf ungefähr 6,1 Millionen Menschen erhöht. Dies führt zu einem weiteren massiven Anstieg der Nachfrage an Pflege- und Al-

tersheimen in der Bundesrepublik Deutschland und es muss unter anderem durch die Träger eine Erweiterung des Angebots geschaffen werden. Zudem zählt es zu den Aufgaben der Politik, sinnvolle Rahmenbedingungen für eine Finanzierung der anfallenden Kosten zu schaffen. In den vergangenen 20 Jahren wurde das Angebot bereits, primär durch den privaten Sektor, ausgebaut indem 10.766 Pflegeheime und 3.868 ambulante Pflegedienste erschaffen wurden (vgl. Radtke 2021).

#### **4.4 Betreutes Wohnen**

Eine weitere Wohnform, welche sich besonders für alte Menschen eignet, ist das sogenannte betreute Wohnen. Diese Wohnform zeichnet sich dadurch aus, dass die Menschen in einer eigenen Wohnung leben und damit über einen Rückzugsort und Privatsphäre verfügen und gleichzeitig einige direkte Serviceleistungen in Anspruch nehmen können (vgl. pflege.de 2021). Des Öfteren sind betreute Wohnformen direkt an weitere Einrichtungen der Altenpflege angeschlossen, um diverse Synergieeffekte erzeugen zu können (vgl. pflege.de 2021).

Eine betreute Wohnanlage bietet den Bewohnern grundsätzlich verschiedene Grund- und Wahlleistungen. Grundleistungen sind beispielsweise ein Hausmeisterservice, ein Betreuungsbüro und ein sogenanntes Hausnotruf-System, welches Ängste vor einem Unfall nehmen soll und einer schnellen Versorgung im Notfall dient (vgl. pflege.de 2021). Zudem werden regelmäßig Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten angeboten oder Gemeinschaftsräume errichtet, in dem die Bewohner freie Zeit zusammen verbringen können. Die Grundleistungen werden in Form eines Pauschalbetrags monatlich abgerechnet und variieren in der Höhe von Wohnanlage zu Wohnanlage stark. Laut Verbraucherzentrale betragen diese Pauschalen in Deutschland zwischen 15 und 150 Euro pro Monat (vgl. pflege.de 2021). Zu den Wahlleistungen zählen die Hilfe bei Schriftverkehr, Fahr- und Begleitdienste und Wäsche- oder Reinigungsservice. Diese können individuell und je nach Bedarf optional gebucht werden (vgl. pflege.de 2021).

Im Vergleich zu Pflegeheimen liegt bei dem Betreuten Wohnen der Fokus auf der Eigenständigkeit der Bewohner. Somit eignet sich diese Wohnform vor allem für Personen, die ihre Alltagsaufgaben selbstständig bewältigen können und sich gleichzeitig ein Zusammenleben mit weiteren Senioren wünschen (vgl. pflege.de 2021). Die Leistungen bei dieser Wohnform sollen eine Unterstützung darstellen, mit der die Bewohner möglichst lange weiterhin selbstständig leben können (vgl. pflege.de 2021). Damit dies der Fall sein kann, ist neben der Ausstattung der jeweiligen Wohnanlage auch die Lage und umliegende Inf-

rastruktur essenziell. Diese sollte in der Nähe des Öffentlichen Personennahverkehrs, verschiedener Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen sein (vgl. [pflege.de](http://pflege.de) 2021).

#### 4.5 Wohnbedürfnisse

In diesem Unterkapitel werden die Wohnbedürfnisse der Menschen aufgezeigt, um ein Verständnis dafür zu schaffen, welche Anforderungen an neue Formen des Wohnens gestellt werden.

Bevor dies geschieht wird jedoch der Begriff definiert. Ein Bedürfnis beschreibt das Gefühl eines Defizits und den Drang, diesem abzuweichen (vgl. Der Brock Haus 2005, 498). Bedürfnisse können durch Bildung, soziale Stellung oder ähnlichem geprägt sein und werden in existenzielle- und Grundbedürfnisse unterteilt (vgl. Der Brock Haus 2005, 498). Wohnbedürfnisse im Speziellen umfassen alle Bedürfnisse des Lebens, welche im Bereich des Wohnens zur Ausbreitung kommen sollten (vgl. Reichl 2021).

Wohnbedürfnisse sind individuell und unterscheiden sich leicht von Person zu Person. Im Grundsatz haben Menschen jedoch sowohl ähnliche Grund- und Existenzbedürfnisse, als auch Wohnbedürfnisse. Festzuhalten ist, dass Wohnen das bedeutendste nicht-existenzielle Grundbedürfnis darstellt (vgl. Arnold 2017, 144). Zudem gibt es keine signifikanten Unterschiede im Vergleich von alten zu jungen Menschen hinsichtlich derer Bedürfnisse an das Wohnen (vgl. [gemeinschaftlicheswohnen.de](http://gemeinschaftlicheswohnen.de) 2021). Bemerkenswert ist jedoch, dass alte Menschen aufgrund begrenzter Mobilität ungefähr 80 Prozent ihres Tages in der eigenen Wohnung verbringen und damit deutlich mehr Zeit zuhause verbringen als junge Menschen (vgl. [gemeinschaftlicheswohnen.de](http://gemeinschaftlicheswohnen.de) 2021). Aus diesem Grund hat das Wohnumfeld für ältere Menschen eine sehr große Bedeutung.

Man kann mit Hilfe der Maslow'schen Bedürfnispyramide die größten Wohnbedürfnisse, welche generationenübergreifend gelten, in sechs große Punkte zusammenfassen. Demnach ist das größte Wohnbedürfnis der Menschen die Möglichkeit des Rückzugs und Wärme (vgl. Zeder 2018). Im Anschluss daran gilt für die Mehrheit der Menschen die Wohnung als Schutz vor äußeren Einflüssen und befriedigt damit das Sicherheitsbedürfnis (vgl. Zeder 2018). Geselligkeit, Anerkennung, Ästhetik und Individualität sind in dieser Reihenfolge absteigend die weiteren wichtigsten Wohnbedürfnisse der Menschen (vgl. Zeder 2018).

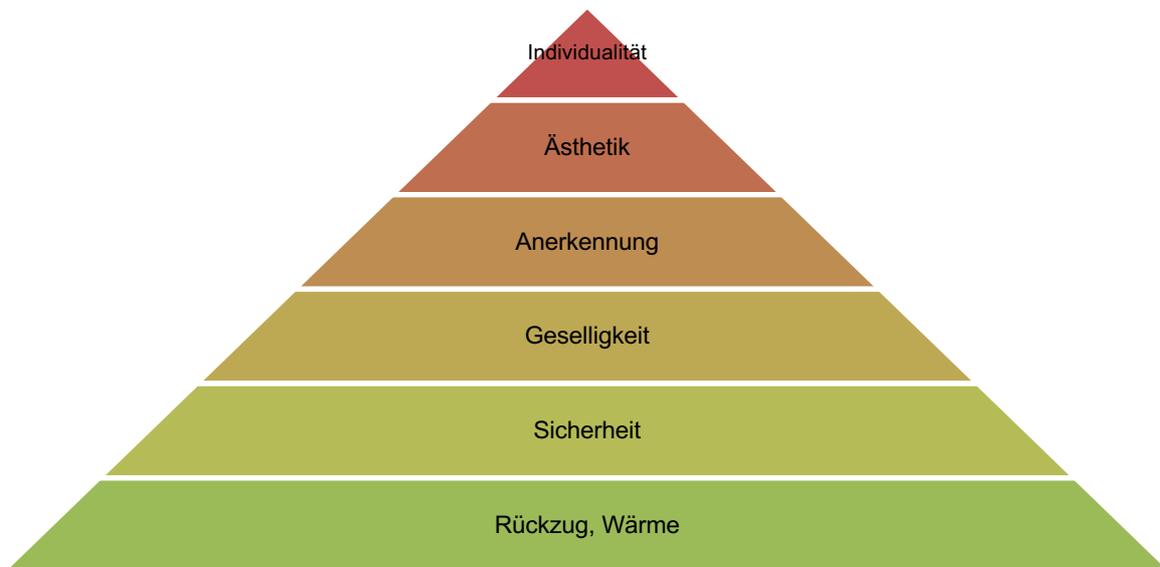


Abb. 7: Wohnbedürfnisse [Eigene Abbildung]

#### 4.6 Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

In diesem Unterkapitel beschäftigt sich der Verfasser mit dem Thema Nachhaltigkeit in Bezug zu der Wohnungswirtschaft, da es ein zunehmend wichtiges Thema darstellt, welches signifikante Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die neuen Formen des Wohnens hat.

Der Begriff der Nachhaltigkeit kommt ursprünglich aus der Forstwirtschaft und bezeichnet ein Prinzip der Bewirtschaftung, nach dem man nicht mehr Holz abbaut, als jeweils nachwachsen kann (vgl. Der Brock Haus 2005, 4236). Es gibt drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, nämlich die soziale-, ökologische- und ökonomische Nachhaltigkeit. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass nur bei gleichrangiger Rücksichtnahme auf alle drei Bereiche Nachhaltigkeit erreicht wird (vgl. Der Brock Haus 2005, 4235). Nach diesen Konzepten handelt man nachhaltig, sofern die weltweiten aktuellen Bedürfnisse befriedigt werden, ohne das Leben künftiger Generationen zu gefährden (vgl. Der Brock Haus 2005, 4235). Die Hauptziele der Vereinten Nationen für das 21. Jahrhundert hinsichtlich der Nachhaltigkeit sind die grundlegenden Probleme der Menschheit zu lösen und die Natur schonender zu bewirtschaften als bislang (vgl. Der Brock Haus 2005, 4235). Anzuführende Beispiele sind, mehr Menschen den Zugang zu Trinkwasser zu ermöglichen, den Rückgang der biologischen Artenvielfalt zu verlangsamen und verhindern, vermehrt erneuerbare Energien zu verwenden und nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster zu entwickeln (vgl. Der Brock Haus 2005, 4235).

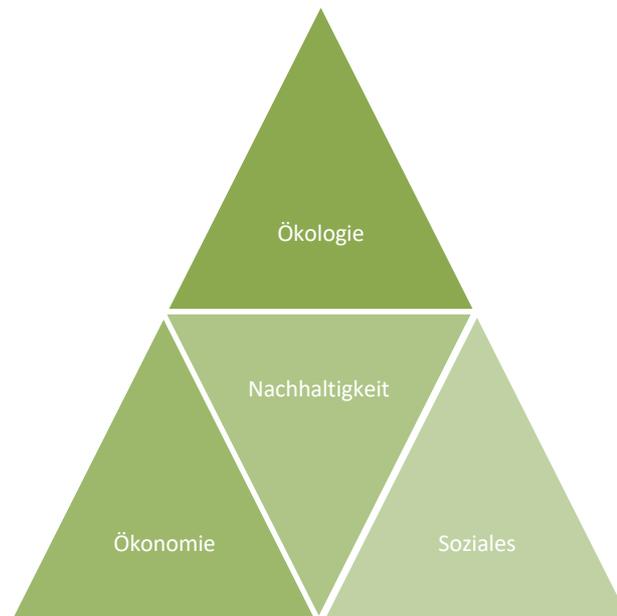


Abb. 8: Dreieck der Nachhaltigkeit [Eigene Abbildung]

Das Leisten eines positiven Beitrags hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung umfasst alle Geschäftsprozesse und Entscheidungsabläufe der Wohnungswirtschaft (vgl. Lützkendorf/Lorenz 2017, 391).

Grundsätzlich zeichnet sich die Wohnungswirtschaft, vorwiegend kirchliche und gemeinnützige Akteure, durch nachhaltiges Wirtschaften aus, indem diese Institutionen über einen langen Zeitraum, oftmals generationenübergreifend agieren. Die Kombination aus Langzeitperspektive und Langzeitverantwortung ist ein wesentlicher Baustein der Nachhaltigkeit (vgl. Lützkendorf/Lorenz 2017, 392).

Die Wohnungswirtschaft handelt aus sozialer Perspektive nachhaltig, indem sie Wohnraum und die Sicherheit der Bezahlbarkeit bereitstellt und damit ein Grundbedürfnis der Menschen befriedigt. Dies und der Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Entwicklung des Städtebaus trägt zusätzlich zu einer positiven Entwicklung des gesellschaftlichen Lebens bei (vgl. Lützkendorf/Lorenz 2017, 392).

Aus der ökonomischen Dimension wird in der Wohnungswirtschaft nachhaltig gehandelt, indem die Unternehmen der Branche einen Fokus auf dauerhafte, stabile und nachhaltig erzielbare Mieteinnahmen legen. Durch diese Schwerpunktsetzung wird die Basis für eine positive Unternehmensentwicklung gelegt und die Wohnungsbestände können aus ökonomischer, physischer und kultureller Perspektive erhalten werden (vgl. Lützkendorf/Lorenz 2017, 392). Damit die Mieteinnahmen konstant bleiben oder bestenfalls

steigen, müssen Rechnungen hinsichtlich des Lebenszyklus der Immobilien aufgestellt werden, strategische Investitionen getätigt werden und zukünftige Trends antizipiert und darauf eingegangen werden (vgl. Lützkendorf/Lorenz 2017, 392).

Das Errichten und Bewirtschaften von Wohnraum hat einen signifikanten Einfluss auf die lokale und globale Umwelt, da hierfür Ressourcen in hohem Maß benötigt werden. Die Bau- und Wohnungswirtschaft hat einen Anteil von ungefähr 35 Prozent an den Energie- und Stoffströmen, trägt zur Zunahme der sogenannten Siedlungsfläche bei und verursacht damit verschiedene negative Auswirkungen auf die Umwelt (vgl. Lützkendorf/Lorenz 2017, 393). Aufgrund dieser Zahlen ist festzustellen, dass es sich bei der Wohnungswirtschaft um eine Branche handelt, die einen signifikanten Einfluss auf die Ökologie hat und es zeitgleich durch innovative Maßnahmen herausragende Möglichkeiten gibt, positive Beiträge zur Energieeinsparung und allgemein dem Klimaschutz zu leisten (vgl. Lützkendorf/Lorenz 2017, 393). Parallel dazu nimmt die Bedeutung der Wohngesundheit und Nutzerzufriedenheit zu. Die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen kann als Megatrend bezeichnet werden, welcher die Wohnungswirtschaft vor enorme Herausforderungen stellt, da beispielsweise der Klimawandel standortabhängige, unterschiedliche Auswirkungen hat und die Wohngebäude daran angepasst werden müssen (vgl. Lützkendorf/Lorenz 2017, 393).

## **5 Möglichkeiten zur sinnvollen Gestaltung neuer Formen des Wohnens für eine älter werdende Gesellschaft**

In diesem Kapitel werden mehrere Möglichkeiten zur sinnvollen Gestaltung neuer Formen des Wohnens vorgestellt, welche die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft berücksichtigen und befriedigen. Es gibt unter anderem aufgrund der unterschiedlichen Lebensstile der Menschen und der steigenden Lebenserwartung eine steigende Nachfrage nach vielfältigen Wohnformen für ältere Menschen (vgl. Braun 2018, 78). In diesem Zusammenhang nähern sich Wohn- und Pflegekonzepte durch differenzierte Nutzungsmischungen einander an (vgl. Braun 2018, 78). Es gibt mehrere relevante Möglichkeiten zur sinnvollen Gestaltung dieser neuen Wohnformen. In diesem Kapitel wird der Schwerpunkt auf drei unterschiedliche Konzepte gelegt, welche gestalterisch und formal außergewöhnliche Anforderungen stellen, mehrere Querbezüge aufweisen und die Bedürfnisse künftiger Generationen berücksichtigen (vgl. Braun 2018, 78). Ein Konzept hinsichtlich eines Mehr-Generationen-Hauses, ein Konzept für ein Wohnquartier und ein Konzept für ein betreutes Wohnen.

### **5.1 Konzept des Mehr-Generationen-Wohnens**

Im folgenden Unterkapitel wird ein Konzept des Mehr-Generationen-Wohnens vorgestellt und auf die Besonderheiten, Vorteile und Nachteile eingegangen.

Man versteht unter dem Mehr-Generationen-Wohnen ein flexibles Wohnungsangebot, welches sich dadurch auszeichnet, dass es an sich verändernde Wohnbedürfnisse anpassungsfähig ist und ein Zusammenleben mehrerer Generationen vielfältig ermöglicht (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 81). Die Bewohner dieses Hauses sind unterschiedlich alt, befinden sich in verschiedenen Lebensphasen und leben in separaten Wohneinheiten, jedoch im selben Haus beziehungsweise derselben Wohnanlage zusammen. Das Zusammenleben mehrerer Generationen ist die historisch älteste Form des Wohnens im Alter (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 81). Laut Zahlen des Statistischen Bundesamtes gab es in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 1995 ungefähr 350.000 Mehrgenerationenhaushalte, wohingegen im Jahr 2015 deutlich weniger, circa 209.000 Mehrgenerationenhaushalte verzeichnet waren (vgl. fortynine 2021).

### 5.1.1 Vorteile

Das Mehr-Generationen-Wohnen befriedigt den Wunsch vieler alter Menschen, in unmittelbarer Nähe zur eigenen Familie zu leben und mit jüngeren Menschen täglichen Kontakt zu haben (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 81). Zudem wird bei dieser Form des Wohnens der oftmals auftretende Wunsch nach einer Eingliederung des einzelnen Menschen in eine Gemeinschaft befriedigt (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 81). Als besonders erfolgreich haben sich Mehr-Generationen-Häuser mit ausladenden und unterschiedlich geschnittenen Wohneinheiten bewiesen, da hierbei eine hohe Flexibilität geboten wird und Raum für individuelle Wohnwünsche gegeben ist (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 81). Des Weiteren wird bei Mehr-Generationen-Häusern, welche darüber hinaus verschiedene Angebote anbieten, das Zusammenleben der Bewohner gefördert und die Lebensqualität erhöht (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 81). Dies kann in Form von Gemeinschaftsräumen, Wellnessbereichen oder durch einen Kindergarten gelingen (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 81). Für diese Form des Wohnens spricht zudem, dass durch die getrennten Wohneinheiten Individualität und Privatsphäre geschaffen ist und gleichzeitig durch die räumliche Nähe zu den anderen Bewohnern ein Gemeinschaftsgefühl aufkommt (vgl. bmfsfj 2021, 43). Für eine Vielzahl alter Menschen bietet sich das Mehr-Generationen-Wohnen an, da hierbei der Wunsch nach Selbstständigkeit weiterhin befriedigt wird und parallel dazu Kontakt zu Mitmenschen besteht, welcher der oftmals aufkommenden Einsamkeit im Alter entgegenwirkt und durch den man im Notfall Hilfe einholen kann (vgl. bmfsfj 2021, 43). Vorteilhaft ist außerdem, dass pflegebedürftige Bewohner durch den Service ambulanter Pflegedienste weiterhin dort wohnen können oder durch die Hilfe weiterer Bewohner eine häusliche Pflege und Ansprache nahezu ganztägig gewährleistet werden kann (vgl. wuestenrot.de 2021). Auch aus der finanziellen Perspektive kann das Mehr-Generationen-Wohnen den Bewohnern Vorteile bieten. Sofern die Bewohner dieses Projekt selbstständig durchführen, kann es vorteilhaft sein, da sich die Bewohner die anfallenden Kosten teilen. Aus steuerlicher Sicht kann es zudem sinnvoll sein, da einerseits ein Teil der Ankaufs- und Renovierungskosten steuerlich geltend gemacht werden können und andererseits das Objekt abgeschrieben werden kann (vgl. wuestenrot.de 2021).

### 5.1.2 Nachteile

Nachteilig ist bei dieser Form des Wohnens, dass das persönliche Engagement der Bewohner und das Zusammenspiel der verschiedenen Akteure besonders gefragt ist (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 81). Des Weiteren ist es für ein gutes Zusammenleben dringend notwendig, dass sich die Bewohner gegenseitig vertrauen und unterschiedliche Vorlieben,

Religionen, Kulturen etc. tolerieren (vgl. wuestenrot.de 2021). Falls die Gemeinschaft nicht gut harmoniert, besteht ein sehr hohes Konfliktpotenzial, welches den positiven Zweck dieser Wohnform zunichtemachen würde (vgl. wuestenrot.de 2021). Ein weiterer Punkt, welcher sich auf diese Wohnform negativ auswirken kann ist ein hoher Organisationsaufwand für die Bewohner oder für die jeweiligen Betreiber, da für ein gutes Zusammenleben intensive Absprachen benötigt werden und die Auswahl der neuen Bewohner zeitintensiv ist und eine gute Menschenkenntnis erfordert (vgl. wuestenrot.de 2021).

### 5.1.3 Praxisbeispiel

Ein Musterbeispiel für eine sinnvolle Mehr-Generationen-Wohnanlage ist das Karmelkloster in Bonn-Pützchen. Bei diesem Nutzungskonzept steht der Gedanke des gemeinschaftlichen Wohnens über Generationen hinweg im Vordergrund (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 82).



Abb. 9: Karmelkloster

Wie auf Abbildung neun zu sehen ist, handelt es sich hierbei um eine Mehr-Generationen-Wohnanlage bestehend aus einem Altbau, welcher im Jahr 2000 saniert wurde, einem Neubau, welcher im Jahr 2003 fertiggestellt wurde und einem separaten Mehrfamilienhaus (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 82). Der Altbau ist ein ehemaliges Karmeliterkloster

aus dem Jahr 1706 und besteht aus 31 Wohneinheiten, der Neubau umfasst 16 Reihenhäuser und das beschriebene Mehrfamilienhaus besteht aus 21 einzelnen Wohneinheiten. Insgesamt umfasst diese Wohnanlage 6.864 Quadratmeter Nutzfläche und wird von einem Garten umgeben (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 82). Der sanierte Altbau in dem ehemaligen Kloster besteht aus barrierefreien, kleinen Wohneinheiten mit Flächen zwischen 50 und 98 Quadratmetern und befriedigt daher primär die Bedürfnisse von Alleinstehenden (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 83). Von der Barrierefreiheit profitieren sowohl alte Menschen mit Bewegungseinschränkungen, als auch Familien mit kleinen Kindern. Angrenzend zu dem Altbau wurden 16 Reihenhäuser errichtet, welche über 2,5 Geschosse mit 134 bis 149 Quadratmetern verfügen (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 83). Durch die größeren Einheiten bieten sich diese Reihenhäuser auch gut für Familien an. Aktuell werden jedoch sowohl die Reihenhäuser, als auch die Wohneinheiten in dem Altbau vorwiegend von Paaren ohne Kinder, Alleinerziehenden oder Alleinstehenden genutzt (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 83). Wie bereits erwähnt verfügt die Wohnanlage noch über ein Mehrfamilienhaus mit 21 Wohneinheiten. In diesem Haus gibt es Wohneinheiten mit Flächen zwischen 58 und 134 Quadratmetern, welche somit einerseits von Alleinlebenden jeden Alters und andererseits von Familien oder Wohngemeinschaften bewohnt werden können (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 83). Die Wohneinheiten weisen bewusst sehr unterschiedliche Wohnflächen und Grundrisse auf, um die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen in verschiedenen Altersklassen befriedigen zu können (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 83). Ein Faktor, welcher sich positiv auf die dortige Lebensqualität auswirkt, ist die 69 Stellplätze umfassende Tiefgarage, durch die eine komplette Autofreiheit auf der Anlage geboten werden kann (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 83). Damit die Wohneinheiten die Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft befriedigen können, ist sowohl eine Barrierefreiheit essenziell, als auch eine altersgerechte Ausstattung. Durch leicht zu bedienende Geräte wurde auch der zweite wichtige Faktor für eine altersgerechte Wohnform erfüllt (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 83). Durch eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewohner oder der Buchung eines ambulanten Pflegedienstes können pflegebedürftige Menschen weiterhin in dieser Wohnform leben. Falls ein Bewohner jedoch durch einen Unfall, eine Krankheit oder Ähnliches in ein Pflegeheim wechseln muss, kann er dies durch eine Kooperation mit einem in unmittelbarer Nähe befindlichen Pflegeheim durchführen. Diese direkte Nähe sorgt dafür, dass die Bewohner in diesen Fällen nicht gänzlich aus ihrem Lebensumfeld gerissen werden und wirkt sich demzufolge positiv auf die Lebensbedingungen und Lebensqualität der Bewohner aus (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 84). Wie bereits festgestellt, ist für den Nutzen dieser Form des Wohnens essenziell, dass den Bewohnern Angebote gemacht werden, sodass ein Austausch und ein aktives Zusam-

menleben entstehen, welche sich wiederum positiv auf die Lebensqualität und damit die Gesundheit der Bewohner auswirken. Das Karmelkloster bietet dies durch einen eigenständigen Bewohnerverein, ein zum Verweilen einladenden Gemeinschaftsraum und durch das sogenannte Klostercafé, indem verschiedene Bewohner aus unterschiedlichen Generationen und externe Gäste zusammenkommen können (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 84). Zusätzlich dazu gibt es die bereits erwähnte große Gartenanlage, die das Gelände umfasst und von den Bewohnern bewirtschaftet werden kann. Die gemeinsame, freiwillige Gartenpflege führt zu einem Gemeinschaftsgefühl und die Bewohner werden durch die Zusammenarbeit zu einer Einheit (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 82 ff.). Damit der Garten von allen Generationen genutzt werden kann gibt es Ruhezeiten, welche unter anderem den Bedürfnissen älterer Menschen oder Eltern mit sehr kleinen Kindern entgegenkommt aber auch einen Park mit Teichanlage sowie Flächen mit einem Spielplatz, der sich für Familien mit Kindern besonders gut eignet (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 84). Abschließend ist festzuhalten, dass bei dieser Wohnanlage durch das Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen- und Ausstattungen in Verbindung mit verschiedenen Freizeitangeboten die Bedürfnisse von Menschen aus allen Generationen befriedigt werden (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 85). Durch diese Form des Wohnens wird das Zusammenleben von Personen unterschiedlichen Alters gefördert und dieses Konzept wird den Anforderungen der älter werdenden Gesellschaft in Deutschland gerecht.

## **5.2 Konzept eines Wohnquartiers**

Wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits aufgeführt wurde ist es essenziell, dass neue Formen des Wohnens in vielfältige soziale Beziehungen eingebunden werden, so dass ein funktionierender Lebensraum entsteht (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 211). Das Umfeld der Wohneinheiten hat einen erheblichen Einfluss auf die Lebensqualität der Bewohner. Die Umgebung der Wohnformen sollte ein umfassendes medizinisches-, soziales- und kulturelles Angebot sowie Einrichtungen für den Konsum umfassen (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 211). Das Angebot sollte im Optimalfall jedoch nicht nur die älteren Generationen ansprechen, sondern Menschen aus allen Altersklassen, um zusätzlich die Vorteile des Mehr-Generationen-Wohnens auszunutzen. Die Vermischung unterschiedlicher Nutzungsarten erfordert eine hochprofessionelle Planung sowie finanzstarke Partner und Investoren aufgrund des großen Umfangs dieser Quartiere (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 211).

Ein gutes Praxisbeispiel für ein Quartier, welches an die Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft in Deutschland angepasst ist, ist das Kompetenzzentrum Beraten-Wohnen-Pflegen im oberfränkischen Forchheim (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 216).



*Abb. 10: Kompetenzzentrum Beraten-Wohnen-Pflegen*

Das auf Abbildung zehn dargestellte Kompetenzzentrum Beraten-Wohnen-Pflegen wurde im Jahr 2014 fertiggestellt und wird von der Diakonie Neuendettelsau betrieben (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 216). Dieses Quartier umfasst insgesamt mehr als 8.000 Quadratmeter Nutzfläche, 95 Wohneinheiten bestehend aus 73 Einzel- und 11 Doppelzimmern, 22 Wohnungen und 9 Tagespflegeplätze (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 216). Die Größe und Anordnung der verschiedenen Gebäude sind auf dem Lageplan auf Abbildung 11 übersichtlich dargestellt.



Abb. 11: Lageplan

Dieses Quartier zeichnet sich aus, indem es Wohnen, Pflege und Gewerbe vereint sowie die Altenpflege in ein Wohngebiet in unmittelbarer Umgebung zur Innenstadt integriert (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 216). Den Eingang dieses Komplexes bilden zwei Wohn- und Geschäftshäuser, welche 22 komplett barrierefreie Wohneinheiten umfassen und primär die Bedürfnisse alter Menschen befriedigen, die jedoch selbstständig wohnen können. Des Weiteren beinhalten diese Gebäude Flächen für Ladengeschäfte, Arztpraxen und verschiedene Beratungsbüros (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 217). Die Grundrisse wurden bewusst so konzipiert, dass Menschen aus unterschiedlichen Generationen mit unterschiedlichen Vorlieben eine individuelle Gestaltung ihrer angemieteten Flächen vornehmen können (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 217). Im weiteren Verlauf dieses Quartiers befindet sich ein stationäres Pflegewohnheim, welches auf die Wünsche und Bedürfnisse von Menschen mit Demenz ausgelegt ist (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 217). In diesem stationären Pflegeheim sind acht Wohngruppen vorhanden, die für zwölf Menschen ausgelegt sind. Zusätzlich dazu befinden sich in diesem Gebäude abgeschlossene Wohnbereiche mit direktem Durchgang zu einem geschützten Garten, sodass den Bewohnern

---

einerseits eine gewisse Bewegungsfreiheit ermöglicht wird und andererseits für die Sicherheit der Bewohner gesorgt ist, da bei dieser Krankheit abgeschlossene Lebensbereiche notwendig sind (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 217). Bemerkenswert ist hierbei, dass das Kompetenzzentrum in Forchheim sehr fortschrittlich ist, indem das stationäre Pflegeheim in der Bauweise und der Personalschulung zusätzlich die unterschiedlichen Phasen der Demenz-Erkrankung berücksichtigt (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 217). In der Mitte jeder Wohneinheit befindet sich ein offener Wohn- und Essbereich, der für alle Bewohner zugänglich und benutzbar ist und zudem als Gemeinschaftsraum und Ort des Austauschs dient (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 217). Außerdem können die 73 Einzel- und 11 Doppelzimmer nach den Wünschen der Bewohner oder mit den persönlichen Gegenständen und Möbeln der Bewohner eingerichtet werden, da festgestellt wurde, dass sich eine vertraute Einrichtung positiv auf die Lebensqualität und Gesundheit der Menschen auswirkt (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 217). Die Gebäude wurden zudem in verschiedenen und jeweils eigenen Wohnstilen eingerichtet, sodass die Bewohner sich besser orientieren können und ein Gefühl der Individualität entsteht. Es wurden hierbei beispielsweise Wald- oder Flussmotive gewählt, die nachweislich eine positive und beruhigende Auswirkung auf die Bewohner haben (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 217).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das Kompetenzzentrum Beraten-Wohnen-Pflegen als ein sinnvolles Konzept für eine älter werdende Gesellschaft erweist und den Anforderungen der zukünftigen Generationen gerecht wird. Es wäre empfehlenswert, dass in solchen Quartieren noch mehr barrierefreie Orte der Begegnung entstehen, an denen die Bewohner oder auch externe Besucher kommunizieren können. Zudem ist ratsam, mehr Angebote für jüngere Menschen zu machen, sodass diese Quartiere einerseits lebenswert für alte Menschen sind und andererseits für junge Menschen oder Familien, sodass ein Mehr-Generationen-Quartier entsteht, welches Vorteile wie in Kapitel 5.1.1 beschrieben bringt.

### 5.3 Konzept für ein betreutes Wohnen

In diesem Unterkapitel wird ein bestehendes Konzept einer betreuten Wohnanlage vorgestellt, die Vor- und Nachteile aufgezeigt und Verbesserungsmöglichkeiten dargelegt.

Als Praxisbeispiel wird die sogenannte Elbschloss Residenz in Hamburg gewählt, welche im Jahr 2001 von der Pensionskasse Hoechst erbaut wurde und bis heute von der Elbschloss Residenz GmbH betrieben wird (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 118).



*Abb. 12: Elbschloss Residenz Hamburg*

Bei diesem Beispiel aus der Praxis handelt es sich um eine Seniorenresidenz in gehobenen Angebots- und Preissegment, welche insgesamt 21.347 Quadratmeter Nutzfläche in Form von 167 Wohneinheiten und einen seniorengerechten, barrierefreien Wellnessbereich mit 1.147 Quadratmetern umfasst (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 118). Typisch für die Wohnform des Betreuten Wohnens werden den Bewohnern auf dieser Anlage in erster Linie Wohnungen geboten, in denen diese selbstständig leben und zusätzlich individuelle Dienstleistungen buchen können (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 118). Dienstleistungen wie beispielsweise ein Hausmeisterservice, hauswirtschaftliche Angebote, ein Zimmerservice sowie ambulante Pflege in der Wohnung sind im Angebot der Seniorenresidenz inbegriffen (vgl. residenz-kompass 2021). Auf der Anlage befindet sich außerdem eine separate Pflegestation, ein Restaurant, eine Bibliothek, ein Friseursalon, ein Ladengeschäft und eine Cafeteria (vgl. residenz-kompass 2021). Aus architektonischer Sicht zeichnet sich diese Seniorenresidenz durch die Mischung aus einem alten, denkmalgeschützten Gebäude mit modernen, gläsernen Neubauten aus und bietet damit für Senio-

ren mit unterschiedlichen Vorlieben und Geschmäckern einen abwechslungsreichen Lebensraum (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 119). Das Zentrum der Anlage wird von der ursprünglichen neoklassizistischen Villa gebildet, welche von sieben modernen, kubischen und viergeschossigen Stadtvillen umgeben wird, in denen sich 167 Apartments und 40 Pflegeplätze befinden (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 119). Die neu erbauten Stadtvillen sind komplett barrierefrei und offen gestaltet, sodass die Räumlichkeiten lichtdurchflutet sind und Balkone oder Terrassen enthalten und damit zu einer positiven Lebensform und -qualität beitragen (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 119).

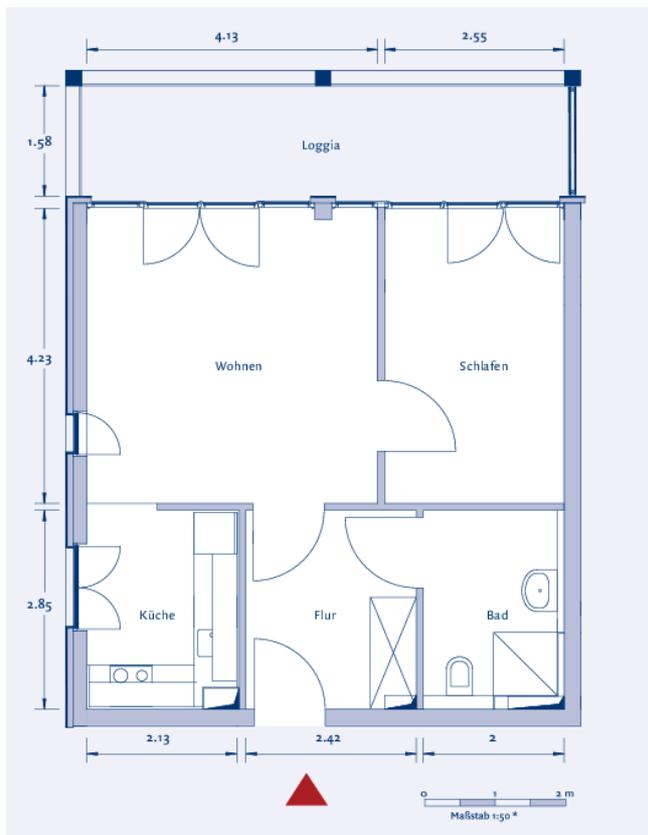


Abb. 13: Grundriss eines Apartments

Auf Abbildung dreizehn sieht man den Grundriss eines Apartments dieser Seniorenresidenz. Jede Wohneinheit ist seniorengerecht und barrierefrei konzipiert und beinhaltet einen Flur, ein Bad, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und einen Balkon oder eine Terrasse, sodass jeder Bewohner mit geringem Aufwand Zeit an der frischen Luft verbringen kann. Es gibt bei diesem Konzept grundsätzlich drei verschiedene Apartment-Typen, welche unterschiedlich groß sind und sich beispielsweise durch einen besseren Ausblick oder ein zusätzliches Gästezimmer für Besucher voneinander abheben (vgl. residenz-kompass 2021). Eine bessere Ausstattung spiegelt sich demzufolge in dem monat-

lichen Preis wider. Insgesamt gibt es in der Elbschloss Residenz Apartments zum monatlichen Preis zwischen 3.000 Euro und 10.000 Euro. Anhand dessen ist zu erkennen, dass es sich hierbei um eine Anlage handelt, welche in erster Linie von vermögenden Menschen bewohnt werden kann (vgl. residenz-kompass 2021).

Alle Gebäude auf dem Gelände sind mit einem unterirdischen, barrierefreien Gang miteinander verbunden, sodass die Bewohner unabhängig von ihrem gesundheitlichen Zustand selbstständig die verschiedenen Einrichtungen betreten können (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 119).

Das Herzstück dieser Seniorenresidenz bildet der Wellnessbereich, welcher beim Bau der Anlage der erste komplett seniorengerechte Wellnessbereich Deutschlands war und damit ein Alleinstellungsmerkmal dieser Anlage darstellte (vgl. residenz-kompass 2021). Dieser Wellnessbereich umfasst ein Schwimmbad, welches mit Hilfe eines elektrischen Hebelifts auch von Menschen mit eingeschränkter Mobilität betreten werden kann sowie eine Sauna, ein Dampfbad und Therapie- und Massageräume (vgl. residenz-kompass 2021). Um den Bewohnern eine hohe Sicherheit beim Benutzen des Bereichs zu gewährleisten, wurden zahlreiche Handläufe und Notrufknöpfe in dem Bereich angebracht (vgl. Feddersen/Lüdtke 2018, 120). In diesem Wellnessbereich werden zudem Sportstunden und private Personaltrainings von geschultem Fachpersonal angeboten (vgl. residenz-kompass 2021). Der Wellnessbereich ist auch heute noch ein wichtiger Faktor für den Erfolg des ganzen Projekts, da durch das Vorhandensein dieses Bereichs den Bewohnern eine gute Möglichkeit zur Bewegung und zum gemeinsamen Sport gewährt wird. Der Wellnessbereich eignet sich einerseits zur Durchführung von Rehabilitationsübungen und andererseits als sinnvolle Präventionsmaßnahme.

In dem monatlichen Pauschalpreis ist ein kulinarisches Angebot in Form eines täglichen viergängigen Mittagmenüs enthalten, welches auf den Geschmack und den Appetit älterer Menschen angepasst ist. Unter anderem durch saisonale und frische Gerichte soll den Bewohnern täglich die Möglichkeit einer gesunden Verpflegung geboten werden (vgl. residenz-kompass 2021). Essenziell für das kulinarische Angebot ist eine sinnvolle Auswahl der Lebensmittel, welche sich positiv auf die Gesundheit der Bewohner auswirken. Tierische Proteinquellen wie beispielsweise rotes Fleisch, Wurst und Schinken beschleunigen nachweislich den Alterungsprozess und erhöhen das Risiko unterschiedlicher Alterserkrankungen (vgl. Kast 2018, 88). Empfehlenswert ist daher, den Proteinbedarf der Residenz-Bewohner mit gesunden Lebensmitteln zu decken, zu denen zum Beispiel Fisch, Meeresfrüchte, Linsen, Bohnen, Brokkoli sowie Samenkerne und Nüsse zählen (vgl. Kast

2018, 88). Zu empfehlen ist unter anderem eine mediterrane Ernährungsweise mit reichlich Antioxidantien, welche sich positiv auf die Gesundheit der Menschen auswirkt, da diese den Körper mit sogenannten hormetisch wirksamen Pflanzenstoffen versorgt (vgl. Willand 2021, 18).

Wie bereits in vorangegangenen Kapiteln beschrieben wurde, spielt die Lage einer Wohnform eine wichtige Rolle für den Erfolg des Konzeptes und die Zufriedenheit und Lebensqualität der Bewohner. Wie auf Abbildung vierzehn zu erkennen ist, befindet sich die Elbschloss Residenz in der Nähe des Zentrums der Stadt Hamburg und ist direkt an der Elbe. Zusätzlich zur unmittelbaren Nähe zur Innenstadt von Hamburg gibt es eine sehr gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, da sich direkt vor der Anlage eine Bushaltestelle befindet. Bemerkenswert ist zudem, dass der Ortskern des Stadtteils Nienstedten, indem sich die Residenz befindet, nur wenige Gehminuten entfernt ist und die Bewohner damit am alltäglichen Leben der Gesellschaft teilnehmen können (vgl. residenz-kompass 2021).

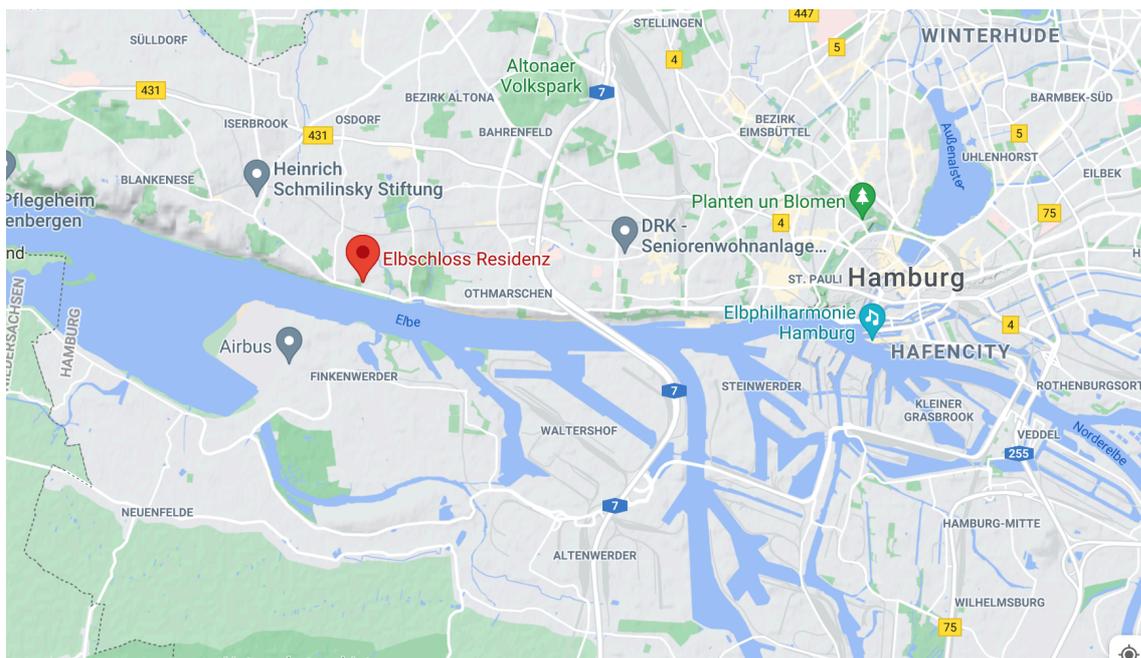


Abb. 14: Stadtplan

Abschließend ist festzuhalten, dass es sich bei der Elbschloss Residenz um ein sinnvolles Projekt handelt, welches grundsätzlich die Bedürfnisse alter Menschen befriedigt, jedoch aufgrund des vergleichsweise hohen monatlichen Preises in erster Linie von vermögenden Menschen bewohnt werden kann. Daher eignet es sich nicht als ein Konzept, welches für die Mehrheit der künftigen Generationen in Deutschland anwendbar ist.

---

Empfehlenswert ist für diese Residenz eine bessere Kooperation zwischen unterschiedlichen Generationen, indem man Anreize für junge Menschen oder Familien schafft und damit der generationenübergreifende Austausch gestartet wird. Positiv zu bewerten ist, dass bei dieser Residenz durch eine gesunde, saisonale und ausgewogene Verpflegung, moderne und offene Architektur, einen altersgerechten Wellnessbereich und weitere sinnstiftende Angebote die Bedürfnisse alter Menschen befriedigt werden und sowohl Maßnahmen zur Gesundheitsförderung, als auch zur Prävention angeboten werden. Eine bessere Verknüpfung mit weiteren Generationen durch Angebote für Studenten oder junge Familien könnte dieses Projekt und die dortige Lebensqualität der Bewohner sinnvoll ergänzen und allen Bewohnern mehr Lebensqualität geben.

## 6 Erfolgsfaktoren und Handlungsempfehlungen

Erfolgsfaktoren:	Handlungsempfehlungen:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Wohnquartiere, Altenheime</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kombination bestehender Wohnformen, damit auch bei betreutem Wohnen und Altenheimen durch Mehrgenerationenwohnen Austausch zwischen jungen und alten Menschen stattfindet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Barrierefreiheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Barrierefreiheit durch ebene Böden, keine Stufen, breite Flure, Türen und Hilfestellungen durch erhöhte Toilettensitze, zusätzliche Haltegriffe und altersgerechte Armaturen und Knöpfe</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Austausch unterschiedlicher Generationen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Junge Menschen profitieren durch die Lebenserfahrungen der alten Menschen und deren Freizeit, in der Kinder betreut werden können. Alte Menschen profitieren durch Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und Informationsaustausch</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integration und Toleranz gegenüber allen Bewohnern, sodass ein Gemeinschaftsgefühl besteht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbindung unterschiedlicher Altersstufen und Menschen mit unterschiedlicher Herkunft und Kultur</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bevorzugt in Städten oder Ballungsgebieten, um den Trend der Urbanisierung zu berücksichtigen</li> </ul>

- Direkte Umgebung	- In barrierefreie Quartiere einbinden, damit Menschen am täglichen Leben teilnehmen können und Konsum anregen
--------------------	--

Abb. 15: Erfolgsfaktoren und Handlungsempfehlungen [Eigene Abbildung]

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund des demografischen Wandels und der damit einhergehenden älter werdenden Gesellschaft dringend neue Formen des Wohnens gestaltet werden müssen, um den Anforderungen der zukünftigen Gesellschaft gerecht zu werden.

Der Verfasser hat in dieser Bachelorarbeit eine große Übersicht mit relevanten Bereichen rund um das Thema geschaffen, da wissenschaftlich fundierte Informationen hinsichtlich des demografischen Wandels, der Alterswissenschaft und der Wohn- und Immobilienwirtschaft maßgeblichen Einfluss auf die Lösung der Problematik und der Beantwortung der Forschungsfrage haben. Auf alle Kapitel aufbauend wurden in Kapitel fünf dann mehrere Möglichkeiten zur sinnvollen Gestaltung neuer Formen des Wohnens mit Hilfe von bewährten Praxisbeispielen aus Deutschland aufgezeigt, welche analysiert und mit Weiterentwicklungs-Empfehlungen nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen bereichert wurden.

Insgesamt wurde festgestellt, dass sich als Wohnformen Einfamilienhäuser, das betreute Wohnen, verschiedene Alten- und Pflegeheime, Mehrgenerationenhäuser und Wohnquartiere bestens eignen, jedoch leicht verändert und an die Bedürfnisse zukünftiger Generationen angepasst werden müssen.

Um die Forschungsfrage zu beantworten ist klar zu stellen, dass sich die oben genannten Wohnformen eignen, um die Anforderungen der älter werdenden Gesellschaft zu befriedigen, jedoch gibt es hierbei mehrere Punkte zu beachten. Es ist essenziell, dass die neuen Formen des Wohnens barrierefrei sind. Barrierefreiheit bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Wohnformen einerseits durch ebene Böden, ohne Stufen und mit breiten Fluren und Türen von Rollstuhlfahrern benutzbar sind und andererseits mit zusätzlichen Haltegriffen, erhöhten Toilettensitzen aber auch altersgerechten Knöpfen und Armaturen ausgestattet sind, sodass die Menschen möglichst lange selbstständig leben können. Zudem ist essenziell, dass in den neuen Formen des Wohnens Verhältnisse geschaffen

werden, die zu einer Kommunikation und einem Zusammenleben der Bewohner anregen. Die Bewohner der Wohnformen sollten eine Gemeinschaft bilden, in der jeder toleriert und integriert wird, sodass auf der einen Seite ein Gedankenaustausch stattfindet und auf der anderen Seite Einsamkeit verhindert wird. Dieses Zusammenleben in einer Gesellschaft fördert die Lebensqualität der Bewohner und die Menschen können sich gegenseitig bei Problemen helfen. Es bewähren sich Konzepte in der Praxis, bei denen ein Generationenaustausch stattfindet. Aus diesem Grund eignet sich beispielsweise die Form des Mehrgenerationenwohnens optimal für die zukünftige Gesellschaft, da in dieser Wohnform ein Zusammenleben mehrerer Generationen stattfindet, von dem nicht nur die alten Menschen durch Hilfsleistungen und Unterstützungen profitieren, sondern auch die jüngeren Menschen durch Lebenserfahrungen der älteren Menschen oder die Freizeit der alten Menschen, in der zum Beispiel die Kinder betreut werden können. In der Form des Mehrgenerationenwohnens können zum Beispiel Studenten wohnen, die ihre Mietkosten bei knappen finanziellen Mitteln durch Hilfs- oder Pflegeleistungen entrichten. Dies ist eine Möglichkeit für junge Menschen, der Wohnungsknappheit in deutschen Ballungsgebieten zu begegnen und gleichzeitig ein Vorteil für die älteren Menschen, die von den Hilfsleistungen der jungen und leistungsfähigen Menschen direkt profitieren. Die Lage und Umgebung der neuen Wohnformen sind zudem von größter Bedeutung. Vor dem Hintergrund des Megatrends der Urbanisierung ist es ratsam, dass sich die neuen Formen des Wohnens primär in Städten oder deren Einzugsgebiet befinden, sodass die Bewohner von einer besseren Infrastruktur, verbesserten Einkaufsmöglichkeiten sowie einem größeren Angebot an medizinischen und kulturellen Angeboten profitieren können. In der direkten Umgebung der neuen Wohnformen sollten sich unter anderem Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote befinden, sodass die älteren Menschen am täglichen Leben teilnehmen können. Durch diese Lagen und Umgebungen sollten die Menschen in die Gesellschaft aktiv integriert und ein Gefühl der Isolation unbedingt verhindert werden. Als eine der besten Möglichkeiten für eine aktive Integration alter Menschen in die Gesellschaft eignen sich jegliche Formen von Ehrenämtern. Damit können die älteren Menschen einen wichtigen Teil zu einer funktionierenden Gesellschaft in Deutschland beitragen und die wertvollen Erfahrungen eines langen Lebens mit jüngeren Menschen teilen. Durch die klare Beantwortung der Forschungsfrage wurde das Ziel der Bachelorarbeit erreicht.

Diese Ergebnisse sind sowohl für die Wissenschaft, als auch für die Praxis nützlich. Schließlich wurde eine große Übersicht zu der Thematik geschaffen sowie eine Verbindung zwischen erfolgreichen Praxisbeispielen und Weiterentwicklungs-Empfehlungen nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen geknüpft.

Zukünftig ist eine Forschung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der neuen Formen des Wohnens empfehlenswert. Es sollte erforscht werden, welche Finanzierungsmöglichkeiten sich eignen, um neue Wohnformen deutschlandweit zu errichten, damit man den Anforderungen der Menschen aus den unterschiedlichsten Einkommensklassen gerecht werden kann. Zudem sollte erforscht werden, inwiefern die neuen Formen des Wohnens aus ökonomischer, ökologischer und sozialer Perspektive nachhaltig gestaltet sein können.

Die Bundesrepublik Deutschland steht aufgrund des demografischen Wandels vor massiven Herausforderungen, unter anderem im Bereich des Wohnens. Durch die Ergebnisse dieser Bachelorarbeit können neue Formen des Wohnens geschaffen werden, die den Anforderungen der älter werdenden Gesellschaft gerecht werden.

## Literaturverzeichnis

Arnold, Daniel (2017): Gesellschaftliche Dimensionen: Nutzer von Wohnimmobilien. In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): Wohnimmobilien. Wiesbaden, 143-157.

Berthold, Heiner K. / Huhn, Siegfried (2021): Prävention, Prophylaxe, Risikovermeidung. In: Berthold, Heiner K. (Hrsg.): Leitfaden Geriatrie. München, 82-88.

bmfsfj (2021): Länger zuhause leben.

[www.bmfsfj.de/resource/blob/94192/75567c550f5b3674e9fc1e9444714bf6/laenger-zuhause-leben-deutsch-data.pdf](http://www.bmfsfj.de/resource/blob/94192/75567c550f5b3674e9fc1e9444714bf6/laenger-zuhause-leben-deutsch-data.pdf) (04.07.2021).

Braun, Helmut (2018): Wohnen im Alter. Typologien und Projekte. In: Feddersen, Eckhard / Lüdtke, Insa (Hrsg.): Wohnen im Alter. 2. Auflage. Basel, 78-79.

Bruckner, Elke (2012): Migration und demographischer Wandel.

[www.bertelsmann-](http://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Presse/imported/downloads/xcms_bst_dms_36564_36565_2.pdf)

[stif-](http://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Presse/imported/downloads/xcms_bst_dms_36564_36565_2.pdf)

[tung.de/fileadmin/files/BSt/Presse/imported/downloads/xcms\\_bst\\_dms\\_36564\\_36565\\_2.p](http://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Presse/imported/downloads/xcms_bst_dms_36564_36565_2.pdf)  
[df](http://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Presse/imported/downloads/xcms_bst_dms_36564_36565_2.pdf) (12.05.2021).

Bundeszentrale für politische Bildung (2018): Ausländische Bevölkerung.

[www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61622/auslaendische-bevoelkerung](http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61622/auslaendische-bevoelkerung) (22.05.2021).

Der Brock Haus (2005): In zehn Bänden. Leipzig.

Demografie-portal (2020): Bevölkerungswachstum, 2011-2016. [https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/Bilder/gross/bevoelkerungsentwicklung-regional-](https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/Bilder/gross/bevoelkerungsentwicklung-regional-aktuell.png;jsessionid=664305273495B0FDC5AE3179895E4D03.intranet261?__blob=publicationFile&v=3)

[aktu-](https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/Bilder/gross/bevoelkerungsentwicklung-regional-aktuell.png;jsessionid=664305273495B0FDC5AE3179895E4D03.intranet261?__blob=publicationFile&v=3)

[ell.png;jsessionid=664305273495B0FDC5AE3179895E4D03.intranet261?\\_\\_blob=publicat](https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/Bilder/gross/bevoelkerungsentwicklung-regional-aktuell.png;jsessionid=664305273495B0FDC5AE3179895E4D03.intranet261?__blob=publicationFile&v=3)  
[ionFile&v=3](https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/Bilder/gross/bevoelkerungsentwicklung-regional-aktuell.png;jsessionid=664305273495B0FDC5AE3179895E4D03.intranet261?__blob=publicationFile&v=3) (02.06.2021).

Diel, Carolin / Häberle, Eva (2021): Arm gleich krank. In: Richard 02/2021, 11-13.

Efremidis, Stavros (2017): Trends und Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft. In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): Wohnimmobilien. Wiesbaden, 253-269.

Eurostat (2021): Deutschland.

[www.datacommons.org/place/country/DEU?utm\\_medium=explore&mprop=count&popt=Person&hl=de](https://www.datacommons.org/place/country/DEU?utm_medium=explore&mprop=count&popt=Person&hl=de) (18.05.2021).

Feddersen, Eckhard / Lüdtkke, Insa (2018 a): Karmelkloster. In: Feddersen, Eckhard / Lüdtkke, Insa (Hrsg.): Wohnen im Alter. 2. Auflage. Basel, 82-87.

Feddersen, Eckhard / Lüdtkke, Insa (2018 b): Mehrgenerationen-Wohnen. In: Feddersen, Eckhard / Lüdtkke, Insa (Hrsg.): Wohnen im Alter. 2. Auflage. Basel, 81.

Feddersen, Eckhard / Lüdtkke, Insa (2018 c): Vielfalt im Quartier. Wohnen ergänzt Nutzungsmischungen. In: Feddersen, Eckhard / Lüdtkke, Insa (Hrsg.): Wohnen im Alter. 2. Auflage. Basel, 211.

Feddersen, Eckhard / Lüdtkke, Insa (2018 d): Kompetenzzentrum Beraten – Wohnen - Pflegen. In: Feddersen, Eckhard / Lüdtkke, Insa (Hrsg.): Wohnen im Alter. 2. Auflage. Basel, 216-221.

Feddersen, Eckhard / Lüdtkke, Insa (2018 e): Elbschloss Residenz. In: Feddersen, Eckhard / Lüdtkke, Insa (Hrsg.): Wohnen im Alter. 2. Auflage. Basel, 118-123.

Fortynine (2021): Leben im Mehrgenerationenhaus – alle Familiengenerationen unter einem Dach.

[www.vwfs.de/magazin/ratgeber/mehrgenerationenhaus.html](https://www.vwfs.de/magazin/ratgeber/mehrgenerationenhaus.html) (02.07.2021).

[gemeinschaftlicheswohnen.de](https://gemeinschaftlicheswohnen.de/html/wohnbedurfnisse.html) (2021): Wohnbedürfnisse. [gemeinschaftlicheswohnen.de/html/wohnbedurfnisse.html](https://gemeinschaftlicheswohnen.de/html/wohnbedurfnisse.html) (08.06.2021).

Generali Altersstudie (2012): Ältere fühlen sich zehn Jahre jünger und wollen lebenslang unabhängig bleiben, 1-14.

Göckes, Robin (2019): Senioren sind plötzlich als Zielgruppe sexy. [www.immobilienzeitung.de/153186/senioren-sind-ploetzlich-als-zielgruppe-sexy](https://www.immobilienzeitung.de/153186/senioren-sind-ploetzlich-als-zielgruppe-sexy) (04.07.2021).

Harmswulf Landschaftsarchitekten (2021): Forchheim Demenzzentrum Sattlertorstraße. [www.harmswulf-landschaftsarchitekten.de/forchheim-demenzzentrum-sattlertorstrase/](http://www.harmswulf-landschaftsarchitekten.de/forchheim-demenzzentrum-sattlertorstrase/) (03.07.2021).

Hausenbiegl, Angelika (2018): Alte Menschen in den Gesellschaften. In: Feddersen, Eckhard / Lüdtke, Insa (Hrsg.): Wohnen im Alter. 2. Auflage. Basel, 16-21.

Herr, Thomas (2017): Technische Grundlagen von Wohnimmobilien. In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): Wohnimmobilien. Wiesbaden, 419-454.

Hradil, Stefan (2012): Grundbegriffe. [www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138437/grundbegriffe](http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138437/grundbegriffe) (03.06.2021).

Huhn, Siegfried (2021 a): Altersbilder. In: Berthold, Heiner K. (Hrsg.): Leitfaden Geriatrie. München, 4-9.

Huhn, Siegfried (2021 b): Was ist hohe Lebensqualität? In: Berthold, Heiner K. (Hrsg.): Leitfaden Geriatrie. München, 79-80.

Huhn, Siegfried (2021 c): Pflegebedürftigkeit vermeiden. In: Berthold, Heiner K. (Hrsg.): Leitfaden Geriatrie. München, 89-91.

Humanrights (2021): Begriffserklärung und Diskriminierungsproblematik. [www.humanrights.ch/de/ipf/menschenrechte/alter/dossier/problematik/](http://www.humanrights.ch/de/ipf/menschenrechte/alter/dossier/problematik/) (02.06.2021).

Kaba-Schönstein, Lotte (2018): Gesundheitsförderung 1: Grundlagen. [www.leitbegriffe.bzga.de/alphabetisches-verzeichnis/gesundheitsfoerderung-1-grundlagen/](http://www.leitbegriffe.bzga.de/alphabetisches-verzeichnis/gesundheitsfoerderung-1-grundlagen/) (07.06.2021).

Karmelkloster (2021): Gemeinsames Wohnen Karmelkloster e.V.. [www.gemeinsam-wohnen-im-karmel.de](http://www.gemeinsam-wohnen-im-karmel.de) (12.07.2021).

Kast, Bas (2018): Der Ernährungskompass. München.

Kirchgeorg, Manfred (2021): Lebensstandard. [www.wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/lebensstandard-40609](http://www.wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/lebensstandard-40609) (01.06.2021).

Kühn, Franka (2017): Die demografische Entwicklung in Deutschland.  
[www.bpb.de/politik/innenpolitik/demografischer-wandel/196911/fertilitaet-mortalitaet-migration](http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/demografischer-wandel/196911/fertilitaet-mortalitaet-migration) (19.05.2021).

Lageplan Elbschloss Residenz (2021):  
[www.google.de/maps/place/Elbschloss+Residenz/@53.5516701,9.8162161,12z/data=!4m5!3m4!1s0x47b1845f9a0c2c33:0x77273d449cd68abd!8m2!3d53.5506471!4d9.8519217!5m1!1e4](http://www.google.de/maps/place/Elbschloss+Residenz/@53.5516701,9.8162161,12z/data=!4m5!3m4!1s0x47b1845f9a0c2c33:0x77273d449cd68abd!8m2!3d53.5506471!4d9.8519217!5m1!1e4) (11.07.2021).

Lützkendorf, Thomas / Lorenz, David (2017): Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft.  
In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): Wohnimmobilien. Wiesbaden, 391-416.

Müller, Hans-Peter (2012): Begriffsdefinitionen.  
[www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138453/begriffsdefinitionen](http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138453/begriffsdefinitionen) (02.06.2021).

Onpulsion (2021): Altersdiskriminierung.  
[www.onpulsion.de/lexikon/altersdiskriminierung/](http://www.onpulsion.de/lexikon/altersdiskriminierung/) (08.06.2021).

Pflege.de (2021): Betreutes Wohnen. [www.pflege.de/altenpflege/betreutes-wohnen/](http://www.pflege.de/altenpflege/betreutes-wohnen/) (04.07.2021).

Radtko, Rainer (2021): Pflege in Deutschland – Zahlen und Statistiken.  
[de.statista.com/themen/785/pflege-in-deutschland/](https://de.statista.com/themen/785/pflege-in-deutschland/) (03.07.2021).

Razum, Oliver / Spallek, Jacob (2009): Definition von Migration und von der Zielgruppe Migranten.  
[www.bpb.de/gesellschaft/migration/kurzdossiers/57302/definition-von-migration](http://www.bpb.de/gesellschaft/migration/kurzdossiers/57302/definition-von-migration) (26.05.2021).

Reichl, Herbert (2021): Die Grundlage von Wohnqualität.  
[www.iwap.eu/die-grundlage-von-wohnqualitaet-2/](http://www.iwap.eu/die-grundlage-von-wohnqualitaet-2/) (22.06.2021).

Residenz-kompass (2021): Leben an einem der schönsten Plätze Hamburgs.  
[www.residenz-kompass.de/residenzen/hamburg/hamburg-nienstedten/elbschloss-residenz-gmbh/](http://www.residenz-kompass.de/residenzen/hamburg/hamburg-nienstedten/elbschloss-residenz-gmbh/) (11.07.2021).

Richter, Kerstin (2017): Auf welcher Stufe stehst du? <https://friedensrichter.de/2017/07/28/auf-welcher-stufe-stehst-du/> (12.07.2021).

Rottke, Nico B. / Eibel, Julian / Krautz, Sebastian (2017): Wohnungswirtschaftliche Grundlagen der Immobilienwirtschaftslehre. In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): Wohnimmobilien. Wiesbaden, 3-36.

Schürt, Alexander (2017): Strukturen und Entwicklungen der deutschen Wohnimmobilienmärkte. In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): Wohnimmobilien. Wiesbaden, 73-94.

Statista (2021): Pflegebedürftige in Deutschland bis 2019.

[de.statista.com/statistik/daten/studie/2722/umfrage/pflegebeduerftige-in-deutschland-seit-1999/](https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2722/umfrage/pflegebeduerftige-in-deutschland-seit-1999/) (04.06.2021).

Statistisches Bundesamt (2021 a): Demografische Aspekte. [www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/textbaustein-taser-blau-bevoelkerungszahl.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/textbaustein-taser-blau-bevoelkerungszahl.html) (08.05.2021).

Statistisches Bundesamt (2021 b): Sterbefälle und Lebenserwartung. [www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Sterbefaelle-Lebenserwartung/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Sterbefaelle-Lebenserwartung/_inhalt.html) (15.05.2021).

Tauke, Beth (2018): Universal Design: Eine Unabhängigkeitserklärung. In: Feddersen, Eckhard / Lüdtker, Insa (Hrsg.): Wohnen im Alter. 2. Auflage. Basel, 9.

Terboven, Markus (2017): Management von Wohnungsbeständen der öffentlichen Hand – ein Praxisbeispiel aus der Hauptstadt. In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): Wohnimmobilien. Wiesbaden, 609-627.

Willand, Golo (2021): Vital bis in die letzte Zelle. In: Natürlich gesund und munter 04/2021, 8-19.

Wirtschaftsfaktor Immobilien (2017): [www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/345334/Gutachten\\_Wirtschaftsfaktor-Immobilien\\_2017\\_6.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/345334/Gutachten_Wirtschaftsfaktor-Immobilien_2017_6.pdf) (01.07.2021).

Wohnen-im-alter.de (2021): Diakoneo Kompetenzzentrum Forchheim. [www.wohnen-im-alter.de/einrichtung/pflegeheim/forchheim-oberfranken/diakoneo-kdoer-diakoneo-kompetenzzentrum-forchheim-30680](http://www.wohnen-im-alter.de/einrichtung/pflegeheim/forchheim-oberfranken/diakoneo-kdoer-diakoneo-kompetenzzentrum-forchheim-30680) (13.07.2021).

wuestenrot.de (2021): Jung und Alt unterstützen sich gegenseitig. Im Mehrgenerationenhaus.

[www.wuestenrot.de/de/ihr\\_wohnwunsch/altersgerecht\\_wohnen/mehrgenerationenhaus.html](http://www.wuestenrot.de/de/ihr_wohnwunsch/altersgerecht_wohnen/mehrgenerationenhaus.html) (11.07.2021).

Zeder, Fabienne (2018): Wohnpsychologie – Der Weg zur Wohnzufriedenheit. [www.raumwerk.lu/wohnpsychologie-der-weg-zur-wohnozufriedenheit/](http://www.raumwerk.lu/wohnpsychologie-der-weg-zur-wohnozufriedenheit/) (02.07.2021).

## **Eigenständigkeitserklärung**

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe. Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

---

Ort, Datum

Vorname Nachname