

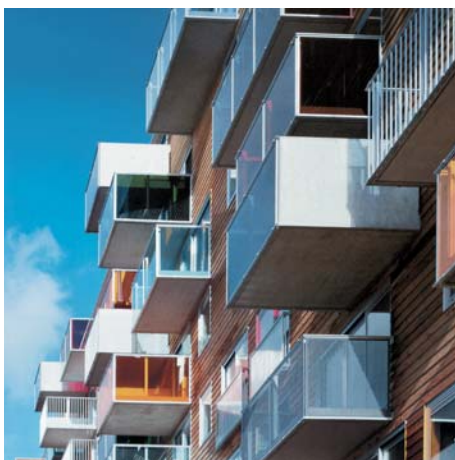
Wohnen im Alter – zwischen Wunsch und Wirklichkeit

A Domicile in Old Age – Aspirations and Reality

Andreas Huber

Altersgruppen/Age groups	2010		2030		2060	
	in 1000	in %	in 1000	in %	in 1000	in %
20 – 40	19756	24,2	17 058 (-2698)	21,6 (-13,7)	14 617 (-2441)	20,8 (-14,3)
40 – 60	25 420	31,1	20 168 (-5252)	25,5 (-20,7)	16 995 (-3173)	24,2 (-15,7)
60 – 80	17 187	21,0	22 142 (+4955)	28,0 (+28,8)	18 270 (-3872)	26,1 (-17,5)
80 und älter/80 and older	4307	5,3	6429 (+2122)	8,1 (+49,3)	9225 (+2796)	13,2 (+43,5)

- 2 Nachfragegruppen/Prognose: ständige Wohnbevölkerung am Jahresende nach der Bevölkerungsvorausbe-
rechnung Variante 1-W2: Obergrenze der »mittleren« Bevölkerung (1,4 Kinder/Frau, Lebenserwartung: Basis-
annahme, Wanderungssaldo: 200 000 ab 2020), in 1000 und in %, Werte in Klammern: Veränderung gegen-
über Vorperiode (Statistisches Bundesamt, 2009).
- 2 Survey groups/prediction: constant housing population at end of respective year according to population projec-
tion version 1-W2: upper limit of "mean" population (1.4 children per woman; life expectancy: basic assumption,
balance of migration: 200,000 from 2020 onwards) in thousands and in %; figures in brackets: difference in com-
parison with previous period (source: Statistisches Bundesamt, Germany, 2009).



Wohnen im Alter ist eines der zentralen zu-
kunftorientierten Themen für Architektur,
Stadtplanung und Wohnwirtschaft. Der ge-
sellschaftliche und demografische Wandel
zeigt, wie sehr sich die Lebensräume auch
für das Alter bereits verändert haben. Die
Frage nach Wohnformen, die es erlauben, die
länger und bedeutender werdenden späteren
Lebensphasen nach eigenen Wünschen und
Bedürfnissen zu gestalten, stellen sich immer
mehr Menschen schon zu Beginn der zweiten
Lebenshälfte.

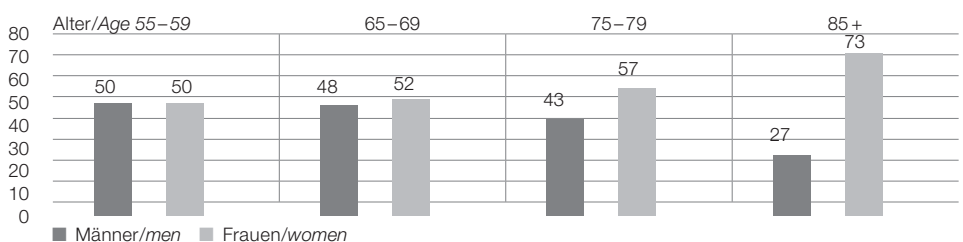
Der Übergang in die zweite Lebenshälfte
scheint für viele erträglicher zu sein als der
Übergang ins Alter, dessen Beginn aus
Sicht der Biologie, Medizin oder Psycholo-
gie gar nicht beantwortet werden kann. Ge-
rade diese Disziplinen heben immer wieder
hervor, dass zwischen »Alter« und »altern«
unterschieden werden muss. »Altern« im
wissenschaftlichen Sinn stellt ein Durchlau-
fen der Lebensspanne von Geburt bis Tod
dar. Es gibt also kein Alter, ab dem wir sagen
könnten: Nun beginnt das Alter. Trotzdem
stellt man sich selbst immer wieder mal die
Frage »Ab wann ist man eigentlich alt?«
Dabei ist bemerkenswert, dass sich unsere
eigene Definition von Altein stetig ver-
schiebt. Nach Ansicht der 40- bis 50-Jähri-
gen endet Jungsein erst mit 45, und Altein
beginnt frühestens mit 69. Und weil man
selbst das eigene Altern viel weniger wahr-

nimmt als dasjenige der anderen, fragt man
sich beim Klassentreffen höchstens, ob da
jemand seinen Vater geschickt hat, wäre
aber empört, wenn andere dasselbe über
einen selbst denken würden.

Im Gegensatz zum fließenden Übergang
des sich Alt- beziehungsweise immer noch
Jungfühlers können Statistiker zumindest
den Beginn der zweiten Lebenshälfte quasi
auf den Monat genau vorausberechnen. Die
von Versicherungen und Pensionskassen
verwendeten so genannten Kohortensterbe-
tafeln geben Auskunft über die Überlebens-
geschichte eines Geburtsjahrgangs, auch
Kohorte genannt. So begann statistisch ge-
sehen die zweite Lebenshälfte beispielswei-
se für Schweizer Männer meines Jahrgangs
1964 – des geburtenstärksten Jahrgangs
überhaupt – mit 42,3 Jahren. Als Februarge-
borener begann meine zweite Lebenshälfte
demnach Mitte 2006. Die weiblichen Vertre-
terinnen meines Jahrgangs starteten ihre
zweite Lebenshälfte – aufgrund der höheren
Lebenserwartung – erst im Alter von 44 Jah-
ren. In Deutschland beginnt die zweite Le-
benshälfte wegen der rund zwei Jahren
(Frauen) respektive drei Jahren (Männer)
niedrigeren Lebenserwartung ein bis einein-
halb Jahre früher.

Gemäß Statistik habe ich den Zenit meines
Lebens also bereits überschritten. Ange-
sichts dieser beunruhigenden Tatsache
müsste es mir seit 2006 eigentlich kontinu-
ierlich schlechter gehen. Doch eine Studie
von zwei Ökonomen zum Zusammenhang
zwischen Lebensalter und Glück sagt ge-
nau das Gegenteil. Die beiden Statistiker
entwickelten ein Verfahren, das einen Ver-

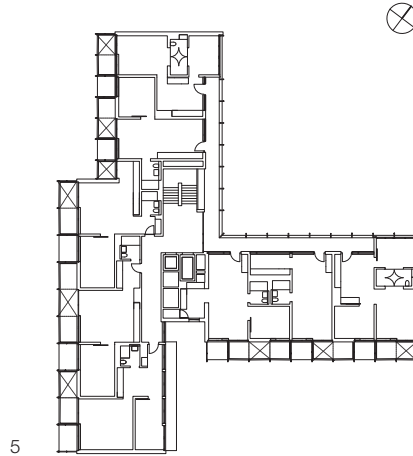
gleich von Menschen ermöglicht, die in Be-
zug auf die wichtigsten Glücksfaktoren
übereinstimmen – mit Ausnahme des Alters.
Die Untersuchung zeigt, dass der Mensch
sich in seinen Jugendjahren glücklich fühlt –
und dann erneut im Alter. Mit 60 sind viele
Menschen wieder so zufrieden, wie sie es
mit Anfang 20 waren. Konkret zeigt die Aus-
wertung, dass Männer aus westeuropäi-
schen Ländern mit 45,2 Jahren in punkto
Wohlbefinden auf dem Tiefpunkt ihres Le-
bens sind. Für Frauen aus Westeuropa ist
das Unglück mit 47 Jahren am größten.¹
Nun bin ich aber als Wissenschaftler statisti-
schen Aussagen gegenüber grundsätzlich
skeptisch eingestellt. Zum einen habe ich
den Eindruck, dass es mir – obwohl die Stu-
die das Gegenteil sagt – mit 45 wesentlich
besser ging als mit 20. Zum anderen mag
ich persönlich nicht so sehr an die Verhei-
ßungen des Alters glauben. Diese Skepsis
wird von vielen prominenten Stimmen ge-
teilt. So sagte Woody Allen einmal: »Altern
ist die Hölle. Du betrachtest dein Gesicht im
Alter und stellst fest, dass etwas fehlt. Dann
wird dir klar, dass es deine Zukunft ist.«
Gewohnt trocken auch Robert Lembke: »Alt
werden ist natürlich kein reines Vergnügen.
Aber denken wir an die einzige Alternative.«
Etwas unverblümter Klaus Kinski: »Wer mir
was vom goldenen Lebensabend quatscht,
dem hau ich das Gebiss raus.« Weit aus po-
etischer Schauspieler Donald Sutherland:
»Das Leben sollte mit dem Tod beginnen,
nicht andersherum. Zuerst gehst du ins Al-
tersheim, wirst dort hinausgeworfen, spielst
ein paar Jahre Golf, kriegst eine goldene
Uhr und beginnst zu arbeiten. Anschließend



3 Altersgruppen nach Geschlecht 2010 in % (Statistisches Bundesamt 2012)
3 Age groups according to sex in 2010 in % (Statistisches Bundesamt, Germany, 2012)



4



5

gehst du auf die Uni und hast inzwischen genug Lebenserfahrung, das Studentenleben richtig zu genießen. Nach der Schule spielst du fünf, sechs Jahre, dümpelst neun Monate in einer Gebärmutter und beendest dein Leben als Orgasmus.«
 Dass das Leben mit dem Tod beginnt, bleibt Wunschtraum oder allenfalls Stoff für eine wunderbare Novelle (»Der seltsame Fall des Benjamin Button« von F. Scott Fitzgerald, 2008 verfilmt von Regisseur David Fincher mit Brad Pitt und Cate Blanchett in den Hauptrollen). Die Schweiz und insbesondere Deutschland werden in den nächsten Jahrzehnten eine verstärkte demografische Alterung erfahren. Dies wird nicht nur Konsequenzen für das gesamte Sozialsystem haben, das bekanntlich auf die nachkommenden Generationen aufgebaut ist, sondern auch für den Wohnungsmarkt.

Entwicklung der Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt

Interessant dabei ist weniger die Bevölkerungsentwicklung an sich, als vielmehr die Betrachtung der Entwicklung der altersspezifischen Nachfragegruppen. Im Folgenden werden die großen Nachfragegruppen den aktuellen Alterskohorten zugeordnet und den prognostizierten Anteilen für die Jahre 2030 und 2060 gegenübergestellt (Abb. 2). Die Zahl der für den Wohnungsmarkt bislang besonders relevanten Altersklassen der 20- bis 60-Jährigen wird in Zukunft abnehmen. Diese Generationen, die zu Beginn des Jahrtausends noch über 55 Prozent der Bevölkerung stellten und mit den Kindern und Jugendlichen bis 20 Jahre rund drei Viertel des Nachfragepotenzials am Wohnungsmarkt bildeten, werden im Jahr 2060 nur noch 45 Prozent ausmachen. Absolut wird der Rückgang fast 14 Millionen Personen ausmachen. Ein entgegengesetzter Trend lässt sich für die zwei Altersgruppen der letzten Lebensphasen feststellen. Der Anteil der 60-Jährigen und Älteren wird von gut 26,3 Prozent im Jahr 2010 auf über 39 Prozent im Jahre 2060 ansteigen, wobei die Gruppe der 60- bis 79-Jährigen ab 2033 bereits wieder abnimmt, da sich für diese Ge-

neration ab dann der »Pillenknicke«, der Mitte der 1960er-Jahre zum Rückgang der Geburtenrate geführt hat, bemerkbar macht. In absoluten Zahlen heißt das: Wenn heute in Deutschland rund 21,5 Millionen Frauen und Männer 60 Jahre oder älter sind, werden es in 50 Jahren 6 Millionen mehr sein. Allein die Zahl der Menschen im so genannten »vierten Lebensalter« (80 und mehr) wird sich bis 2060 von 4,3 auf 9,2 Millionen mehr als verdoppeln.

Die beiden Entwicklungen weisen für die nächsten Jahre auf der einen Seite auf eine stagnierende oder langfristig sogar leicht abnehmende Nachfrage nach großen Familienwohnungen, auf der anderen Seite auf einen Nachholbedarf an altersgerechten Neu-, aber auch Umbauten hin. Eine der wichtigsten Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt wird in Zukunft auf jeden Fall die Gruppe von Menschen in der Nachfamilienphase und im Rentenalter sein. Doch der Markt hat darauf bisher kaum reagiert. Gemäß einer Studie des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) aus dem Jahr 2007 lag das Angebot an seniorengerechten Wohnungen in Deutschland und im europäischen Durchschnitt bei weniger als einem Prozent. Von 39 Millionen Wohnungen in Deutschland waren damals nur gut 350 000 altengerecht gebaut. Bis zum Jahr 2020 prognostizierte der BFW einen Bedarf von 800 000 neu zu bauenden oder zu modernisierenden Wohnungen. Das Defizit an Altenwohnungen dürfte sich in den letzten fünf Jahren aufgrund des massiven Einbruchs des Wohnungsneubaus seit 2007 hingegen kaum wesentlich verringert haben. Bei der generell niedrigen Wohnbautätigkeit wird es Jahrzehnte dauern, bis der notwendige Mindestbedarf von drei Prozent an altersgerechten Wohnungen erreicht sein wird. Auf eine weitere demografische Besonderheit ist hinzuweisen: Aufgrund der unterschiedlichen Lebenserwartung werden im hohen Lebensalter deutlich mehr Frauen als Männer gezählt. Während bei den 65- bis 69-Jährigen die Frauen eine kleine Mehrheit von 52 Prozent bilden, beträgt das Verhält-

- 1 Seniorenwohnungen, Amsterdam, 1997; MVRDV
- 4-6 Sanierung Alterswohnungen der SAW (s. S. 996) Dufourstraße, Zürich, 2011; Architekten: Schneider Studer Primas
- 4 Dusche und WC verschwinden hinter Klapptüren.
- 5 Durch Zusammenlegen der alten Kleinstwohnungen entstanden 1,5-3-Zimmerwohnungen mit Bad und Balkon. Grundriss Maßstab 1:750
- 6 Balkonschicht als Kommunikationszone: Bewegliche Textilien schützen vor Sonne und Einblicken.
- 1 *Dwellings for senior citizens, Amsterdam, 1997; MVRDV*
- 4-6 *Refurbishment of SAW sheltered housing, Dufourstrasse, Zurich, 2011 (see page 996); architects: Schneider Studer Primas*
- 4 *Shower and WC concealed behind hinged doors*
- 5 *By combining small, older units, 1.5- to 3-room flats with baths and balconies were created; floor plan scale 1:750*
- 6 *Balcony layer as communication zone; movable fabric screens protect against insolation and prying eyes.*

nis zwischen Frauen und Männern bei den 75- bis 79-Jährigen bereits 57 zu 43. Bei den 85-Jährigen und Älteren schließlich bilden die Männer eine Minderheit von 27 Prozent (Abb. 3). Da die ältere Bevölkerung also mehrheitlich weiblich ist – Gerontologen sprechen von der Feminisierung des Alters –, sollte sich der Wohnungsmarkt insbesondere auf die Bedürfnisse älterer Frauen ausrichten.

Neuere Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte

Nach wie vor haben die meisten Menschen ein sehr homogenes Bild vom Alter. Wie Gerontologen immer wieder betonen, werden die Menschen mit steigendem Lebensalter jedoch nicht gleicher, sondern ungleicher. Das ist eigentlich keine neue Erkenntnis, doch das Klischee vom Gleichwerden im Alter hält sich hartnäckig. Schon 1992 schrieb Lily Pincus: »Alte Menschen sind ja nicht alle gleich, wahrscheinlich sind sie das sogar noch weniger als irgendeine andere Alters-



6

7–9 Wohnfabrik Solinsieme, St. Gallen, 2002
Selbstorganisierte Altershausgemeinschaft
ohne integriertes Betreuungsangebot
Architekten: Archplan

8 Ausbau Dachgeschoss; Mitsprache der Bewohner bei Grundrissgestaltung und Farbgebung von Boden, Küchenelementen und Sanitärräumen

9 Grundriss Maßstab 1:500

7–9 *Solinsieme housing factory, St Gallen, 2002; self-organized sheltered housing community, without integral care facilities; architects: Archplan*

8 *Fitting out of roof storey: residents' participation in layout design and in choice of colours for flooring, kitchen elements and sanitary spaces*

9 *Floor plan scale 1:500*



7

gruppe: denn ihr langes Leben hat sie zu Individualisten gemacht. Eines unserer augenblicklichen Probleme ist, dass die Gesellschaft sich weigert, das zu verstehen, und alle alten Leute als ›gleich‹ behandelt.«²

Ältere Menschen sind eine sehr heterogene Gruppe. Sie werden durch eine Vielzahl von Faktoren charakterisiert. Das Alter ist dabei nur ein Faktor von vielen. Das Alter ändert nichts an unterschiedlicher Bildung, unterschiedlichen sozialen, kulturellen und politischen Interessen sowie unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten. Neben wirtschaftlich gut abgesicherten älteren Menschen gibt es in dieser Altersgruppe auch immer einkommens- und vermögensschwache Personen. Es gibt Menschen, die bis ins hohe Alter selbständig und autonom bleiben, und andere, die bereits in der Lebensphase des frühen Rentenalters auf Unterstützung oder Betreuung angewiesen sind. Da es somit unmöglich ist, einheitliche Bedürfnisse älterer Menschen auszumachen, braucht es ein Wohnungsangebot, das für alle Einkommensgruppen attraktive und bezahlbare Wohnungen enthält. Selbst wenn vielen älteren Menschen gar nichts anderes übrig bleibt, als in ihrer – vielfach nicht altersgerecht ausgebauten – Wohnung zu bleiben, da sie sich alternative Wohnformen gar nicht leisten können, wird es für die kommende Altersgeneration wichtig sein, zwischen ver-

schiedenen Angeboten wählen zu können. Neben dem von der Mehrheit der älteren Menschen nach wie vor favorisierten Wohnen in der angestammten Wohnung hat sich in den letzten Jahren das Spektrum der Wohnmöglichkeiten im Alter bereits erheblich erweitert. Dabei geht es nicht nur um Schwellen und Stufen, sondern auch um ein gutes soziales Netzwerk familiärer, freundschaftlicher und nachbarschaftlicher Kontakte, um Sicherheit und um verfügbare Betreuungsleistungen im fortgeschrittenen Alter.

Als besonders attraktive Alternativen zum Wohnen daheim und als Prävention gegen Vereinsamung im Alter gelten gemeinschaftliche Wohnformen wie Alterswohn-, Haus- oder Siedlungsgemeinschaften, integrative sowie intergenerative Wohnprojekte, die individuell unterschiedlichen Anforderungen und Präferenzen entsprechen. Diese Wohnmodelle kombinieren privates Wohnen und gemeinschaftliches Leben und setzen auf das Prinzip der Nachbarschaftshilfe (s. S. 948f.). Ein Merkmal dieser Projekte ist, dass sie bis dahin vorwiegend privat initiiert und erprobt wurden und erst vereinzelt als vollständige Konzepte von kommerziellen Unternehmen oder gemeinnützigen Institutionen angeboten werden (s. Abb. 10–12). Am nächsten beim privaten Wohnen im eigenen Haushalt sind Alterswohnungen, die sich in der Nähe eines bestehenden Alten-

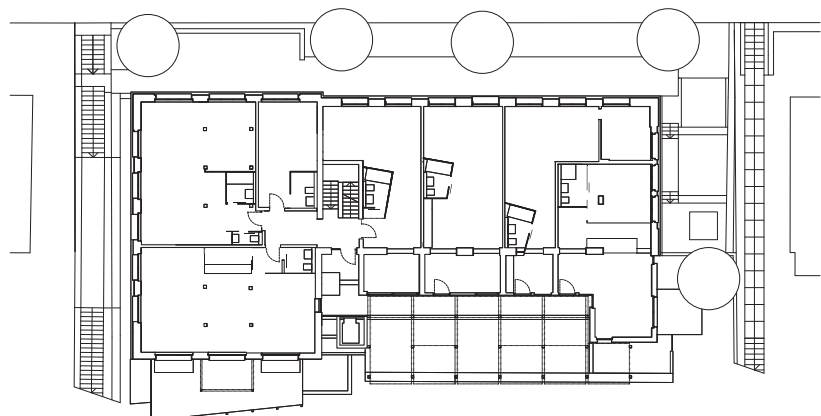
und Pflegeheims befinden (s. Abb. 13) oder in ein Alterszentrum integriert sind. Sie verbinden altersgerechtes Wohnen mit einem individuell abrufbaren Angebot an verschiedenen Dienstleistungen. Dazu gehören etwa eine 24-Stunden-Notrufanlage, Reinigungs- und Wäscheservice, Mahlzeitendienst, Hilfe beim Einkaufen oder auch pflegerische Betreuungsleistungen nach Bedarf. Besonders stark ist die Nachfrage nach Modellen mit einer möglichst großen Flexibilität.

Eine Sonderform des Wohnens mit Betreuung sind Seniorenresidenzen. Neben einem Grundangebot an Serviceleistungen, die pauschal im Pensionspreis inbegriffen sind, können gegen einen Aufpreis zusätzliche Dienstleistungen in Anspruch genommen werden. Einer der Vorteile von Seniorenresidenzen ist, dass sie in der Regel über Pflegeabteilungen verfügen, was ein Verbleiben in der Residenz auch bei einer Verschlechterung des Gesundheitszustands ermöglicht.

Modelle des Wohnens mit Betreuung wie Alterszentren oder Residenzen, die das selbstständige Wohnen erleichtern, die persönliche Freiheit aber möglichst wenig beschneiden, ersetzen zunehmend die »klassischen« Altenheime. Letztere entwickeln sich immer mehr zu reinen Pflegeheimen bzw. zu Servicehäusern mit Wohn- und Dienstleistungsangeboten für Menschen mit größerem Betreuungsbedarf.



8



9

- 10-12 Genossenschaft »Am Hof«, Köniz, 2011;
Architekten: Durrer Linggi, BEM;
Alterswohnungen, gemeinschaftlich organi-
siert, Erdgeschoss mit Läden und »Spitex«
(spitalexterne Hilfe und Pflege),
gemeinschaftlich genutzter Gartenhof
- 11 Wohnung im Zeilenbau, der Versatz im Grund-
riss sorgt für mehr Privatheit trotz Laubengang.
- 12 Grundriss Maßstab 1:1250

- 10-12 Am Hof cooperative, Köniz, 2011;
architects: Durrer Linggi, BEM;
communally organized housing for the elderly;
ground floor with shops and "Spitex" (outpatient
help and care);
communally used garden court
- 11 Strip development; the offset in layout ensures
greater privacy, despite the access balcony
- 12 Layout plan scale 1:1250



10

Projekte für gemeinschaftliches Wohnen

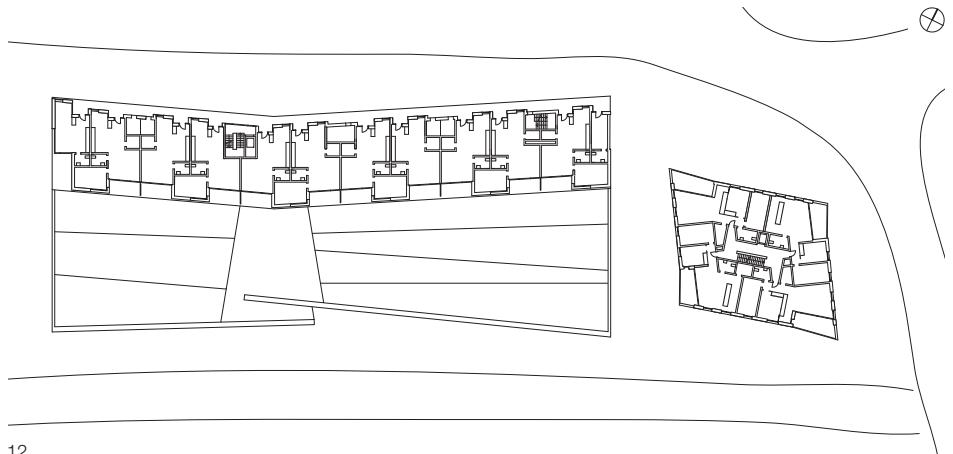
Obwohl die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter inzwischen gesellschaftlich breit akzeptiert ist, ergeben sich deutlich geringere Zustimmungswerte, wenn konkret danach gefragt wird, ob man sich eine solche Wohnform für sich selber vorstellen kann. In einer 2008 durchgeführten Erhebung, konnten sich jeweils zehn Prozent der zuhause lebenden Befragten im Alter von 60 Jahren und mehr vorstellen, in einer (Alters-)Wohngemeinschaft bzw. in einer Hausgemeinschaft zu wohnen.³ In der Praxis sieht es allerdings anders aus. Es spricht zwar vieles dafür, nachdem die Kinder ausgezogen sind und der Partner womöglich auch auf und davon ist, das Alter wieder kollektiv zu organisieren. Doch gut funktionierende Alterswohn- bzw. Altershausgemeinschaften sind so selten, wie der Wunsch danach offenbar groß ist. In einem auffallenden Mißverhältnis zum öffentlichen Interesse steht die Zahl tatsächlich realisierter Wohngemeinschaften: Die Zahl der über 50-Jährigen, die in Gemeinschaftswohnprojekten leben, ist vernachlässigbar gering. Der Anteil dürfte wohl im Promillebereich liegen (genaue Zahlen sind nicht bekannt). Weshalb es nicht mehr sind, liegt an verschiedenen Gründen. Zum einen sind die Herausforderungen an Alterswohngemeinschaften anders als an studentische WG-Formen, die in der Erinnerung vielfach auch

noch verklärt werden. Der Beweggrund, im Jugendalter in einer Wohngemeinschaft zu wohnen, ist wohl mehrheitlich ökonomisch motiviert. Weil sich die ökonomische Situation der Alten in Zukunft wieder jener der Studenten annähern könnte, gehen Experten davon aus, dass auch Alters-WGs vermehrt nachgefragt werden können. Meiner Ansicht nach dürfte dies sogar der Hauptgrund sein, weshalb es in Zukunft mehr Alterswohngemeinschaften geben könnte. Die These, dass die neuen Alten, nur weil sie schon WG-erprobt sind, freiwillig vermehrt Alterswohngemeinschaften praktizieren werden, teile ich nicht. Die Einstellung insbesondere der jungen Babyboomer ist betont individuell und vergnügungsorientiert und mit gemeinschaftlichen Wohnformen nur wenig kompatibel. Zurzeit stehen bei der heutigen Generation älterer Menschen jedoch kaum ökonomische Gründe bei der Wahl dieser Wohnform im Vordergrund. Man erhofft sich gemeinsame Aktivitäten, gegenseitige Hilfe und generell weniger Alleinsein. Im Wunsch nach dem Teilen gemeinschaftlicher Wohnflächen äußert sich zudem häufig eine übertriebene Sehnsucht nach Gemeinschaft, die in der Realität der Projekte jedoch nicht selten enttäuscht wird. Das Wohnen hat in der Jugend auch einen ganz anderen Stellenwert als im Alter. In der Jugend dient die Wohnung hauptsächlich als Rückzugsort von den Aktionsräumen,

die man sich außerhalb der Wohnung anzueignen versucht. Mit zunehmendem Alter wächst allerdings die Bedeutung der Wohnung für die Lebensqualität. Je älter Menschen werden, desto mehr Zeit verbringen sie in ihrem Zuhause. Womit ein weiteres Problem genannt werden kann, vor dem ältere Leute in der Nachfamilienphase stehen, die sich eine gemeinschaftliche Wohnform wünschen. Noch mehr als in den Jugend-WGs sind sie mit alltäglichen Problemen des Zusammenwohnens konfrontiert, mit denen man sich schon damals herumschlagen musste. In einem Artikel in der »Zeit« über fünf Hausgemeinschaften in Deutschland kommt der Autor zu einem ziemlich ernüchternden Schluss: »Konflikte, die schon junge, flexible WG-Menschen an ihre Grenzen treiben, führen auch im Alter, dem Milde und Weisheit leider nur irrtümlich zugeschrieben werden, zu Verbitterung und Ausgrenzung. Streitkultur ist in unserer Gesellschaft, unabhängig vom Alter, miserabel entwickelt, das Resultat ist ein kommunikatives Desaster. Das führt oft schon in der Gründungsphase einer Gemeinschaft zu solchen Verwerfungen, dass es gar nicht erst zu einem Projekt kommt.«⁴ Trotz dieser Vorbehalte zählen Alterswohn- und Altershausgemeinschaften zweifellos zu den innovativsten Alternativen für das Wohnen im Alter. Die Unterschiede zwischen Wohn- und Hausgemeinschaften sind flie-



11



12

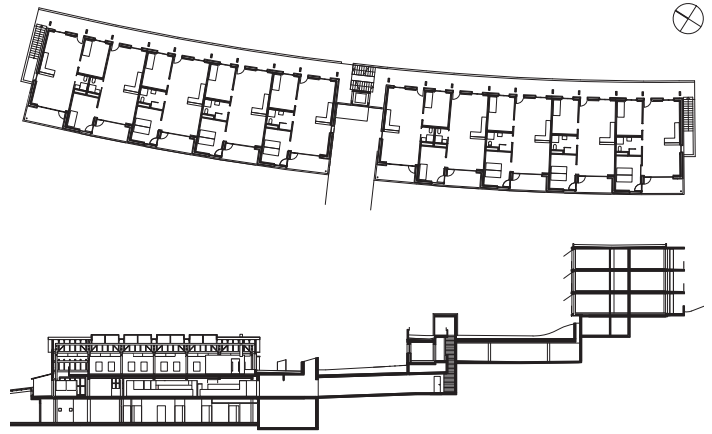


13

Bend. Alterswohngemeinschaften im klassischen Sinn mit privatem Zimmer sowie gemeinsamen Bad und Küche sind kaum verbreitet. Altershaus- und -siedlungsgemeinschaften, in denen die Bewohner in eigenen, komplett ausgestatteten Wohnungen leben, stoßen auf eine deutlich höhere Akzeptanz. In der Regel werden solche Projekte eher von jüngeren Senioren zwischen 50 und 60 initiiert.

Wohnfabrik Solinsieme, St. Gallen

Als Beispiel einer bewohnerinitiierten Hausgemeinschaft soll die vor zehn Jahren realisierte Wohnfabrik Solinsieme in St. Gallen vorgestellt werden (Abb. 7–9). Die Altershausgemeinschaft Solinsieme wurde Anfang 2000 von vier Frauen in der Nachfamilienphase gegründet. Gegen die ihrer Ansicht nach wenig attraktive Aussicht, in nach dem Auszug der Kinder plötzlich zu groß gewordenen Wohnungen alleine alt zu werden, entwickelten sie gemeinsam mit einem Architekturbüro die Altershausgemeinschaft Solinsieme. Diese sollte sowohl individuellen Wünschen als auch gemeinschaftlichem Wohnen gerecht werden, was auch im Kunstwort Solinsieme zum Ausdruck kommt – solo (allein) und insieme (zusammen). Die Substanz der ehemaligen Stickereifabrik von 1880 wurde belassen. Der südliche Bauteil aus dem Jahr 1950 wurde durch einen modernen Anbau ersetzt. Er besteht aus einer Eingangs- und Erschließungszone, Außenräumen und Terrassen. Beim Umbau wurden ökologische und baubiologische Grundsätze berücksichtigt. Auf dem Dach befindet sich eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung. Für den Innenausbau wurden hauptsächlich ökologische Produkte verwendet. Die Erschließung der Wohnungen ist rollstuhlgängig; ein Aufzug verbindet die drei Geschosse. Der Anspruch, behinderten- oder altersgerechte Wohnungen zu bauen, bestand jedoch nicht. Stattdessen wurde gemeinsam beschlossen, zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf nachzurüsten. Die insgesamt 17 Wohneinheiten wurden im Stockwerkeigentum an die Bewohner



14

verkauft. Das Preissegment der Wohnungen reichte von 238 000 bis 375 000 Schweizer Franken ohne Mehrkosten, was damals leicht unter dem Durchschnittspreis der angebotenen Eigentumswohnungen in der Ostschweiz lag. Die zwischen 56 und 93 Quadratmeter großen Wohnungen verfügen über eine offene Küche, eine als Box in die Räume gestellte Nasszelle, einen abtrennbaren Schlafraum, Schränke und einen großen Wohnbereich. Die Räume sind 3,80 Meter hoch und weisen feinteilige Fenster auf. Die raumhohen, 40 Millimeter dicken Leichtbauwände sind im oberen Bereich verglast, wodurch der Loftcharakter der Wohnungen gewahrt bleibt.

Gestaltung und Materialisierung der Wohnungen zeigen ein hohes Maß an Individualität. Mitsprachemöglichkeiten gab es bei der Grundrissgestaltung, der Auswahl der Farbe des Industriebodenbelags sowie bei der Farbgebung des Sanitärraums und der Küchenelemente. Auch die Wahl einer Dusche oder einer Badewanne stand den Eigentümern frei.

Knapp zwanzig Prozent der Gesamtnutzfläche sind Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die gemeinschaftlich nutzbaren Räume wurden ebenfalls als grundsätzlich verkäufliche Stockwerkeinheiten deklariert. Zum Erwerb dieser Räume wurde mit einem für die Schweiz neuartigen Finanzierungsmodell die Genossenschaft Solinsieme gegründet. Das erforderliche Kapital von rund einer Million Franken für die von der Genossenschaft erworbenen Räume setzte sich aus Genossenschaftsanteilen von je 20 000 Schweizer Franken und einem Stiftungsdarlehen von 750 000 Schweizer Franken zusammen.

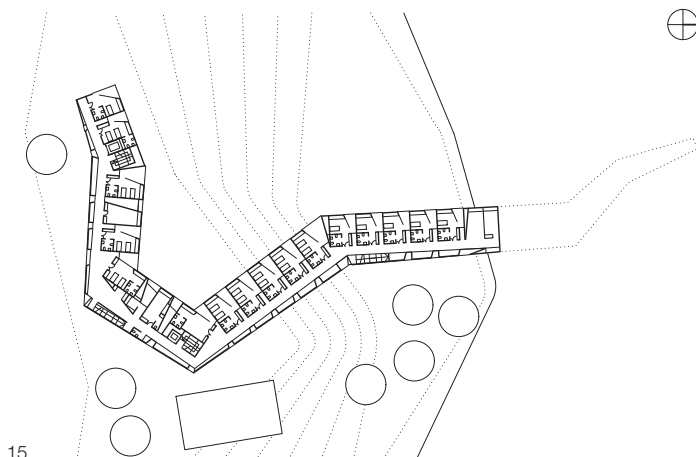
Der größte gemeinsam nutzbare Raum ist ein zentraler Gemeinschaftsraum mit Küche und Bar mit einer Fläche von 66 Quadratmeter. Weitere der Gemeinschaft zur Verfügung stehende Räume sind ein Gästezimmer, zwei Ateliers für Werken, Bügeln, Hobby, eine allgemein zugängliche Dachterrasse, ein Fahrradraum sowie weitere kleinere Nebenräume. Der Gemeinschaftsraum kann für Feste und andere interne Anlässe für

rund 40 Personen genutzt werden. Für interne Anlässe für und von Solinsieme-Bewohnern ist die Benutzung kostenlos. Bei Privatansässen muss eine Benutzungsgebühr bezahlt werden, die der Genossenschaft zugute kommt. Der Raum kann auch von externen Personen gemietet werden. Bezüglich der Organisation und Durchführung von Veranstaltungen im Gemeinschaftsraum war bereits nach fünf Jahren ein leichter Rückgang der Häufigkeit festzustellen. Solange die Bewohner mobil sind, scheinen die vielfältigen kulturellen Angebote der Stadt für viele attraktiver zu sein als die bewohnerorganisierten Anlässe im Gemeinschaftsraum. Jedenfalls zeigt sich, dass sich einige, ursprünglich im Gemeinschaftsraum angesiedelte gemeinschaftliche Aktivitäten inzwischen in den Privatbereich der Wohnungen verschoben haben. Die Bewohner sind jedoch überzeugt, dass nach der Pensionierung der Mehrheit der Bewohner der Gemeinschaftsraum wieder vermehrt genutzt wird. Abzuwarten ist auch, wie es sich in der Wohnfabrik leben lässt, wenn tatsächlich erste Behinderungen bei den Bewohnern auftreten. Die Wohnungen sind zwar hindernisfrei erschlossen, einige weisen jedoch im Wohnungsinneren unüberwindbare Stufen auf.

Als Vision und umsetzbares Konzept kann die Wohnfabrik allerdings Vorbildcharakter für ähnliche Projekte haben. Nicht unbegründet bekam sie 2007 den im Zweijahresrhythmus von der Schweizer Age-Stiftung vergebenen Age Award, der im Jahr 2007 zum Thema «Wohnmodell Hausgemeinschaft» ausgeschrieben worden war.

Anmerkungen

- Blanchflower, David G., Oswald, Andrew J.: Is Wellbeing U-Shaped over the Life Cycle? In: Social Science & Medicine, 4/2008, vol. 66(8), pp. 1733–1749
- Pincus, Lily: Das hohe Alter. Lebendig bleiben bis zuletzt, München/Zürich 1992
- Höpflinger, François: Age Report 2009. Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter, Zürich 2009, S. 131
- Strassmann, Burkhard: Alters Heim. Gemeinsam wohnen – das wollen viele Senioren. Wie kann das gut gehen? Fünf Hausbesuche. In: Die Zeit, 47/2005



15



16

Creating appropriate domiciles for old age is one of the key future tasks of architecture, urban planning and the housing economy. Social and demographic changes already show just how much the living environment for the elderly has been transformed, which raises the issue of finding dwelling forms that allow the later stages of our lives to meet our needs and expectations.

The disciplines of biology, medicine and psychology speak of the need to distinguish between old age and ageing. In a scientific sense, ageing covers the entire lifespan from birth to death. The question arises, however: at what age one is actually "old"? Our own definition is a shifting one, but statisticians can calculate with great accuracy when the second half of life begins. For Swiss men of my age (born in 1964), for example, that occurs at the age of 42.3 years. For women, the second half of life commences at the age of 44 because of their greater life expectancy. In Germany, it begins a little earlier in view of the somewhat shorter lifespan in that country. Having already crossed this threshold, I might expect things to go downhill in my life, but a study of the link between age and happiness, made by two economists, indicates precisely the opposite. This study shows that people attain a peak of happiness when they are 20 and again when they are 60, while at the age of 45.2 years, men in western Europe are at the nadir of their lives in terms of wellbeing. For women in western Europe, this point is reached at the age of 47.¹

As a scientist, I am sceptical about statistics of this kind, and my feelings are shared by a number of prominent persons. Donald Sutherland once suggested that it might be better if life began at death and ended with an orgasm – an idea that was the subject of a short story by F. Scott Fitzgerald, "The Curious Case of Benjamin Button", on which a film of the same title by David Fincher was based (2008). In the coming decades, Germany and Switzerland will experience a process of increased demographic ageing. That will have consequences not only for the social system in those countries, which relies on succeeding

generations, but for the housing market, too. In this discussion, the main interest groups will be assigned to their present age cohorts and compared with the predicted figures for the years 2030 and 2060 (ill. 2). (The word "cohort" here refers to a group of people with a common statistical attribute, such as their year of birth.)

The number of people in the age groups between 20 and 60 who were hitherto of special relevance to the housing market will decrease. At the beginning of the present millennium, these generations accounted for 55 per cent of the population. Together with children and young people, they accounted for about three quarters of the demand potential for housing. In 2060, they will represent only 45 per cent of the demand. The decrease will amount to nearly 14 million people. In contrast, the proportion of people aged 60 and over will rise from 26.3 per cent in 2010 to more than 39 per cent in 2060, (whereby the number of 60- to 79-year-olds will decrease from the year 2033 because of the drop in birthrates in the 1960s as a result of the pill). In other words, if there are roughly 21.5 million men and women in Germany today who are 60 and older, in 50 years' time that number will have increased by 6 million. Furthermore, the number of people who are 80 and older will rise from 4.3 million to 9.2 million by 2060.

These developments indicate a stagnating or even declining demand for large family dwellings and at the same time the need for more sheltered accommodation. As yet, however, the market has scarcely reacted to this trend. According to a study made in 2007, the accommodation available to senior citizens in Germany (and on average in Europe) was less than one per cent. Of the 39 million dwellings existing in Germany, just over 350,000 were fit for elderly people; and it is estimated that by 2020, there will be a need for 800,000 new or modernized dwellings of this kind. Given the generally low level of housing construction, it will take decades to meet the minimum required level of three per cent.

With increasing age, the proportion of women becomes greater – because of their longer life expectations – until in the age group 85 years

and upwards, men account for only 27 per cent of the total. Gerontologists speak of a feminization in age, so that the housing market will have to take special account of the needs of older women (ill. 3).

On the whole, the picture of old age that exists in society is a very uniform one. With greater age, however, people become less and less alike. Senior citizens are an extremely heterogeneous group. In addition to their different educational, social, cultural and political identities, which remain unchanged, their financial situations vary. Furthermore, some people remain independent until an advanced age, while others need support or care from their early years of retirement. For future generations, therefore, it will be necessary to provide a wide range of housing forms for the elderly to meet all needs. In recent years, the spectrum has been considerably extended. What is involved here is not just a question of thresholds and steps, however, but of a good social network of contacts with family members, friends and neighbours plus safety and the requisite care facilities in advanced age to guarantee security, attention and treatment. Shared housing forms are particularly attractive alternatives to living in one's own home. They are also a means of avoiding isolation. These forms include retirement homes, sheltered housing estates as well as integrative and intergenerative housing projects like the Solinsieme "housing factory" (ills. 7–9). They

- 13, 14 Genossenschaft/Betreutes Wohnen Utzigen, 2011; Architekten: Bürgi Schärer Raaflaub
- 14 Zwischen Neubau und bestehenden Heimbauten erstreckt sich ein Gebäude mit Therapieangeboten. Grundriss • Schnitt Maßstab 1:1000
- 15, 16 Pflegeheim in Alcácer do Sal, 2010; Arch.: Francisco & Manuel Aires Mateus; tiefe Loggias verhindern zuviel Sonneneinstrahlung.
- 15 Grundriss OG Maßstab 1:1500
- 13, 14 Cooperative/Sheltered housing, Utzigen, 2011; architects: Bürgi Schärer Raaflaub
- 14 Between the new development and the existing home is a structure where therapy is provided; layout plan • section scale 1:1000
- 15, 16 Nursing home in Alcácer do Sal, 2010; architects: Francisco & Manuel Aires Mateus; deep loggias prevent excessive insolation
- 15 Upper floor plan scale 1:1500

- 17 Bauernstube als vertrautes Element, Pflegeheim, Lana/Völlan, Südtirol, 2010; Arch.: Arnold Gapp besonders gestaltete Zimmereingänge, Kompetenzzentrum Demenz, Nürnberg, 2006; Architekten: feddersenarchitekten (s. S. 945)
- 17 Rustic parlour as a familiar element in care home, Lana/Völlan, Alto Adige, 2010; arch.: Arnold Gapp
- 18 Specially designed entrances to rooms: competence centre for dementia patients, Nuremberg, 2006; architects: feddersenarchitekten (page 945)

Andreas Huber, Studium der Geographie und Wirtschafts- und Sozialgeschichte, Universität Zürich; Gerontologisches Zertifikatsprogramm »Gerontologie heute«, Universität Zürich. Seit 2009 Geschäftsführer der ImmoQ GmbH, ein Spin-off-Unternehmen der ETH Zürich, spezialisiert auf die Evaluation von Wohnimmobilien aus Bewohnersicht. Von 2001–2010 wissenschaftlicher Mitarbeiter am ETH Wohnforum mit den Forschungsschwerpunkten Demografie, Wohnen im Alter, Qualitätsentwicklung und Evaluation.

17



combine private and communal forms of living and depend on neighbourly help.

The closest type of domicile to the private dwelling with one's own household may be seen in residences for senior citizens situated close to an existing nursing home or integrated into a centre for the elderly. The requisite facilities include a 24-hour emergency call system, cleaning, laundry and meal services, shopping aid and the provision of care where necessary. Housing for senior citizens may offer basic amenities with additional support for an extra payment. Another advantage of this form of domicile is the existence of care departments that enable residents to remain in the same dwelling even after a deterioration of their health. Sheltered residences that allow an independent way of life are coming to replace classical old-people's homes. The latter are increasingly being turned into pure nursing homes or service centres with dwellings and facilities for people who need more care. In a survey made in 2008, 10 per cent of those questioned who were 60 or older and who still lived in their own homes could imagine living in a community for senior citizens.³ In practice, though, things are different. There is a lot to be said for moving into a collectively organized domicile when one is older and the children have left home. But well functioning institutions of this kind are evidently rare. Comparisons have been drawn between shared accommodation for students and that

for senior citizens. For the former, the commune is largely a response to economic constraints, whereas economic factors scarcely dominate in the choice of this form of housing for elderly people at present. Since this is likely to change in the future, however, experts believe that there will be a greater demand for cooperatives for senior citizens. For young people, the dwelling is merely a retreat from more important places of activity. For the elderly, it has a quite different significance. The attractions of communal housing for seniors include common activities, mutual help and a less solitary way of life. But the desire to share living areas and human company is commonly disappointed in reality. In cooperative forms of living, senior citizens are confronted to a greater degree with the everyday problems of life. These often lead to conflicts, and ultimately to ostracism and bitterness, as has been described elsewhere.⁴ Nevertheless, sheltered residences and communal forms of living in old age are certainly among the most attractive innovations in this field. Housing types in which the residents have their own, fully equipped flats find a far greater degree of acceptance. As a rule, projects of this kind are initiated by younger seniors between the ages of 50 and 60. One example of a housing community created by the residents themselves is the Solinsieme "housing factory" in St Gallen (ills. 7–9). The word "Solinsieme", is coined from "solo" (alone) and "insieme" (together). The scheme was founded in 2000 by four women in the post-family phase of life. Rather than growing old alone in flats that had become too large for them after the exodus of their children, the initiators developed their concept in conjunction with an architectural office. The structure of the former embroidery works they used, built in 1880, was left intact, while the southern extension, erected in 1950, was replaced by a modern building. The scheme observed ecologically sound principles, and the materials used internally are largely environmentally friendly. A solar plant on the roof supports the hot-water supply. The three storeys are linked by a lift, and the dwellings are accessible for wheelchairs, although there was no constraint

to build strictly sheltered housing or dwellings suitable for disabled people. The 17 units were sold to the residents on a storey-by-storey condominium ownership basis with prices for dwellings 56–93 m² in area ranging from CHF 238,000 to 375,000 plus ancillary costs. The flats have an open kitchen, a box-like sanitary block, a bedroom that can be divided off, cupboards and a large living area. The clear height of the rooms is 3.80 m. The 40-mm-thick lightweight partitions are glazed at the top. Residents had a large influence on the layout and on the colour of the industrial flooring, the sanitary spaces and the kitchen units. Almost 20 per cent of the effective floor area consists of rooms for communal uses. New means of financing were introduced for the acquisition of the communal areas, for which purpose the Solinsieme cooperative was founded. The largest of these areas is the 66 m² central recreation space, which contains a kitchen and bar. Other communal areas include a guest room, two studios for handwork, ironing and hobbies, a roof terrace, a bicycle store and small ancillary spaces. The use of the central recreation area has decreased over the years. Many common activities that once took place there are now held in the private dwellings. The residents are nevertheless convinced that once the majority of their number are pensioned, this space will be used more. It remains to be seen how life in the housing factory will go on, once the first disabilities make themselves felt. Access to the dwellings is free of barriers, but in some of the flats, there are insurmountable steps. As a vision that has been implemented, however, the scheme should serve as a model for similar projects. In 2007, it received the biennial Swiss Age Award.

Andreas Huber studied geography and economic and social history at the University of Zurich; gerontological certificate programme "Gerontologie heute", University of Zurich. Since 2009, manager of ImmoQ GmbH, a spin-off undertaking of the ETH Zurich, specializing in the evaluation of housing property from the standpoint of residents. From 2001 to 2010, assistant lecturer in the ETH housing forum with a research focus on demography, housing in old age, quality development and evaluation.

