

# Ageing in Place

Wohnen in der alters-  
freundlichen Stadt

Kommunale Strategien  
für die Babyboomer-  
Generation

Spotlight Demografie 7

**96** Prozent aller über 64-Jährigen leben zuhause im vertrauten Umfeld

Weit mehr als die Hälfte der Babyboomer von 52 bis 67 Jahren lebt im Eigentum

**63,2** Prozent der Babyboomer, die zur Miete wohnen, zahlen eine Warmmiete von bis zu 750 Euro ...

... **24,7** Prozent höchstens 500 Euro

**5,9** Millionen, ein Drittel der über 64-Jährigen, leben in Ein-Personen-Haushalten

**85** Prozent aller Haushalte von über 64-Jährigen haben keinen stufenlosen Zugang

**91** Prozent der Babyboomer empfinden ihre Mietsituation als sehr gut oder gut

# Editorial



**Karin Haist**  
Programmleiterin Demografische Zukunftschancen,  
Körper-Stiftung



**Catherina Hinz**  
Direktorin, Berlin-Institut  
für Bevölkerung und  
Entwicklung

Die Lebensqualität im Alter wird wesentlich davon bestimmt, wie Menschen wohnen. Die meisten wollen in vertrauter Umgebung alt werden. Das zu ermöglichen, ist auch eine kommunale Aufgabe. Denn zuhause alt werden zu können heißt nicht nur, dass die eigene Wohnung altersgerecht ist. Es geht auch um die Nähe zu vertrauten Menschen, die soziale Einbindung in der Nachbarschaft, um erreichbaren Einzelhandel, medizinische Versorgung oder kulturelle Angebote. Ob im urbanen oder ländlich-kleinstädtischen Raum: Die Bedürfnisse der Älteren müssen bei jeder integrierten Gestaltung des Quartiers berücksichtigt werden.

Das gilt umso mehr, als der Eintritt der Babyboomer ins Rentenalter begonnen hat. Geboren zwischen 1955 und 1970, stellen sie heute einen Anteil von 29 Prozent an der Gesamtbevölkerung Deutschlands. Bis 2035 werden jedes Jahr zwischen einer und 1,4 Millionen von ihnen aus dem Erwerbsleben ausscheiden. Sie stellen die Kommunen vor sehr unterschiedliche wohnpolitische Herausforderungen: Dazu zählen Angebote für innovative Wohnformen, bezahlbarer Wohnraum für finanziell schlechter Gestellte, aber auch Antworten auf eine zukünftig steigende Nachfrage nach Wohnen mit Betreuungs- und Pflegeoptionen. Die Generation der Babyboomer ist vielfältig. Ein großer Teil lebt im Eigentum; viele verfügen über mehr Wohnfläche und günstigere Mieten als nachfolgende Generationen. Die Kommunen sollten deshalb durchaus auch Anreize und Ideen entwickeln, wie Wohnraum optimal von allen Generationen genutzt werden kann.

Was die Babyboomer kennzeichnet, wie sie wohnen und was das für Kommunen bedeutet, ist Gegenstand der vorliegenden Analyse. Sie beleuchtet außerdem die Handlungsoptionen von Städten und Gemeinden für gutes Wohnen im Alter. Was sie dabei im Blick haben sollten, definiert der Begriff „Ageing in Place“: die Möglichkeit, dass Menschen im eigenen Zuhause und Quartier alt werden, in Gemeinschaft, sicher, selbstständig und komfortabel, unabhängig vom jeweiligen Alter, Einkommen oder von den eigenen Fähigkeiten.

Es ist unsere Überzeugung, dass der demografische Wandel auf der lokalen Ebene gestaltet wird. Eine altersfreundliche kommunale Wohnpolitik ist dabei ein wesentliches Handlungsfeld – und auch eine Chance für die Kommunen, lebenswert und zukunftsfähig zu sein.

# Ageing in Place

Wohnen im Alter kommt mit den Babyboomern unausweichlich auf die kommunale Agenda. Um dieser großen Generation das Altwerden in vertrauter Umgebung zu ermöglichen, verfügt die kommunale Wohnpolitik über vielerlei Instrumente. Zahlreiche Städte und Gemeinden setzen bereits innovative Ideen um.

# 1 Herausforderungen für die kommunale Wohnungspolitik

Die Bereitstellung von Wohnraum ist keine Pflichtaufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge, wie sie die Gemeindeordnungen der Länder festlegen.<sup>1</sup> Definiert man Daseinsvorsorge jedoch als „Gesamtheit der Leistungen (...) für eine normale, dem jeweiligen Lebensstandard entsprechende Lebensführung“, dann fällt die „Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum und Wohnumfeld“ auch unter Daseinsvorsorge und lässt sich als Aufgabe der örtlichen Gemeinschaft auffassen.<sup>2</sup>

Die Rahmenbedingungen dafür sind auf den ersten Blick recht eng gesteckt. Kommunen haben im Rahmen der Selbstverwaltung zwar die Planungshoheit, über die bauliche Gestaltung des Gemeindegebiets zu bestimmen.<sup>3</sup> Das Angebot an Wohnraum sowie die Entwicklung der Bauland- und Mietpreise können sie aber nur begrenzt steuern, da beides mehrheitlich der Markt regelt. Die Gestaltung „alters- und altersgerechter“ Quartiere und Städte liegt hingegen durchaus in kommunaler Verantwortung.

Das schafft Spielraum, um den Babyboomern „Ageing in Place“ zu ermöglichen. Älterwerden in gewohnter Umgebung umfasst weit mehr als die vertraute Wohnung: Nachbarschaft, Versorgung und kulturelle Angebote, technische Hilfen sowie eine Gestaltung des Quartiers – ob urban oder ländlich-kleinstädtisch –, die an die sich wandelnden Bedürfnisse alternder Menschen angepasst ist.<sup>4</sup>

## Planungs- und Steuerungsmöglichkeiten

Laufende Erhebungen zu Wohnungsnachfrage und -angebot dienen als Planungsgrundlage für eine kommunale Wohnpolitik, die zwar alle Generationen im Blick hat, aber berücksichtigt, dass mit den Babyboomern eine besonders zahlenstarke Generation ins höhere und hohe Alter vorrückt.

Das neue Baulandmobilisierungsgesetz von 2021 hat den „Instrumentenkasten“ für Städte und Gemeinden erweitert, um bei hoher Nachfrage einfacher und schneller Baurecht zu schaffen. Die gesetzlichen Neuregelungen stärken die kommunalen Vorkaufsrechte. Gleichzeitig wurde ein sektoraler Bebauungsplan eingeführt, der zusätzliche Optionen zur Verwirklichung preisgedämpften Wohnungsbaus ermöglicht.<sup>5</sup>

Städte und Gemeinden können Bauland oder Sanierungsgebiete ankaufen und bevorzugt an Investor:innen mit einem bestimmten Konzept

vergeben. Über städtebauliche Verträge lassen sich Entwicklungsaufgaben der öffentlichen Hand auf private Bauherr:innen übertragen. Darüber hinaus können die Kommunen Fördermittel erschließen und zu staatlichen Fördermöglichkeiten informieren und beraten.

## Sterbende Innenstädte und Donut-Dörfer

Lokalpolitiker:innen kennen die Probleme: Steigende Mieten oder Lärmbelastung vertreiben Bewohner:innen, aber auch Handwerksbetriebe und kleine Gewerbe aus den Innenstädten. Baulücken oder freie Grundstücke werden in Erwartung von Preissteigerungen nicht bebaut, Gebäude verwaisten, weil Eigentümer:innen Renovierungsmaßnahmen hinauszögern.<sup>6</sup> Nach Ladenschluss herrscht praktisch nur noch bei Bars und Restaurants Betrieb. „In Innenstädten müssen wieder mehr Menschen wohnen können“, sagt Markus Lewe, Präsident des Deutschen Städtetages und Oberbürgermeister von Münster.<sup>7</sup>

Auch in Kleinstädten und Landgemeinden gähnt im Ortskern häufig Leerstand, während an der Peripherie ein Neubaugebiet nach dem anderen erschlossen wird. Mancherorts verfallen historische Wohngebäude, weil die Räume ungünstig geschnitten, zu klein für Familien und nicht barrierefrei für Ältere sind. Wer es sich leisten kann, wer Freiraum für Kinder oder eine Lage im Grünen sucht, baut im Randbereich neu. Es entstehen sogenannte Donut-Dörfer.<sup>8</sup>

Das Bundesinnenministerium hat auf das Problem der Verödung reagiert: 2021 hat es die von einem eigens einberufenen Beirat entwickelte „Innenstadtstrategie“ veröffentlicht und ein 250 Millionen Euro starkes Programm zur Förderung innovativer Projekte für Innenstädte aufgelegt. Es ruft ausdrücklich dazu auf, Experimente zu wagen und Neues auszuprobieren, um Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren attraktiv und lebenswert zu machen.<sup>9</sup>

## Mieten und Markt

„Bedarfsgerechter“ Wohnraum bedeutet unter anderem, dass die Miete bezahlbar ist. Insbesondere in größeren und großen Städten ist Wohnen oft teuer, die Wohn- und Nebenkosten galoppieren der Entwicklung der Löhne davon.<sup>10</sup> Kommunen können die Mietpreise beim Bau

## Instrumente einer aktiven kommunalen Wohnpolitik

Die Stadt Tübingen hat sich 2017 ein Handlungsprogramm „Fairer wohnen“ verordnet. Ziel ist, mehr Wohnraum für alle Einkommensgruppen und Haushaltsformen zu schaffen. Zunächst soll der dringendste Wohnraumbedarf gedeckt, langfristig sollen auch die Miet- und Baulandpreissteigerungen gedämpft werden. Die Kommune nutzt zu diesem Zweck alle ihr zur Verfügung stehenden Steuerungsmöglichkeiten, mit der Bürgerschaft als Partner.<sup>11</sup>

Förderung	Bauland	Planung	Organisation	Netzwerk und Akteure
Beratung/ Vermittlung Landesförderung	Vermittlung von Bauland an Dritte	Bauleitplanung	strategisches Management	private/zivilgesell- schaftliche Akteure
kommunale Förderinstrumente	Ankauf	besonderes Städtebaurecht		öffentliche Wohnungs- baugesellschaften
	Weitergabe	städtebauliche Verträge		Bauweisen und Typologien
		Planungssicherung  andere hoheitliche Instrumente		

(Nach: Universitätsstadt Tübingen<sup>12</sup>)

privater Mietimmobilien allenfalls indirekt über Planungs- und Genehmigungsaufgaben steuern, etwa über einen vorgeschriebenen Anteil von mietpreisgebundenen Sozialwohnungen. Vielerorts laufen diese befristeten Bindungen jedoch aus, es greift wieder der freie Markt.<sup>13</sup>

Direkte Eingriffe in die Mietpreisentwicklung sind nur bei Wohnungen in kommunalem Eigentum möglich.<sup>14</sup> Allerdings machen zurzeit die steigenden Energiepreise auch den städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zu schaffen. In Deutschland befinden sich rund 2,3 Millionen Wohnungen in kommunaler Hand. Dies entspricht ungefähr zehn Prozent des Mietwohnungsbestandes.<sup>15</sup> Wohnungen in Kommuneigentum oder mit kommunaler Beteiligung befinden sich dabei eher in Ballungsräumen, zu zwei Dritteln in wachsenden oder überdurchschnittlich wachsenden Städten und Gemeinden, dort aber meist in Randlagen, nur rund 18 Prozent in zentraler Innenstadtlage.<sup>16</sup>

### Auslaufmodell Heim

Die demografische Alterung hat die Nachfrage nach vollstationären Pflegeplätzen nach oben getrieben. Kein Wunder, dass die Zahl der Pflegeheime in Deutschland von 1999 bis 2019 um fast drei Viertel auf 15.380 gestiegen ist. Die Kommunen sind in diesem Bereich nur ein kleiner Mitspieler. Denn

insbesondere die Zahl privat betriebener Einrichtungen hat stark zugelegt: Sie stellten 2019 mit 53 Prozent über die Hälfte aller Pflegeheime. 43 Prozent sind in Trägerschaft von Wohlfahrtsverbänden wie Caritas, Diakonie oder Rotem Kreuz, während kommunale Pflegeheime nur noch 4 Prozent ausmachen.<sup>17</sup> Trotz komplexer gesetzlicher Auflagen haben sich Altenheime, gern als Seniorenresidenzen bezeichnet, insbesondere in Niedrigzinszeiten als Investitionsobjekte erwiesen, die „Renditen deutlich oberhalb der ‚klassischen‘ Immobilien-Segmente“ versprechen.<sup>18</sup>

Neben dem individuellen Wunsch nach möglichst langer Eigenständigkeit trägt auch der gesundheitspolitische Leitsatz „ambulant vor stationär“ dazu bei, dass meist erst Hochbetagte ins Heim wechseln, die ihren Alltag im eigenen Haushalt nicht mehr bewältigen können. Für sie, aber auch jüngere Alte bedeutet der Umzug, aus der vertrauten Umgebung herausgerissen zu werden. Denn die Heime werden gern abseits der Zentren errichtet, wo es zwar ruhig ist, aber die Baugebiete schlecht erschlossen sind. Ihre Bauweise, so der Architekturkritiker Niklas Maak, erinnere vor allem an Krankenhäuser – zu entwickeln seien aber Orte der Begegnung und eine Architektur, die darauf reagiert, dass der Betreuungsbedarf Älterer sich im Zeitverlauf verändert.<sup>19</sup>

# 2 Die Babyboomer

## 2.1 Porträt einer Generation

Mit den geburtenstarken Jahrgängen tritt eine neue Altersgeneration an, die vieles in den Städten und Gemeinden verändern wird. Kommunen müssen die Eigenheiten und Prägungen dieser „Generation der Vielen“ kennen, um ihre Wohn- und Quartiersplanung auf sie auszurichten. Wer sind die Babyboomer?

### Die Kohorte der Vielen kommt ins Alter

Das Nachkriegs-Geburtenhoch setzte in Westdeutschland zu Beginn der 1950er Jahre ein. In der DDR stieg die Kinderzahl je Frau etwas später an und begann schon früher wieder zu sinken. Den Höhepunkt erreichte der deutsche Babyboom 1964: Insgesamt kamen zu beiden Seiten der Mauer 1,36 Millionen Kinder zur Welt – so viele wie nie zuvor und seither nie wieder.<sup>20</sup> 1,07 Millionen waren es im Westen, 0,29 Millionen im Osten.<sup>21</sup> Letztere waren Mitte zwanzig, als die Mauer fiel; da vor allem Jüngere in der Zeit danach in den Westen oder ins Ausland abwanderten, ist die Alterung im Osten heute weiter fortgeschritten. Zusammengekommen stellen die Jahrgänge 1955 bis 1970 heute fast 30 Prozent der Bevölkerung Deutschlands.<sup>22</sup>

Sie sind heute 52 bis 67 Jahre alt.\* Die Verrentungswelle hat bereits begonnen, obwohl bei den Babyboomern schon greift, dass die Regelaltersgrenze bis 2029 schrittweise auf 67 angehoben wird.<sup>23</sup> 2031 dürfte dann die Mehrheit der besonders kopfstarken „1964er“ aus dem Erwerbsleben ausscheiden und in einen neuen, höchstwahrscheinlich langen und aktiven Lebensabschnitt eintreten. Das ist ziemlich bald.

### Keine homogene Gruppe

In jungen Jahren konnten sich die westdeutschen Babyboomer, insbesondere die Frauen unter ihnen, besser qualifizieren und höhere Bildungsabschlüsse erlangen als noch ihre Eltern. Dabei waren Frauen allerdings seltener erwerbstätig als Männer.<sup>24</sup> Die Mehrheit verzeichnete einen stetig steigenden Lebensstandard, viele konnten Vermögen bilden,

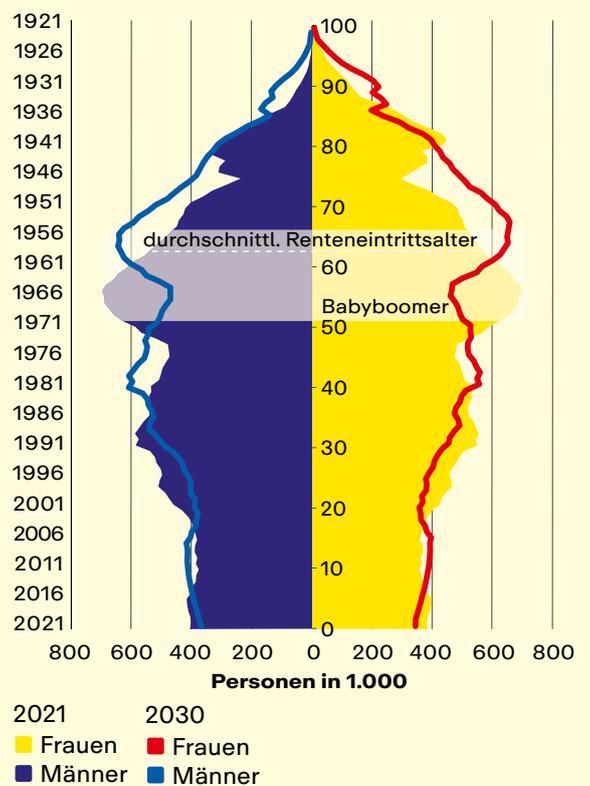
\*Stand Ende 2022 angenommen. In der Fachliteratur existiert keine allgemeingültige Definition für Babyboomer. Als „Kern“ des Babybooms in Deutschland gelten häufig die Geburtsjahrgänge 1955 bis 1964. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit haben wir für die vorliegende Arbeit die Jahrgänge 1955 bis einschließlich 1970 zugrunde gelegt, wenn von Babyboomern die Rede ist. Wo andere Altersgruppen gemeint sind, weisen wir ausdrücklich darauf hin.

## Ab 2030 Schwergewicht im Rentenalter

### Bevölkerung Deutschlands nach Altersgruppen und Geschlecht in 1.000 Personen, 2021 und 2030 (Prognose)

Die Geburtsjahrgänge 1955 bis 1970 (farblich markiert) stellen derzeit rund 29 Prozent der Bevölkerung. Dieser Babyboomer-„Bauch“ schiebt sich in den nächsten Jahren in Richtung Rentenalter. Die Regelaltersgrenze wird zwar bis 2029 schrittweise auf 67 Jahre erhöht, aktuell liegt das durchschnittliche Renteneintrittsalter aber bei 64,15 Jahren (gestrichelte Linie).<sup>25</sup>

Derweil fallen die jüngeren Altersgruppen immer kleiner aus – eine Herausforderung nicht nur für die Sozialsysteme, sondern auch für die Planung von und Versorgung mit Wohnraum.

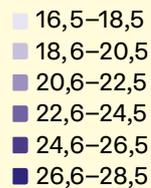
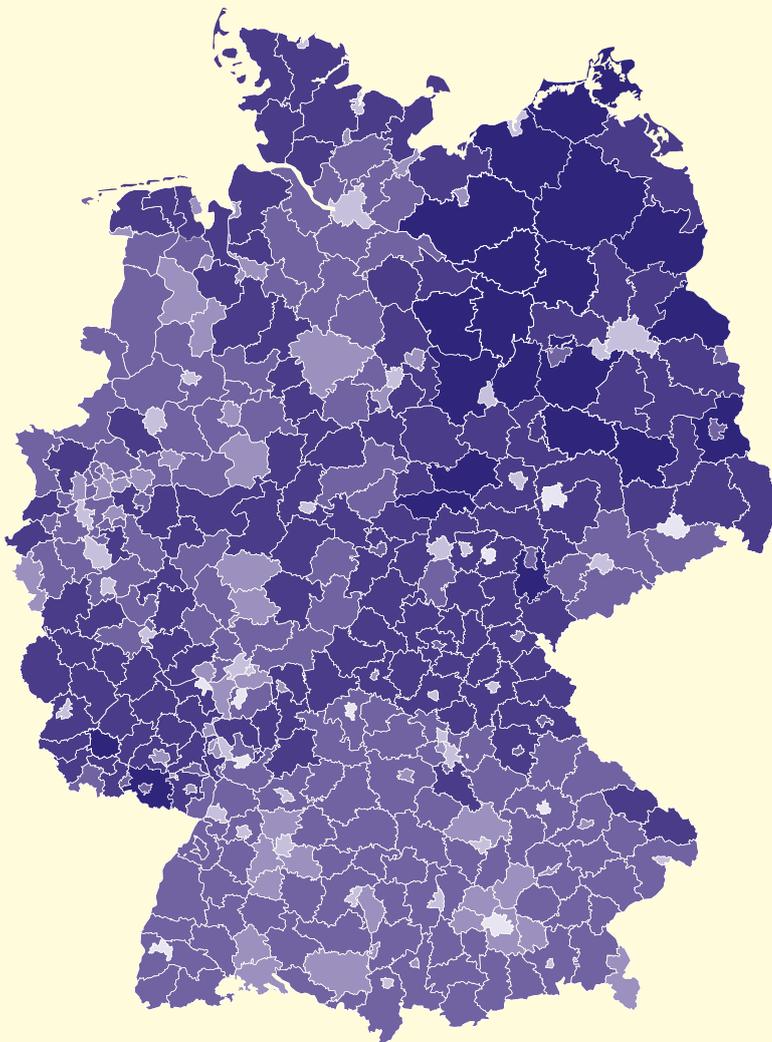


(Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, 2021<sup>26</sup> und 2018<sup>27</sup>)

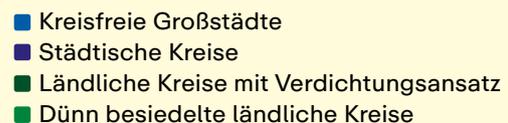
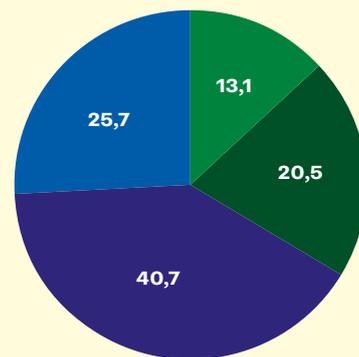
## Wo die Babyboomer leben

Der prozentuale Anteil der Babyboomer an der Bevölkerung ist besonders hoch in ländlichen und strukturschwachen Regionen. Dazu gehören vor allem Kreise im Nordosten, aber auch im Westen und im Norden der Republik, in denen generell Ältere stärker vertreten sind. Betrachtet man allein die Kohorte der Babyboomer, lebt die Mehrheit der Menschen dieser Altersgruppe (rund 66 Prozent) in kreisfreien Städten und urbanen Räumen.<sup>28</sup>

### Anteil 52- bis 67-Jähriger an der Gesamtbevölkerung nach Kreisen und kreisfreien Städten in Prozent, 2020



### Wohnort der 52- bis 67-Jährigen nach Kreistypen, in Prozent, 2020



(Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2020<sup>29</sup>)

(Datengrundlage: Kreistypen nach BBSR. SUF des Deutschen Alterssurveys DEAS 2020 Version 1.0)

manche obendrein erben. Da sie weniger Kinder hatten als ihre Eltern, blieb ihnen mehr für Konsum und Freizeitgestaltung.

In Ostdeutschland dagegen, wo Männer und Frauen gleichermaßen berufstätig waren, haben die Babyboomer noch erlebt, dass der Staat ihnen Arbeit garantierte, bescheidenen Konsum und vor allem umfassende Sozialleistungen bot. Allerdings war es ihnen trotz guter Ausbildung kaum

möglich, Geld beiseitezulegen, und unmöglich, in Immobilien oder Unternehmen zu investieren. Mit der Deindustrialisierung im Zuge der deutschen Einheit und dem wirtschaftlichen Strukturwandel verloren viele ihre sicheren Erwerbs- und Einkommensmöglichkeiten.<sup>30</sup>

Nicht nur zwischen Ost- und Westdeutschland gibt es Unterschiede bei den Babyboomern. Die Alterskohorte ist generell nicht homogen – auch

Unterschiede bei Einkommen, Vermögen und anderen Indikatoren wirken sich auf die Wohnsituation heute und in naher Zukunft aus.

### Große Spanne bei Geld und Vermögen

Bei den Einkommen der Babyboomer zeigt sich eine ähnlich große Bandbreite wie in der Gesamtbevölkerung.<sup>31</sup> 2017 flossen bundesweit durchschnittlich 3.817 Euro netto monatlich auf das Konto von Babyboomer-Haushalten. Dabei verzeichneten innerhalb der Kohorte die einkommensstärksten Haushalte mit mindestens 6.500 Euro netto im Monat gut vier Mal mehr als die einkommensschwächsten.<sup>32</sup> Zum Vergleich: Das

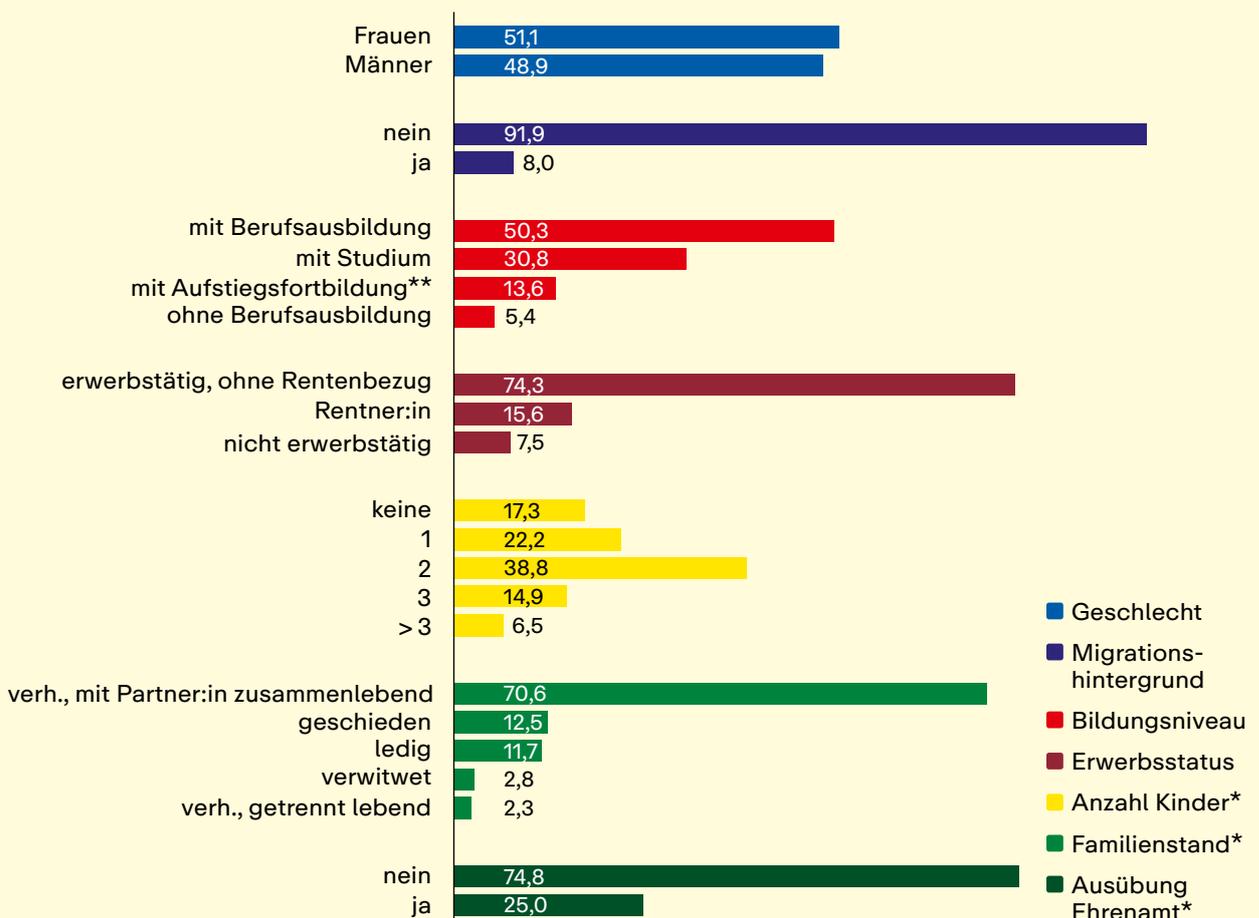
durchschnittliche Netto-Monatseinkommen aller Privathaushalte in Deutschland lag 2018 bei 3.661 Euro.<sup>33</sup>

Bis heute sind die Babyboomer Ost im Schnitt materiell schlechtergestellt als Gleichaltrige im Westen der Bundesrepublik.<sup>34</sup> Am deutlichsten zeigt sich das an der Spanne bei den durchschnittlichen Nettovermögen: 2017 verfügten Babyboomer im Westen über bis zu 169.000 Euro, während Gleichaltrige im Osten auf höchstens 104.000 Euro kamen.<sup>35</sup>

Beim Niveau der gesetzlichen Renten haben sich Ost und West einander weitgehend angenähert, nur westdeutsche Frauen erhalten aufgrund der geringeren Erwerbsbeteiligung weniger.<sup>36</sup> Das

## Noch stehen die meisten im Berufsleben

### Soziodemografisches Profil der 1955 bis 1970 Geborenen in Deutschland, Anteile in Prozent, 2020 bzw. 2017



\* Daten von 2017.

\*\* Fach-, Meister-, Technikerschule, Berufs- oder Fachakademie.

(Datengrundlage: FDZ des Deutschen Zentrums für Altersfragen DZA, SUF des Deutschen Alterssurvey DEAS 2020 Version 1.0, 2017 Version 2.2, eigene Berechnungen<sup>37</sup>).

Aufgrund von Rundungen und Enthaltungen können die Kategorien in der Summe von 100 Prozent abweichen.

jetzige gesetzliche Rentenniveau bleibt bis 2025 erhalten. Ob es sinkt, während die Babyboomer nach und nach den Arbeitsmarkt verlassen, ist von verschiedenen Faktoren abhängig, unter anderem von der Arbeitsmarktlage und der demografischen Entwicklung.<sup>38</sup>

Unklar bleibt auch, ob die Babyboomer im Alter besonders von Armut bedroht sind, wie ihnen teilweise vorausgesagt wird.<sup>39</sup> Generell stärker gefährdet sind Geringverdienende oder Arbeitslose, Menschen mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende und Alleinlebende jeden Alters sowie Frauen, die nur kurz erwerbstätig waren und keine private Altersvorsorge betrieben haben. Die Armutsgefährdungsquote, also der Anteil der Personen, die mit weniger als 60 Prozent des mittleren Jahreseinkommens der Gesamtbevölkerung Deutschlands auskommen müssen, betrug 2019 insgesamt 14,8 Prozent. Die Babyboomer, hier als 1954 bis 1969 Geborene definiert, lagen mit 16,1 Prozent etwas über diesem Durchschnitt. Für die Frauen dieser Alterskohorte belief sich die Armutsgefährdungsquote sogar auf 16,7 Prozent.<sup>40</sup>

### **Gesünder und aktiver als frühere Ältere**

Die durchschnittliche Lebenserwartung, ein guter Querschnittsindikator für den Gesundheitszustand einer Bevölkerung, steigt in Deutschland kontinuierlich an.<sup>41</sup> Entsprechend sind die Babyboomer deutlich gesünder als ihre Vorgänger-Generationen: So konnten 1945 geborene Jungen mit rund 67 und Mädchen mit 75 Lebensjahren rechnen. Beim 1965er-Geburtsjahrgang war die durchschnittliche Lebenserwartung bereits auf 78,4 respektive 84 Jahre angestiegen.<sup>42</sup>

Babyboomer können also bei Erreichen der Regelaltersgrenze noch mit sehr viel verbleibender Lebenszeit rechnen. Bei einem durchschnittlichen Renteneintrittsalter von zurzeit rund 64 Jahren haben Frauen noch über 21 Jahre, Männer 18 Jahre vor sich, davon über die Hälfte beschwerdefrei und fit.<sup>43</sup> Somit werden sie tendenziell erst im höheren Alter auf Unterstützung oder Pflege angewiesen sein – und können damit länger in der bisherigen Wohnung verbleiben.

### **Geprägt durch gemeinsam Erlebtes**

Die Babyboomer haben grundlegende gesellschaftliche Umbrüche erlebt oder sogar mitgestaltet, von der Popkultur über die sexuelle Befreiung bis hin zur Emanzipation der Frauen. Sie sind in den sozialen Bewegungen der 80er Jahre aktiv geworden, für Abrüstung, Umweltschutz und andere politische und gesellschaftliche Veränderungen.<sup>44</sup> Sie haben neue Modelle des Zusammenlebens erprobt und eine zunehmende Pluralisierung der Lebensstile erfahren. Bis heute bestimmen Babyboomer wesentlich das öffentliche Leben, Politik, Medien und Kultur in der Bundesrepublik. Auch mit den Entwicklungen in der Informations- und Kommunikationstechnik haben sie Schritt gehalten

und damit die heutigen Älteren deutlich hinter sich gelassen. Die Marktforschung attestiert ihnen „ein Faible für Innovationen und Alltagserleichterungen“.<sup>45</sup> In jedem Fall dürften sie andere, mitunter neuartige Ansprüche an das Leben und Wohnen im Alter haben als ältere Menschen zuvor.

## **2.2 So wohnen die Babyboomer heute**

Nach dem Deutschen Alterssurvey, einer bundesweit repräsentativen Quer- und Längsschnittbefragung, leben fast zwei Drittel der heute 52- bis 67-Jährigen im Eigentum, in Einfamilien- oder Reihenhäusern und Eigentumswohnungen.<sup>46</sup> Nach einer Erhebung des Statistischen Bundesamts lag 2018 die Wohneigentumsquote der Haushalte mit „Haupteinkommenspersonen“ der Altersklasse 50 bis 59 Jahre bei 54 Prozent im Westen und 47 Prozent im Osten, in der Gruppe der 60- bis 69-Jährigen bei 55 respektive 45 Prozent.<sup>47</sup> Die abweichenden Zahlen zwischen Statistischem Bundesamt und dem Deutschen Alterssurvey erklären sich aus unterschiedlichen Datengrundlagen, Methodiken und Bezugsjahren. In jedem Fall liegt die Eigentumsquote bei den Babyboomern deutlich über der Hälfte.

Von den Babyboomer-Haushalten, die zur Miete wohnen, zahlen fast zwei Drittel (63,2 Prozent) eine Warmmiete von bis zu 750 Euro monatlich, ein Viertel (24,7 Prozent) höchstens 500 Euro.<sup>48</sup> Generell lagen 2018 die Warmmieten je Quadratmeter von Haushalten, in denen die Haupteinkommensperson 45 Jahre oder älter war, niedriger als für Jüngere.<sup>49</sup>

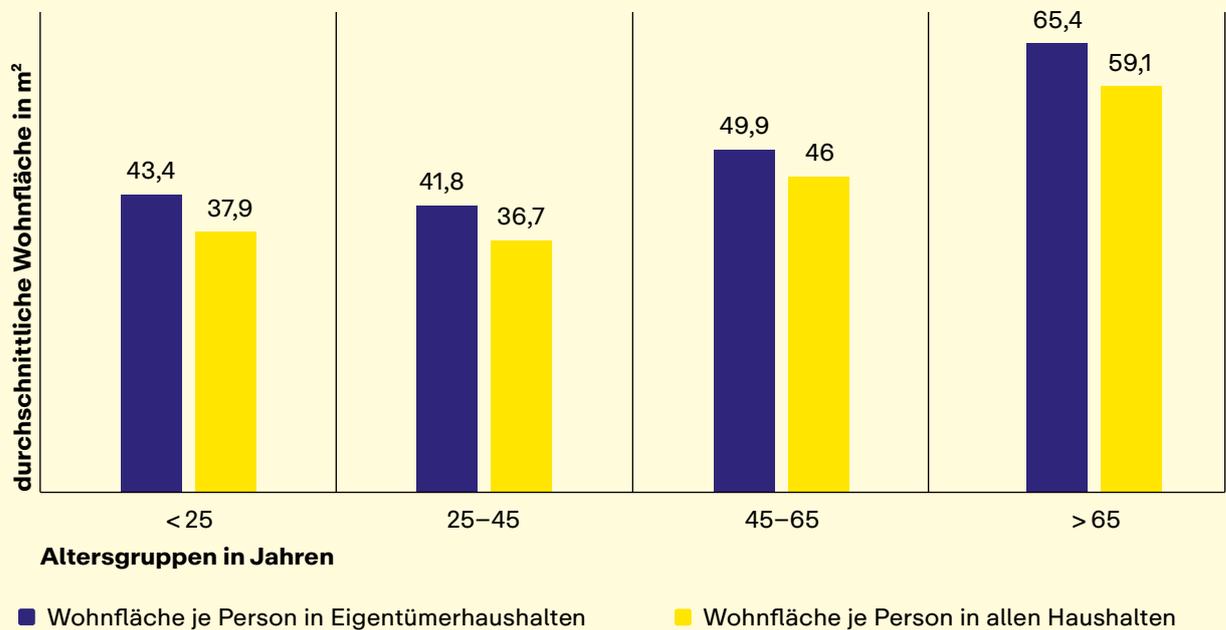
Wie vorhergehende Altersgenerationen verfügen auch die Babyboomer über mehr Wohnfläche als Jüngere (siehe Grafik S. 9). Dabei sind ihre Kinder, wenn sie welche hatten, meist schon ausgezogen oder verlassen demnächst das elterliche Nest. Ziemlich genau 73 Prozent der Babyboomer leben mit einem/einer Partner:in zusammen. Der verbleibende Anteil teilt sich auf in rund fünf Prozent mit Partner:in, aber ohne gemeinsamen Haushalt und knapp 21 Prozent Alleinlebende.<sup>50</sup> Kein Wunder, dass die meisten Babyboomer ganz zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind: Sie haben viel Platz, Sicherheit im Eigentum beziehungsweise relativ günstige Mietkosten, da sie oft schon sehr lange in der gleichen Wohnung leben.

### **Schieflage bei der Verteilung von Wohnraum**

42,8 Millionen Wohnungen zählte die Statistik Ende 2020 in Deutschland, diese weisen im Durchschnitt 4,4 Räume und eine Fläche von 92 Quadratmetern auf.<sup>51</sup> Nahezu die Hälfte (46,5 Prozent) sind Wohnungen oder Häuser im Privateigentum, selbstgenutzt oder vermietet.<sup>52</sup> Wohneigentum ist bei Haushalten der höheren Altersgruppen deutlich mehr zu finden als bei jungen Familien, in Großstädten häufiger als auf dem Land.<sup>53</sup>

## Babyboomer wohnen mehrheitlich im Eigentum, oft mit viel Platz – und sind zufrieden damit

Durchschnittliche Wohnfläche je Person in Haushalten im Eigentum und insgesamt in Deutschland, nach Altersgruppen, in Quadratmetern, 2018

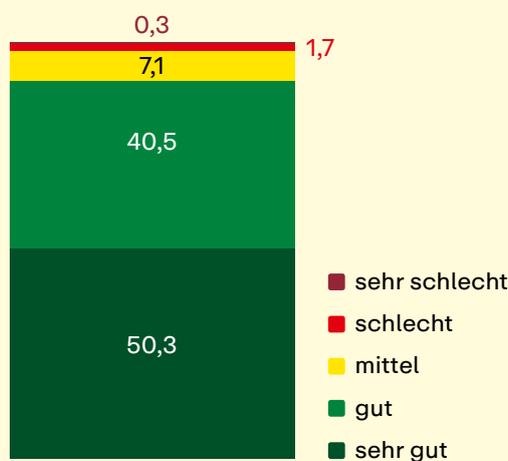


(Datengrundlage: Mikrozensus Zusatzerhebung, 2018<sup>54</sup>)

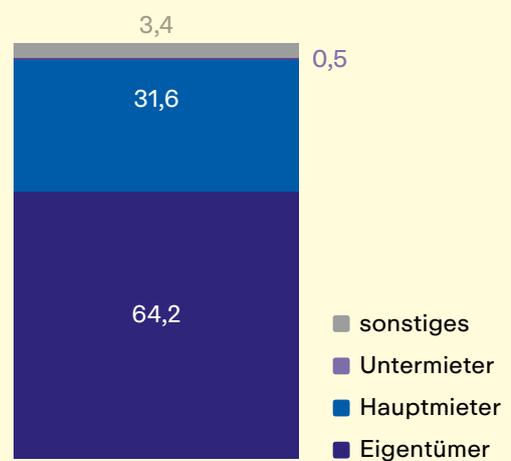
## Verteilung der Geburtsjahrgänge 1955 bis 1970 in Deutschland nach ausgewählten Wohnindikatoren und Zufriedenheit mit der Wohnsituation, in Prozent, 2017

Generell verfügen ältere Menschen in Deutschland über mehr Wohnfläche als jüngere. Laut Deutschem Alterssurvey leben fast zwei Drittel der Babyboomer im Eigentum. Aber unabhängig davon, ob im Eigentum oder zur Miete, ob als Paar oder allein, gibt die Mehrheit der Babyboomer an, sie empfinde ihre Wohnsituation als „gut“ oder „sehr gut“.

### Zufriedenheit Wohnsituation



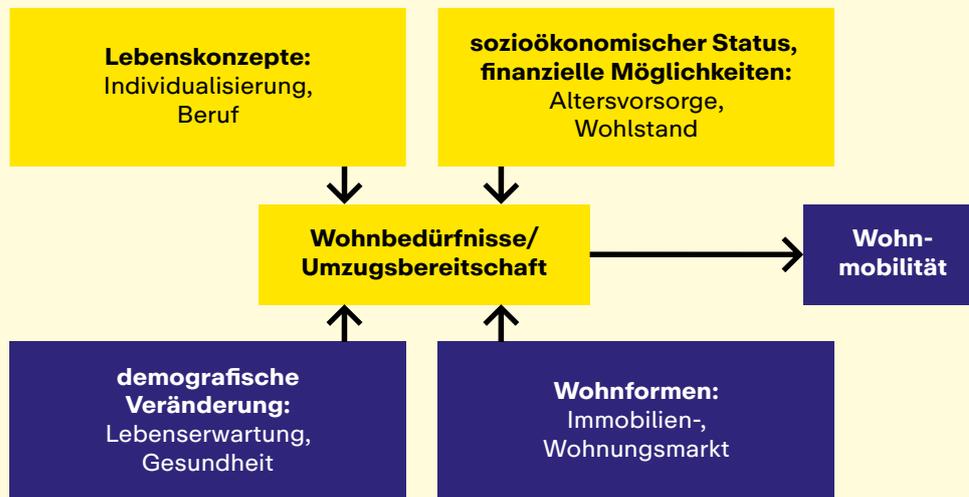
### Eigentumsverhältnis



(Datengrundlage: FDZ-DZA, SUF DEAS2017 Version 2.2, eigene Berechnungen<sup>55</sup>)

## Faktoren, die sich auf Wohnbedürfnisse und Umzugsbereitschaft auswirken

Solange Babyboomer zufrieden sind mit ihrer Wohnsituation, über eine stabile Gesundheit und über Mittel verfügen, sich bei Bedarf Unterstützung zu holen, bleiben sie eher sesshaft. Zum Umzug motivieren lassen sie sich eventuell durch ein Angebot an Wohnformen, die an die sich wandelnden Bedürfnisse im Alter anpassbar sind.



(Nach: Kanton Zürich, 2012<sup>56</sup>)

Seit einiger Zeit ächzen vor allem Städte und Regionen mit florierendem Arbeitsmarkt und Bildungsangeboten unter einem Mangel an Wohnraum, die Bauwirtschaft verzeichnet Hochkonjunktur. Allerdings gibt es schon heute eine Schieflage: Ältere Menschen bleiben in Wohnungen oder Häusern, die eigentlich zu groß für sie sind, nachdem die Kinder ausgezogen sind, der/die Partner:in verstorben oder nach einer Trennung umgezogen ist – während Jüngere oder Familien händeringend nach einer bezahlbaren Behausung suchen.

Die enormen Mietpreissteigerungen vor allem in den wirtschaftsstarke Städte haben dazu geführt, dass beispielsweise umzugswillige Alleinstehende ihre Dreizimmerwohnung mit Bestandsmiete nicht aufgeben, weil ein Ein- oder Zweiraumapartment mehr Miete kosten würde.<sup>57</sup> Noch schwieriger wird ein Wechsel bei selbstgenutztem Eigentum, in dem fast die Hälfte aller Haushalte lebt.<sup>58</sup> Nur wenige Menschen geben ihre Eigentumswohnung oder das Haus einfach so auf, um sich zu verkleinern, wenn sie älter werden. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung gilt eine Immobilie als besonders sicherer Wert, der zudem später einmal vererbt werden kann.

Neben dem finanziellen Vorteil von Eigentum oder langen Mietverhältnissen spielen aber weitere soziale Faktoren eine große Rolle für die geringe

Umzugslust. Einer Umfrage der Gesellschaft für Immobilienverrentung unter tausend Rentnerinnen und Rentnern zufolge können sich 76 Prozent der Eigentümer:innen und 62 Prozent der Mieter:innen nicht vorstellen, im Alter noch einmal umzuziehen. In beiden Gruppen gab die Mehrheit an, sich in ihrer Wohnung einfach wohlfühlen – auch wenn diese oft nicht barrierefrei war. Des Weiteren wurden häufig die Einrichtung der Wohnung, das soziale Umfeld und die emotionale Bindung genannt. Dabei wichen die Angaben von Eigentümer:innen und Mieter:innen nur geringfügig voneinander ab.<sup>59</sup> Allerdings wird es für all jene, die mit wenig Einkommen zurechtkommen müssen, angesichts steigender Zinsen, Wohn-, Energie- und Lebenshaltungskosten jetzt schon finanziell eng. Umso mehr, wenn sie künftig nur eine knappe Rente zu erwarten haben.

Älterwerden in der angestammten, meist geräumigen Wohnung ist erst einmal bequem – solange es die finanziellen Verhältnisse erlauben und sich der Alltag selbstständig bewältigen lässt. Es ist schwer abzuschätzen, was gerade die Babyboomer dazu bewegen könnte, diese Komfortzone zu verlassen. Der Bildungsstand, verbunden mit besonderer Offenheit gegenüber gesellschaftlichen Innovationen, und die finanzielle Absicherung könnten die Bereitschaft umzuziehen beeinflussen.

## 2.3 Wie stellen sich die Babyboomer das Wohnen im Alter vor?

Die verfügbaren Untersuchungen zu Bedürfnissen, Vorstellungen und Wünschen für das Wohnen im Alter betrachten meist bestimmte Altersgruppen, etwa Menschen ab 50 Jahren oder Senior:innen ab 65. Nur einige wenige erfassen gezielt die kopfstarke Kohorte der Babyboomer, oft begrenzt auf eine Region oder Stadt oder wegen geringer Zahl der Befragten nicht repräsentativ. Wie die 1955 bis 1970 Geborenen künftig wohnen und leben wollen, muss somit meist aus den altersgruppen-spezifischen Untersuchungen abgeleitet werden.

Über alle Alter hinweg gibt es den Wunsch nach Selbstbestimmung, Eigenständigkeit und Privatsphäre.<sup>60</sup> Befragte ab 50 Jahren in Nordrhein-Westfalen legten 2011 außerdem Wert auf Sicherheit und soziale Kontakte.<sup>61</sup> In Interviews mit 15 Frauen und Männern zwischen 60 und 84 Jahren für die Unternehmensgruppe DPF, die unter anderem den Markt für neue Wohnformen im Alter untersucht, nannten die Befragten 2021 ebenfalls Unabhängigkeit und Selbstbestimmung an erster Stelle. Des Weiteren war ihnen wichtig, auch im Alter als individuelle Person wahrgenommen zu werden, sie wünschten sich eine Wohnsituation, die anregende soziale Kontakte ermöglicht, eine zentrale urbane Lage und ein abwechslungsreiches, möglichst grünes Umfeld.<sup>62</sup>

### Wer sich jung fühlt, verdrängt gern Folgen des Alterns

Die Anforderungen an das Wohn- und Lebensumfeld fallen zwar individuell unterschiedlich aus. Die meisten Menschen sehen sich im Alter aber in ihrer angestammten Wohnung.<sup>63</sup> Das gilt auch für die Babyboomer, während sie altern: Solange sie sich das Eigenheim oder die Mietwohnung finanziell leisten können, zeigen sie wenig Neigung, sie zu verlassen – auch wenn die eigenen vier Wände eigentlich zu groß geworden, häufig nur über Treppen zugänglich oder mit einem nicht rollstuhlgängigen Bad ausgestattet sind.

Es liegt nicht nur am Aufwand, der erforderlich wäre, um solche Wohnungen hindernisfrei auszustatten oder aber in eine kleinere, barrierearme oder -freie Wohnung umzuziehen. Die Babyboomer tendieren auch dazu, die Implikationen fortschreitenden Alters zu verdrängen.<sup>64</sup> Rechtzeitig für Barrierefreiheit in der eigenen Wohnung zu sorgen, wird von Eigentümer:innen aufgeschoben, solange sie im Erwerbs- und Familienleben stehen – und oft auch danach. Wer zur Miete wohnt, fürchtet womöglich, bei einem späteren Wohnungswechsel zum Rückbau verpflichtet zu werden. Ein Indiz für die Neigung zur Verdrängung könnte sein, dass 85 Prozent aller Haushalte von über 64-Jährigen 2018 keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung hatten.<sup>65</sup>

Eine deutschlandweite Befragung unter Babyboomern ergab 2022, dass sich die wenigsten

schon einmal mit dem Thema Pflegebedürftigkeit und Risikovorsorge auseinandergesetzt haben. 79 Prozent der Befragten sehen den Staat in der Verantwortung, die eigene Pflege zu organisieren und deren Kosten zu tragen – obwohl sich dies bekanntlich immer schwieriger gestaltet.<sup>66</sup>

Doch selbst kerngesunde Menschen müssen sich darauf einstellen, dass sie im Alter vielleicht in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und Unterstützung oder Pflege benötigen, ob im eigenen Zuhause oder im Heim.

Zurzeit zählt gut die Hälfte der Pflegebedürftigen 80 Jahre oder mehr. Davon werden fast drei Viertel zuhause versorgt, überwiegend durch Angehörige.<sup>67</sup> Die meisten Älteren geben die Wohnung oder das Haus erst auf, um in ein Heim zu wechseln, wenn sie ihren Alltag zuhause nicht mehr allein bewältigen können und eine ambulante Betreuung nicht mehr möglich ist.<sup>68</sup> Seit die Versicherungen im Zuge der Versorgungsreform mehr für ambulante Pflege und für Unterstützungs- und Sachleistungen bezahlen, ist der Anteil Pflegebedürftiger in der sogenannten vollstationären Pflege, also in Heimen, zurückgegangen.<sup>69</sup> Da die jüngeren Generationen schwächer besetzt sind, werden die Möglichkeiten, sich zuhause versorgen und pflegen zu lassen, sowohl durch Angehörige als auch durch professionelle Kräfte, künftig noch mehr eingeschränkt, als dies heute schon der Fall ist.<sup>70</sup>

# 3 Wohnpolitische Handlungsfelder für Kommunen

## Eine Zukunftsaufgabe für Städte und Gemeinden

Es liegt im eigenen Interesse der Städte und Gemeinden, der kopfstarken Babyboomer-Kohorte im Alter bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten und ein gutes Wohnumfeld zu schaffen, das an sich wandelnde Bedürfnisse flexibel anpassbar ist.

So sind unter den heutigen und künftigen Menschen im Rentenalter viele gut Verdienende und Vermögende. Sie an den eigenen Ort zu binden, ist für die Kommunen wirtschaftlich interessant.<sup>71</sup> Kleine Landgemeinden können allerdings nur mit entsprechenden Versorgungs- und Betreuungsangeboten ihren künftigen Senior:innen selbstständiges Leben im gewohnten Umfeld bieten. Wo in Dörfern die nötige Nahversorgung und medizinische Dienstleistungen fehlen, werden Mittel- und Oberzentren in ländlichen Regionen ältere Menschen anziehen – und können so ihre Bevölkerung stabilisieren.<sup>72</sup>

Nicht direkt in den Markt eingreifen zu können, heißt nicht, dass Kommunen die Hände gebunden sind. Sie haben verschiedene wohnpolitische Instrumente zur Hand, die bei kreativer Auslegung viel Spielraum lassen. Sie können vorausschauend planen, indem sie den Bedarf analysieren, am besten unter weitgehendem Einbezug der Bürgerinnen und Bürger – insbesondere der in naher Zukunft Betroffenen. Auf dieser Grundlage können sie eine übergreifende Strategie für das Wohnen im Alter entwickeln, die spezifisch auf die Babyboomer zugeschnitten sein oder diese gesondert einschließen kann. Dabei ergeben sich eine ganze Reihe unterschiedlicher Handlungsfelder.

## 3.1 Planung

### Am Anfang stehen Analyse und Bedarfserhebung

Basis aller Planung ist, den Bestand systematisch zu erfassen und den künftigen Bedarf zu ermitteln. Dafür benötigen Verwaltungen erst einmal kleinräumige demografische Daten, Statistiken und Prognosen: Wie hoch ist der Bevölkerungsanteil 52- bis 67-Jähriger heute? Wie wohnen sie? Welches Wanderungsverhalten wies die Altersgruppe in

jüngster Vergangenheit auf und welche Tendenzen zeichnen sich ab? Ist Zuwanderung aus anderen Bundesländern oder dem Ausland zu erwarten?

Schließlich ist zu fragen, welche weitere Entwicklung die Kommune anstrebt, welches Leitbild sie hat: Richtet sie sich darauf ein, das Schrumpfen zu gestalten, etwa durch Rückbau leerstehender Gebäude? Will sie junge Familien anziehen und Infrastruktur vorzugsweise für diese bereitstellen? Oder will sie die bestehende Einwohnerschaft halten?

Gleichzeitig sollten die zuständigen Fachbereiche die bestehenden Angebote für das Wohnen im Alter erfassen und diese Bestandsaufnahme laufend aktualisieren. Neben dem öffentlichen und geförderten alters- und alternsgerechten Wohnraum sowie dem betreuten Wohnen gehören dazu alle Wohnformen, ob kommunal oder privat, die sich für das Wohnen im Alter und das generationenübergreifende Zusammenleben eignen (siehe S. 14). Die Planung sollte dabei immer auch den Fokus auf bezahlbaren Wohnraum für die von Altersarmut Bedrohten richten.

Die Ermittlung des Bedarfs sollte kleinräumig erfolgen, auf Quartiers- und Gemeinde-Ebene. Dabei sollte nicht nur, aber auch die Zielgruppe der Babyboomer erfasst werden. Es gibt viele mögliche Instrumente dafür, etwa Begehungen, Quartiers- und Dorfversammlungen, „Runde Tische“ oder Umfragen, eventuell unter wissenschaftlicher Begleitung.

### Arnsberg will es wissen

Ein unkonventionelles Beispiel für die Bedarfserhebung zum Leben im Alter hat die Stadt Arnsberg im Sauerland schon 1995 geliefert: „Wie wollen Sie leben und wohnen, wenn Sie alt sind?“, fragte die Verwaltung in einem Brief, den sie an alle Bürger:innen jenseits der fünfzig schickte. Das war gut ein Drittel der damals rund 78.000 Bewohner:innen. Die begannen über Themen nachzudenken, welche die meisten Menschen sonst gern verdrängen. Sie lieferten eine Fülle von

Antworten und Vorschlägen, aus denen unter anderem ein Seniorennetzwerk entstand. In vielen Gruppen und Projekten engagieren sich Bürger:innen jeden Alters, vom Seniorenbeirat über einen Computerlernetz bis hin zum Generationenmagazin „Sicht“.<sup>73</sup>

## 3.2 Altersgerechtes Wohnen

### Barrierefreie Anpassung unterstützen

Bei den kommunalen Wohnungen ist heute jede zehnte barrierearm und nur etwa jede sechzigste barrierefrei gemäß Musterbauordnung.<sup>74</sup> Barrierefrei heißt, dass beispielsweise Türschwellen oder die Größe von Badezimmern auf individuelle Beeinträchtigungen wie nachlassende Sehfähigkeit oder Gehbehinderungen ausgerichtet sind. Es geht aber auch um die Gemeinschaftsflächen von Miet- und Geschosswohngebäuden, die etwa mit dem Einbau von Aufzügen oder Rampen anstelle von Stufen barrierefrei werden.

Da bei den Babyboomern der Gedanke, für das Alter vorzusorgen, wenig entwickelt ist, besteht hier Handlungsbedarf. Neubauten, die flexible Veränderungen ermöglichen, sind eine Investition in die Zukunft. Kommunen haben aber nicht nur bei eigenen Bauvorhaben Gestaltungsmöglichkeiten, sondern auch bei privaten Anpassungen, Um- und Neubauprojekten. An erster Stelle steht dabei, sachkundige Beratung anzubieten:<sup>75</sup> Welche Lösungen gibt es für welche Bedürfnisse? Was bietet der Markt? Welche Handwerksbetriebe vor Ort sind speziell dafür ausgebildet, Umbauten vorzunehmen? Welche Kosten übernehmen die Krankenkassen? Die Beratung kann durch eigens eingerichtete städtische Büros oder Verwaltungsabteilungen geschehen, über Wohnberatungsstellen oder Pflegestützpunkte – und sogar über Musterwohnungen.

### Magdeburg setzt auf Prävention

In Magdeburg bietet die gemeinnützige „Gesellschaft für Prävention im Alter“, aus einem studentischen Projekt an der Hochschule Magdeburg-Stendal hervorgegangen, Information und Beratung zu Anpassungsmaßnahmen in der eigenen Häuslichkeit an. Das geschieht in einer eigens eingerichteten Mustersammlung. Mitarbeitende machen aber auch Hausbesuche, um den Bedarf festzustellen. Sie unterstützen bei der Planung, vermitteln zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen, stellen Kontakte zu Firmen her, helfen Fördermittel zu akquirieren oder in eine barrierefreie Wohnung umzuziehen.<sup>76</sup>

### Ortskerne beleben

Ageing in Place ist darauf ausgerichtet, dass Menschen selbstständig und sozial eingebunden wohnen. Es spricht also viel dafür, auf Wohnraum im Ortskern zu setzen. Wenn dort im Bestand saniert und barrierefrei umgebaut wird, wenn altersgerechte Wohnformen mit benachbarten Betreuungsoptionen geschaffen werden, belebt das die Zentren und ist obendrein ökonomisch und ökologisch sinnvoll. Kommunen sollten Wohnungsunternehmen und Eigentümer:innen gezielt dafür gewinnen, in das Wohnen im Ortskern zu investieren und leerstehende Bausubstanz umzunutzen.

Funktionierende Ortszentren können Älteren eine hohe Lebensqualität ermöglichen. Die Stadt der kurzen Wege bietet nahe gelegene Serviceleistungen, die den Bedürfnissen der älteren Bürger:innen besonders entgegenkommen. Im Umkehrschluss: Wenn wieder mehr Wohnraum in den Innenstädten entsteht und alternative Wohnkonzepte wie etwa betreutes Wohnen Einzug halten, wird die Ortsmitte auch für Dienstleister wieder attraktiver.

### Homberg (Efze) nutzt Förderung kreativ

Die hessische Kleinstadt Homberg (Efze) ist zwar knapp bei Kasse. Dennoch gelingt es dort, die historische Altstadt nach und nach wieder mit Leben zu erfüllen. So konnte die Kommune das 1480 erbaute, vom Zerfall bedrohte Traditionsgasthaus „Krone“ retten; den Erwerb ermöglichte zu 70 Prozent das Städtebauförderprogramm des Bundes, den städtischen Eigenanteil brachte eine Spendenaktion des Vereins „Bürger für Homberg“ auf.<sup>77</sup> Am Marktplatz entsteht ein „Multi-funktionshaus“ für Kultur, Bildung, Familien und Jugend. Dafür wurden zwei Altbauten mit einem Neubauteil verbunden, einen Teil der Kosten übernimmt der Bund.<sup>78</sup> In einem leerstehenden Ladenlokal wurde im Rahmen des Projekts „Summer of Pioneers“ ein Coworking-Space für Digitalarbeiter:innen eingerichtet.<sup>79</sup> Diese Aktivitäten motivieren wiederum private Eigentümer:innen, Wohn- und Geschäftsbauten im historischen Bestand zu renovieren.<sup>80</sup>

### Zukunftsträchtige Projekte unterstützen

Gerade gemeinnützige und genossenschaftliche Wohnprojekte sollten bei der vorausschauenden barrierearmen Ausgestaltung unterstützt, beraten und gefördert werden. Eine Möglichkeit besteht darin, kommunale Grundstücke im Baurecht nach definierten demografischen Kriterien zu vergeben anstatt nur im Bieterwettbewerb. Das Augenmerk kann auf Altersdurchmischung liegen oder auf der Einrichtung von Services für Ältere. Es liegt nahe, dafür auch Kooperationen mit Anbietern von

# Vielfältige Wohnformen für das Alter

**Ambulante Hilfe zuhause:** Betreuungs- oder Pflegebedürftige, die in ihrer eigenen Wohnung noch zurechtkommen, können sich zur Unterstützung Nachbarschaftshilfen, ehrenamtliche Betreuende oder professionelle ambulante Dienste für Hausbesuche organisieren.

**Wohnen für Hilfe:** Junge Wohnungssuchende können bei Älteren günstig wohnen, im Tausch gegen einfache Hilfsdienste wie etwa Einkaufen oder Rasenmähen. Solche generationenübergreifende Wohnpartnerschaften werden beispielsweise über Studentenwerke vermittelt.<sup>81</sup>

**Service-Wohnen:** Geeignete, meist barrierefrei ausgestattete Wohnungen werden oft in Seniorenanlagen angeboten. Zum Paket gehört neben der Miete, dass Bewohner:innen einfache Dienstleistungen in Anspruch nehmen können, etwa einen Hausnotruf, Reinigung und Wäsche, Besuchs- oder ambulante Versorgungsdienste. Professionelle Pflege gehört nicht dazu.

**Betreutes Wohnen:** wird meist von Unternehmen oder freien Trägern angeboten, in eigens dafür eingerichteten Apartments. Werden die Bewohner:innen pflegebedürftig, können sie sich von professionellen Kräften versorgen lassen. Je nach Einrichtung stehen auch einfache Dienstleistungen oder gemeinsame Mahlzeiten zur Verfügung.

**Pflegewohn- oder -hausgemeinschaften:** Das können Wohngemeinschaften sein oder Gebäude mit individuellen Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und manchmal integriertem Pflegestützpunkt für Pflegebedürftige. Solche gemeinschaftlichen Pflege-Wohnformen gibt es auch speziell auf die Bedürfnisse bestimmter Gruppen Älterer ausgerichtet, zum Beispiel auf Menschen mit Migrationshintergrund oder queere Personen.

**Bielefelder Modell:** Wohnungsunternehmen bieten barrierefreie Wohnungen für ältere und behinderte Menschen in bestehenden Wohnquartieren mit guter infrastruktureller Anbindung. Ein Wohncafé dient als Treffpunkt für die ganze Nachbarschaft. Ein sozialer Dienstleister mit einem Servicestützpunkt und einem umfassenden Angebot ist rund um die Uhr

präsent, die Mieter:innen müssen aber nur für Leistungen bezahlen, die sie tatsächlich in Anspruch nehmen.<sup>82</sup>

**Wohngemeinschaften:** Das Zusammenleben mehrerer nicht miteinander verwandter Personen in einer WG ist eher bei der jungen Generation verbreitet. Aber immerhin leben 5,6 Prozent der 50- bis 59-Jährigen und 4,3 Prozent der 60- bis 69-Jährigen in einer WG. Unter den über 69-Jährigen sind es immer noch 2,2 Prozent.<sup>83</sup>

**Hausgemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen („Co-Housing“):** Der ehemalige Bremer Bürgermeister Henning Scherf, Jahrgang 1938, und seine Frau haben es vorgemacht: Nachdem die Kinder aus dem Haus waren, bezog das Paar mit einigen Freund:innen in ähnlichen Lebenslagen ein eigens umgebautes Haus. Jede Partei wohnt in einer eigenen Wohnung, es gibt keine Gemeinschaftsräume, aber ein Miteinander und gegenseitiges Kümmern. Und wenn Eigentümer:innen versterben oder ausziehen, kommen neue hinzu.<sup>84</sup> Auch diese Wohnform führt noch eher ein Nischendasein.<sup>85</sup>

**Cluster-Wohnen:** Mehrere kleine Wohneinheiten bilden zusammen eine große, zusammenhängende Wohnung. Alle Wohneinheiten verfügen über ein eigenes Bad und gegebenenfalls eine kleine Teeküche. Sie sind über eine Gemeinschaftsfläche verbunden, die mit einer großen Gemeinschaftsküche, einem Wohnzimmer und weiteren Gemeinschaftsnutzungen ausgestattet ist.<sup>86</sup>

**Mehrgenerationen-Quartiere:** Ganze Häuserblöcke oder leerstehende ehemalige Industrieanlagen für eine gezielte Durchmischung der Generationen und ein ausgeprägtes soziales Miteinander herzurichten, stößt zunehmend auf Interesse, etwa bei Wohngenossenschaften, aber auch bei Stadtplaner:innen. Die Durchmischung vermeidet Segregation und drohende Einsamkeit bei alleinlebenden Älteren, ermöglicht vielfältige Kontakte und informelle gegenseitige Unterstützung. Das Konzept ermöglicht es auch, dass Ältere und ihre Kinder und Enkel:innen nicht zusammen, aber in der Nähe voneinander leben.

Gesundheits- und Pflegedienstleistungen einzu- gehen. Zukunftsträchtig ist in jedem Fall die Entwicklung gemeinschaftsorientierter und „adaptiver“ Quartiere, die von Anfang an mit dem Ziel geplant werden, ihren Bewohner:innen ein lebenslanges Wohnen im Quartier zu ermöglichen.<sup>87</sup>

### **Neue Wohnideen fördern**

Es gibt eine Fülle innovativer Wohnideen und Projekte, die Babyboomern attraktive Lebensbedingungen bieten – von der Alters-WG bis zum Clusterwohnen. Viele dieser Wohnformen sind noch im Projektstadium, manche Idee muss sich erst einmal in der Praxis beweisen. Untersuchungen deuten darauf hin, dass heutige Ältere bei der Akzeptanz insbesondere gemeinschaftlichen Wohnens eher zögerlich sind.<sup>88</sup>

Welche Alternativen Babyboomer für das Wohnen im Alter wählen, hängt nicht nur vom aktuellen Alter, sondern auch von individuellen Einstellungen und Haltungen ab. Der Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft hofft auf die Offenheit und Innovationsfreudigkeit dieser Generation: In einem Branchenbericht zu Wohntrends bis 2030 heißt es, die Babyboomer, die mit Wohngemeinschaften und Rockkonzerten groß geworden seien, würden, wenn sie ins Rentenalter übergehen, dann „auch neue ‚seniorengerechte‘ Lebens- und Wohnkonzepte etablieren“.<sup>89</sup>

Neue Wohnformen gibt es auch für den allmählichen Übergang ins hohe Alter und sogar als Alternativen zur vollstationären Unterbringung (siehe S. 4). Die Kommunen, städtischen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften können die steigende Nachfrage nach Pflege und betreutem Wohnen als Chance begreifen, auf einem attraktiven Markt mitzumischen. Im Sinne von Ageing in Place kann sich ihr Engagement über die klassischen Altersheime hinaus auch auf differenzierte, generationengerechte Wohnanlagen erstrecken – mit einer passenden Mischung aus eigenen Wohneinheiten und Dienstleistungsangeboten.

Städte und Gemeinden sollten auf jeden Fall alle alternativen Wohnformen kennen. Ob sie selbst innovative Modelle planen oder Unternehmen und Initiativen bei der Umsetzung begleiten und unterstützen: Sie sollten nicht vorrangig an die klassische Versorgung denken, sondern den Fokus auf Wohnen mit Teilhabechancen und Mitwirkung legen.<sup>90</sup>

### **Smart Ageing nutzen**

Die neuen Informations- und Kommunikationstechnologien spielen eine zentrale Rolle beim Thema Wohnen in der altersgerechten Stadt. Denn sie erleichtern es auch weniger mobilen Älteren, am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Sie kommen dem Wunsch nach sozialen Kontakten, Selbstständigkeit und Sicherheit entgegen. „Intelligente“ Sicherheits- und Überwachungssysteme eignen sich insbesondere für Ältere und Alleinlebende. Das Angebot an Technologie für

Hilfs- und Pflegebedürftige, vom einfachen Notrufknopf bis zum Pflegeroboter, wächst laufend. Beim Wohnen für Ältere spielten technische Assistenzsysteme bislang noch keine entscheidende Rolle, stellte 2018 ein Bericht für Berlin fest. Bei den kommenden Senioren Generationen, zumal den digital erfahrenen Babyboomern, dürften sie jedoch „deutlich an Bedeutung gewinnen“.<sup>91</sup>

Kommunen sollten ihre künftige Altersversorgung auch an diesen Möglichkeiten orientieren. Eine Voraussetzung besteht darin, flächendeckend und barrierefrei Zugang zum Internet zu ermöglichen. Die altersgerechte Stadt kann sich das in vielfältiger Weise zunutze machen: mit Plattformen, die als Informations- und Anlaufstelle für die ganze Gemeinde dienen, oder mit Netzwerken, die das Zusammenwirken von Pflegediensten, Nachbarschaftshilfen und Wohlfahrtsverbänden koordinieren. In ländlichen Gemeinden ohne Arztpraxis und Gesundheitsdienstleister kann telemedizinische Beratung und Patientenversorgung die Lücke teilweise füllen. Beispielhafte Projekte finden sich im Programm Socius der schweizerischen Age-Stiftung.<sup>92</sup>

## **3.3 Generationengerechtes Wohnen**

### **Ausgleich ermöglichen**

Die Wohnbedingungen der Babyboomer altersgerecht zu gestalten, ist das eine. Gleichzeitig gilt es aber auch, die ungleiche Verteilung von Wohnraum zwischen Jung und Alt in den Blick zu nehmen (siehe S. 8). Bei Wohnraum in privater Hand haben Kommunen wenig Einflussmöglichkeiten, um einen Ausgleich zu schaffen. Sie können aber Anreize dafür setzen, dass insbesondere Ältere zu groß gewordenen Wohnraum aufgeben und in eine kleinere oder altersgerechte Wohnung umziehen.

Ob bei den Älteren und den Babyboomern dazu Bereitschaft besteht, dazu liefern einige ältere Untersuchungen unterschiedliche Ergebnisse.<sup>93</sup> 2020 sagten im Zuge einer bundesweiten Befragung des Immobilienentwicklers Pantera 52,5 Prozent der Menschen ab 65, sie würden sich dazu bereitfinden. Bei den 51- bis 65-Jährigen waren es nur knapp 47 Prozent.

### **Potenziale ausschöpfen**

Nach Berechnungen der Pantera-Studie ließen sich allein durch Umzüge heutiger Senior:innen, die im Wohneigentum leben, in 81 Großstädten zwischen 10 und 18 Millionen Quadratmeter erschließen – wenn man deren Umzugsbereitschaft nutze respektive fördere. Zum Beispiel, indem ein Angebot passgenauer kleinerer Apartments bereitstehe, idealerweise mit individuell abzurufenden Dienstleistungen.<sup>94</sup>

Dies sollte indessen nicht allein der Markt regeln. Und genau hier kommen die Kommunen ins Spiel: Sie müssen sich auch dafür einsetzen, dass bezahlbare kleinere Wohnungen für Umzugswillige zur Verfügung stehen.

# 50 STUFEN ZU VIEL BIS ZUR WOHNUNG? WIR HABEN ALTERNATIVEN!

[#tauschdocheinfach](#)



## Beratung für Tauschwillige in Potsdam

Die brandenburgische Landeshauptstadt fördert seit 2020 eine Koordinierungsstelle Wohnungstausch in der Stadtmitte. Das „kollektiv stadtsucht“ entwickelt und erprobt dort Beratungs- und Tauschangebote für die Bewohner:innen Potsdams. Entscheidend für die Tauschvermittlung ist die Kooperation mit den kommunalen Wohnungsunternehmen, dem Wohnungsamt und den privaten Vermieter:innen. Die Koordinierungsstelle übernimmt nicht nur die Kommunikation zwischen den Mietparteien, sondern regelt und begleitet kostenlos den gesamten Prozess bis zum Einzug.<sup>95</sup>

Wohnberatungsstellen oder Quartierbüros können Menschen unterstützen, denen ihre Wohnung tatsächlich zu groß geworden ist, die aber nicht aus ihrer gewohnten Umgebung wegziehen wollen. Eine Untersuchung zum Thema Wohnen für Ältere in Berlin schlägt vor, ihnen etwa mit Hilfe von Besichtigungen, die auch virtuell erfolgen können, eine Perspektive zu verschaffen und die Angst vor Entwurzelung zu nehmen.

Die steigenden Mieten machen den Umzug in eine kleinere Wohnung auch für Bestandsmieter:innen mit gutem Einkommen nicht selten unattraktiv. Um den vorhandenen Wohnraum nachhaltiger und sozialer zu nutzen, können die Kommunen Ältere zu Umbaumöglichkeiten z. B. des eigenen Einfamilienhauses beraten oder sogar finanziell unterstützen. Darüber hinaus sind Vermittlungen von Untermieter:innen möglich, wie es schon im Modell „Wohnen für Hilfe“ praktiziert wird. Junge Menschen bieten Hilfeleistung an, z. B. Gartenarbeit, Haushaltshilfe, Tierpflege, gemeinsame Unternehmungen, und erhalten dafür bezahlbaren Wohnraum.<sup>96</sup>

## Fairer wohnen in Tübingen

Um die Potenziale im Wohnungsbestand auszuschöpfen, hat die baden-württembergische Stadt Tübingen ihre Förderrichtlinie zur Belegungsbindung im Juni 2022 kräftig aufgestockt. Wer bestehenden Wohnraum in Sozialwohnungen umwandelt, kann von Stadt und Land mehr als 100.000 Euro kassieren. Wer sich als Vermieter:in verpflichtet, Wohnraum für einen bestimmten Zeitraum zu 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten, kann die einmalige Prämie zu Beginn des Mietverhältnisses einstreichen. Dabei gilt: Je länger die künftige Bindung, desto höher die Prämie. Die Miete darf in dem gebundenen Zeitraum immer nur so weit erhöht werden, dass der Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete gewahrt bleibt. Auch bei der Suche nach passenden Mieter:innen ist die Stadt auf Wunsch behilflich. Das Programm ist für Vermieter:innen unter anderem dann attraktiv, wenn eine Sanierung ansteht. Dazu gehört aber auch, dass Tübingen es per Satzung verbietet, Wohnungen zweckentfremdet zu nutzen oder dauerhaft leer stehen zu lassen.<sup>97</sup>

## 3.4 Quartiers- und Stadtplanung

### Alters- und generationengerechtes Wohnumfeld jetzt gestalten

Die Alterung der Gesellschaft ist jetzt schon merklich fortgeschritten. 1991 zählten 15 Prozent

der Bevölkerung Deutschlands 65 Jahre und mehr, 2020 waren es bereits 22 Prozent.<sup>98</sup> Viele Städte und Gemeinden haben sich darauf eingestellt, planen und entwickeln sich nach dem Leitbild „altersfreundliche Stadt“ der WHO. Da aber die Alten von morgen anders und vor allem zahlreicher sind als ihre Vorgängergenerationen, müssen die Kommunen jetzt nachjustieren. Erst recht diejenigen, die sich (noch) keine Überlegungen zum Altwerden in vertrauter Umgebung gemacht haben und für die Ageing in Place bislang nicht auf der Agenda steht. Sie sollten sich jetzt damit beschäftigen, wie sie ihre Babyboomer auch nach dem Eintritt ins Rentenalter und bis ins hohe Alter vor Ort halten. Sie sollten Quartiere und Nachbarschaften alters- und altersgerecht entwickeln. Gleichzeitig gilt es, das Miteinander der Generationen im Auge zu behalten. Dabei haben die Kommunen deutlich mehr Gestaltungsspielraum als bei der reinen Versorgung mit Wohnraum.<sup>99</sup>

### **Infrastruktur altersfreundlich anpassen**

Doch was heißt „alters- und altersgerecht“ entwickeln? Es bedeutet zum einen, die Infrastruktur an die Bedürfnisse älterer Menschen anzupassen. Dazu gehört in erster Linie, Bürgersteige abzusenken, Fußwege sicher zu gestalten oder öffentliche Gebäude hindernisfrei zugänglich zu machen. Des Weiteren fallen darunter ein gutes Angebot öffentlicher Verkehrsmittel, flexibel und bedarfsorientiert, verkehrsberuhigte Bereiche mit Bänken und anderen Ruhemöglichkeiten, öffentliche Toiletten und eine flächendeckend schnelle Internetanbindung. Auch eine Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gehört dazu. Das ist zwar Sache privater Unternehmen, Kommunen können aber ihre Bauleitplanung und ihr Einzelhandelskonzept danach ausrichten. Sie können auch mit Anbietern verhandeln.<sup>100</sup> Wenn das erfolglos bleibt, können sie alternative Angebote unterstützen oder fördern, zum Beispiel ehrenamtlich oder genossenschaftlich betriebene Dorfläden mit verschiedenen Dienstleistungen wie Post und Paketannahme, Geldautomat, Café-Ecke oder Gesundheitszentrum.<sup>101</sup> Das kann besonders in kleinen Gemeinden auf dem Land die Lebensqualität verbessern und das Schrumpfen verlangsamen – immerhin lebt rund ein Drittel der Babyboomer in Deutschland im ländlichen Raum (siehe S. 6).

### **Kooperativ planen**

Eine zukunftsorientierte Stadtplanung, die das Ageing in Place der Babyboomer im Blick hat, muss innerhalb der Verwaltung alle Fachbereiche einbinden und, wenn nötig, Ideen, Projekte oder Aufgaben wieder an die Ressorts verweisen. Informationen und Daten sind zu beschaffen, geeignete wohn- und sozialpolitische Instrumente zu identifizieren, mögliche Vorbilder und Modelle zu finden.<sup>102</sup> Die Finanzierung ist zu sichern.

Stadtentwicklung, Bauen, Soziales und Quartiersarbeit müssen integrierte Konzepte entwickeln. Sie können dafür temporäre oder dauerhafte Arbeitsgruppen bilden, welche die Kompetenzen bündeln, oder „Zukunftsagenturen“ einrichten, die auch als Anlaufstelle für Bürger:innen, zivilgesellschaftliche Organisationen oder Unternehmen dienen. Dabei sollten sich nicht nur die Fachbereiche untereinander vernetzen. Verwaltungen sollten auch mit Versorgungsinstitutionen, mit der Immobilienwirtschaft, Investor:innen und mit anderen Gemeinden zusammenarbeiten. In jedem Fall sollten sie Initiativen „von unten“ wohlwollend begleiten (siehe auch Kapitel 3.5).<sup>103</sup>

Nicht zuletzt sollte die Kommune auch die Umsetzung von Konzepten und Projekten auf ihre Wirkung evaluieren. Sinnvoll ist dies allerdings nur, wenn von vornherein möglichst konkret beschrieben wird, welche Ziele angestrebt werden: Woran lässt sich bemessen, ob eine Maßnahme wirklich greift oder sich die Situation vor Ort verbessert hat?

### **Längerfristige Entwicklungen im Auge haben**

Den Grundsatz Ageing in Place für das Wohnen im Alter in den Mittelpunkt zu stellen, können Kommunen auf vielen Wegen erreichen, die am Ende nicht nur den Älteren nützen, sondern sinnvolle Beiträge für eine nachhaltige Entwicklung des Gemeinwesens darstellen. Wohnraum altersfreundlich umzubauen, im Bestand zu sanieren, Anreize zu schaffen für den Umzug der Babyboomer aus der überdimensionierten in eine kleinere Wohnung zugunsten Jüngerer und Familien – das verhindert auch, dass immer neue Baugebiete ausgewiesen werden müssen. Es trägt dazu bei, eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu reduzieren. Überdies kann es die Durchmischung in Quartieren und Dörfern fördern, dem Leerstand in Dorfkernen entgegenwirken und ausgestorbene Innenstädte mit neuem Leben erfüllen (siehe S. 3).

Und schließlich gilt es heute schon zu bedenken: Zwar spielt Wohnen im Alter aktuell eine große Rolle und insgesamt steigt weiterhin die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Nach den Babyboomern folgen aber sehr viel schwächer besetzte Kohorten. Der Immobilienmarkt wird sich grundlegend verändern. Andreas Beck, Geschäftsführer der Index Capital GmbH, prognostizierte 2015, dass schon zehn Jahre später der Aufwärtstrend bei den Immobilienpreisen kippen könnte: „Dann drängt immens viel Wohnfläche auf den Markt, während die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge längst mit Wohnraum versorgt sein werden. Die Bevölkerungszahl wird relativ linear sinken, es entsteht kein Bedarfsdruck mehr.“<sup>104</sup> Stadt- und Bauplanung sollten diesen längerfristigen Folgen der demografischen Entwicklung vermehrte Aufmerksamkeit schenken.

### 3.5 Bürger:innen einbeziehen

#### Teilhabe fördern

Altersgerechtes Wohnen umfasst auch die kommunale Aufgabe, ältere Bewohner:innen in jeglicher Hinsicht dabei zu unterstützen, sozial eingebunden zu leben. Sie müssen am gesellschaftlichen Leben teilhaben. Sie sollten Begegnungsstätten und Kulturangebote in erreichbarer Nähe nutzen können. Sie sollten erfahren können, was in der Nachbarschaft vorgeht, Zugang zu Informationen haben und insbesondere bei Entscheidungen, die ihr Umfeld betreffen, mitreden können. Und schließlich: Wenn sie dafür auf Hilfe anderer angewiesen sind, ob es nur um das Einkaufen geht oder aber um professionelle Pflege, gilt es, dies zu organisieren.

Ziel muss sein, eine tragende soziale Infrastruktur zu schaffen, einen Rahmen, der es ermöglicht, die Beziehungen zwischen den Generationen zu fördern und eine „sorgende Gemeinschaft“ wachsen zu lassen.<sup>105</sup> Voraussetzung ist auch hier, dass Verwaltungen die Bedürfnisse, Wünsche und Ideen der Bürger:innen und insbesondere der künftigen Älteren kennen. Wo könnte Vereinsamung drohen? Gibt es soziale Netzwerke oder sogar eine organisierte Nachbarschaftshilfe, die es zu unterstützen und zu stärken gilt?<sup>106</sup>

#### Bürgerschaftliche Selbsthilfe nutzen

Die Babyboomer haben im Durchschnitt noch rund zwei Jahrzehnte Lebenszeit vor sich, Frauen etwas mehr als Männer.<sup>107</sup> Mindestens die Hälfte davon dürften sie bei guter Gesundheit verbringen.<sup>108</sup> Aber wenn sie im höheren Alter doch Unterstützung benötigen, müssen auch Hilfestrukturen jenseits der Familie existieren. Denn familiäre Unterstützung haben viele Babyboomer nicht zu erwarten: Sie haben weniger Nachkommen als frühere Generationen und ihre Kinder sind mobil und leben oft weit entfernt.

Es ist sinnvoll, Kümmerer:innen und Unterstützungsnetze vor Ort zu motivieren. Dafür können gerade die jüngeren Babyboomer angesprochen werden: Mit ihren Prägungen und ihrem gesellschaftlichen Interesse können sie spätestens nach dem Renteneintritt Aufgaben für das Gemeinwesen übernehmen. Die gegenseitige Hilfe über Generationen hinweg kann auch gemeinschaftliche Wohnmodelle umfassen.

Bürgerschaftliche Selbsthilfeorganisationen auf freiwilliger Basis erfordern eine hohe Motivation der Mitwirkenden. Diese lässt sich jedoch nur erreichen, wenn diese Bürger:innen auch ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten haben und ihre Initiative in der Kommune die volle Unterstützung findet. Das schließt den Abbau bürokratischer Hemmnisse ein wie auch einen kreativen Umgang zum Beispiel mit rechtlichen Vorgaben, etwa bei Fahrdiensten, Aufwandsentschädigungen, Versicherungen und Qualifikationen.

Es nützt den Kommunen überdies, so die Überzeugung von Hans-Josef Vogel, dem ehemaligen Bürgermeister von Arnsberg, die Kreativität und den Erfindungsgeist der Bürger:innen anzuregen. Denn Alterung und Mangel an Nachwuchs, leere Kassen bei wirtschaftlicher Stagnation und wachsender Staatsverschuldung machen es ihnen zunehmend schwer, selbst Leistungen bereitzustellen und bestehende Infrastruktur aufrechtzuerhalten. Dabei müssen Jung und Alt miteinander reden und sich füreinander engagieren.<sup>109</sup>

#### Riedlingen sorgt vor: Alle für alle

Die Seniorengenossenschaft Riedlingen hat bereits vor über 30 Jahren eine bürgerschaftliche Selbsthilfe aufgebaut. Sie reagierte damit auf den demografischen Wandel, der sich schon damals und besonders schnell in strukturschwachen ländlichen Regionen bemerkbar machte. Ziel des Vereins ist es, die Selbstständigkeit von Älteren und Bedürftigen zu fördern und ein Wohnen im eigenen Heim auf lange Zeit zu ermöglichen. Inzwischen werden den Älteren barrierefreie Wohnungen, eine Demenztagespflege, Hilfe im Haushalt, Essens- oder Fahrdienste zu bezahlbaren Preisen angeboten. Neben 22 Fachkräften erbringen auch über 100 ältere Bürger:innen diese Leistungen. Sie erhalten für ihr Engagement eine Vergütung oder eine Gutschrift auf ein „Zeitkonto“. Damit können sie bezahlen, wenn sie selbst solche Leistungen benötigen.<sup>110</sup>

#### Mitarbeit in Betreuung und Pflege

Auch Pflegebedürftige können ein eigenständiges Leben in der eigenen Wohnung führen, wenn sie ambulant betreut werden und für alltägliche Besorgungen oder Arztbesuche Unterstützung erhalten. Der Großteil aller Pflegebedürftigen wird heute von Angehörigen betreut. Sind diese erwerbstätig, kann es schwierig werden, Pflege und berufliche Aufgaben unter einen Hut zu bringen.<sup>111</sup> Pflegebedürftige können nach Bedarf Verträge mit Pflegediensten, Sozialstationen oder Vereinen für regelmäßige Hausbesuche schließen. In Wohnungen und Anlagen für betreutes Wohnen sind professionelle Versorgung und Pflege in der Regel inbegriffen.

Da die Nachfrage nach Dienstleistungen, Betreuung und Pflege steigt und mit der wachsenden Zahl alternder Babyboomer noch deutlich steigen wird, besteht ein Ausweg darin, den Kreis potenzieller Betreuungspersonen zu erweitern. Das können engagierte Freiwillige oder fachfremde bezahlte Kräfte sein. Hier können Kommunen ansetzen: Wo sich nicht ohnehin schon ehrenamtliche Gruppen, Nachbarschaftshilfen, Netzwerke

aus Freiwilligen und Professionellen oder freie Träger um die Versorgung Älterer kümmern, kann die Verwaltung helfen, derlei zu organisieren. Sie kann Bürger:innen und Organisationen vor Ort informieren, zusammenbringen und beim Aufbau von Netzwerken unterstützen. Städte können diese Aufgabe auch Pflegestützpunkten oder anderen Einrichtungen in kommunaler oder freier Trägerschaft übertragen.

#### **Oberbayern kooperiert**

Im ländlichen Bayern haben 2006 vier Gemeinden der Landkreise Erding und Ebersberg gemeinsam mit einer Stiftung die gemeinnützige Gesellschaft Pflegestern gegründet. Damit haben es die beteiligten Kommunen in der Hand, in Kooperation sowohl stationäre als auch ambulante Pflege sowie betreutes Wohnen anbieten zu können. Der Anspruch ist, „jedem Bürger möglichst die Unterstützung und Betreuung zukommen lassen zu können, die er benötigt“. Über den Pflegestern ist es den Gemeinden gelungen, mehr als 125 Bürger:innen ehrenamtlich in die Seniorenarbeit einzubinden.<sup>112</sup>

#### **Wohn-, Sozial- und Versorgungsplanung integrieren**

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Stärkung der Rolle der Kommunen in der Pflege hat vier Empfehlungen für eine bedarfsgerechte Versorgung älterer und pflegebedürftiger Menschen herausgegeben: erstens eine neutrale, effiziente und wohnortnahe Beratung, zweitens ein breites Spektrum an Wohnformen für größtmögliche Wahlfreiheit, drittens eine leistungsfähige, ortsnah und aufeinander abgestimmte ambulante und stationäre pflegerische Versorgung sowie viertens eine Gestaltung des Sozialraums, „in dem bürgerschaftliches Engagement, Familie und Nachbarschaftshilfe von Fachkräften sinnvoll ergänzt werden“.<sup>113</sup> Der „Pflege-Report 2021“ enthält ausführliche Handlungsempfehlungen und Modelle für eine integrierte Pflegesozialplanung.<sup>114</sup>

#### **Hamburg stärkt die lebendige Nachbarschaft**

Im Hamburger Stadtteil Steilshoop organisieren die Menschen niedrigschwellige Dienste selbst. Das städtische Wohnungsunternehmen SAGA setzt dort sein Konzept „Lebendige Nachbarschaft“ (LeNa) um: Ein Nachbarschaftsbüro vermittelt Ehrenamtliche, die auf Wunsch z. B. Besorgungen erledigen oder als Schachpartner:in zur

Verfügung stehen, für das ganze Quartier. Dazu gehören auch die unterschiedlich pflegebedürftigen Bewohner:innen der SAGA-Wohnanlage Fehlinghöhe. Diese beherbergt in 85 barrierefrei ausgestatteten Zweizimmerwohnungen Menschen ab 60 Jahren, die zwei Gemeinschaftsräume und eine Gemeinschaftsküche nutzen können, sowie einige Pflegebedürftige, denen ein professioneller Pflegedienst im Haus das Wohnen in den eigenen vier Wänden ermöglicht. LeNa-Projekte finden sich auch in den Stadtteilen Barmbek-Nord und Horn.<sup>115</sup>

#### **Chancen für die Bürger:innen kommunizieren**

Insbesondere ländliche Gemeinden werben heute häufig damit, wie familienfreundlich sie ausgestattet seien. Das Attribut „altersfreundlich“ erscheint weniger attraktiv. Im Wettbewerb um den Zuzug junger Menschen und Familien kann es angesichts des demografischen Wandels aber nicht nur Gewinner geben. Während die kopfstärke Kohorte der Babyboomer ins Rentenalter vorrückt, sollten insbesondere Klein- und Mittelstädte es als Standortfaktor begreifen, dass sie sich als „alters- und generationengerecht“ verstehen und dafür planen. Denn es liegt in ihrem eigenen Interesse, die alternde Bevölkerung zu halten und sogar neue anzulocken, mit einer guten Nahversorgung, einem auch für Ältere attraktiven Wohnumfeld und neuen, generationenübergreifenden Wohnformen (siehe S. 14).<sup>116</sup> Städte und Gemeinden müssen dies sowohl bei der eigenen Bevölkerung als auch bei möglichen Zuzügler:innen kommunizieren.

Mit dem Standortfaktor „alters- und generationengerecht“ lässt sich punkten. Verwaltung und Kommunikationsabteilungen müssen dafür alle Kanäle nutzen, von analogen und digitalen Beratungsangeboten oder Messen über die kommunale Website bis hin zu sozialen Medien.<sup>117</sup> Dabei sollten nicht Versorgung oder Pflege im Vordergrund stehen, sondern das Wohnen und die Chancen, mitzuwirken und mitzugestalten.

# Zürich: Priorität für altersfreundliches Wohnen

Zürich ist nicht nur die größte Stadt der Schweiz, ein internationaler Finanzplatz und eine europäische Metropole mit hoher Lebensqualität – Zürich versteht sich auch als eine altersfreundliche Stadt. 2020 hat der Stadtrat die „Altersstrategie 2035“ verabschiedet. Ihr Ziel: Ältere Menschen sollen möglichst lange selbstbestimmt und nach ihren individuellen Bedürfnissen leben können.<sup>118</sup>

Wohnen und Quartier spielen in der Altersstrategie eine zentrale Rolle. Im September 2022 konnten im Rahmen der Expedition Age & City der Körber-Stiftung Vertreter:innen aus 18 deutschen Kommunen das altersfreundliche Zürich kennenlernen. Ein Reisebericht.

Neue Ideen zum guten Altwerden und Wohnen im Alter sind in Zürich dringlich, denn in der Schweiz gehören bereits die zwischen 1946 und 1964 Geborenen zu den Babyboomern. Die geburtenstarken Jahrgänge sind also rund ein Jahrzehnt älter als in Deutschland. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen, bezahlbarem Wohnraum im Alter und nach ambulanten Dienstleistungen ist hoch und wird absehbar weiter steigen. Das ist auch ein Hintergrund für die Altersstrategie: Im Blick auf die Babyboomer will die Politik präventiv agieren. Innerhalb der Verwaltung wurden die Strategie und ein Maßnahmenplan vom Gesundheits- und Umweltdepartement entwickelt, gemeinsam mit 120 Organisationen, öffentlichen Stellen und privaten Firmen. Vor allem aber im Dialog mit Bürger:innen: Bei öffentlichen Veranstaltungen und online erfragte das Departement die Meinung und Wünsche der Bevölkerung zum Leben im Alter.

## Information und Beratung

Die Umsetzung der Strategie im Bereich Wohnen fängt bei umfassender Information und individueller Beratung an. Die Website „Zürich im Alter“ gibt eine Übersicht über das städtische, private und gemeinnützige Wohnangebot in Zürich. Dort besteht auch die Möglichkeit, sich für alle städtischen Wohnmöglichkeiten von der altersgerechten Wohnung bis zum Pflegeplatz zentral anzumelden.

Die städtische „Fachstelle Zürich im Alter“ berät Ältere und ihre Angehörigen an drei Standorten

persönlich und kostenfrei. Das Fachpersonal zeigt Möglichkeiten auf, wie auch im Alter eine selbstbestimmte Alltagsbewältigung in der gewohnten Umgebung bestmöglich gewährleistet werden kann. Sofern Bedarf besteht, werden auch weitere Fachstellen einbezogen, um zum Beispiel gesundheitspezifische Fragen zu den Themen Bewegung und Mobilität zu beantworten.<sup>119</sup>

Die Fachstelle bietet auch Hausbesuche bei Älteren an. Dazu werden Menschen im Pensionsalter angeschrieben. Zentral ist die Frage, welche Unterstützungsangebote den Menschen helfen können, das Weiterwohnen im eigenen Haushalt zu ermöglichen. Aber auch wenn ein Umzug, etwa aus finanziellen Gründen in eine Alterswohnung oder aus gesundheitlichen Gründen in ein Gesundheitszentrum, gewünscht wird, berät die Fachstelle dazu bedarfsgerecht.

Mit diesen Angeboten für Ältere – aber auch ihre Angehörigen – gelingt es in Zürich, das Bewusstsein für das Thema Wohnen im Alter in der Breite zu stärken. Die Bürger:innen werden dazu motiviert, das eigene Wohnumfeld rechtzeitig auf Altersgerechtigkeit hin zu prüfen.

## Eine Stiftung für bezahlbaren Wohnraum im Alter

Zuhause alt werden – das will Zürich seinen Bürger:innen auch unabhängig von der finanziellen Situation ermöglichen. Die Stiftung Alterswohnungen spielt dabei die zentrale Rolle. Sie ist eine eigenständige öffentlich-rechtliche Stiftung, die



dem Gesundheits- und Umwelddepartement administrativ angegliedert ist. Sie baut, verwaltet und vermietet Wohnungen an Bürger:innen, die über 60 Jahre alt sind und über ein kleineres Einkommen verfügen. Durch einen Gemeinderatsbeschluss wurde die Stiftung Alterswohnungen bereits 1950 gegründet und seitdem konsequent weiterentwickelt. Die neue Altersstrategie misst ihr heute große Bedeutung bei.

Die Siedlung Espenhof in Zürich-Albisrieden ist die Pioniersiedlung der Stiftung. Von Beginn an wohnten hier Senior:innen in ihren eigenen Wohnungen, wurden aber durch Pflegekräfte und weiteres Fachpersonal etwa für Wäsche oder Heizung unterstützt.<sup>120</sup> Heute gibt es in Zürich 34 Siedlungen mit insgesamt über 2.000 Alterswohnungen. Die Verfügbarkeit von Dienstleistungen durch Fachpersonal wurde ausgebaut: So ist heute die ambulante Pflege – in der Schweiz Spitex, Abkürzung für „Spital extern“ – der Siedlung Espenhof direkt angebunden. „Das weitaus größte Bedürfnis der meisten älteren Menschen besteht darin, möglichst selbstständig und individuell wohnen zu können und bei Bedarf auf Unterstützung zurückgreifen zu können“, so Andrea Martin-Fischer, Direktorin der Stiftung Alterswohnungen. Das kann auch mit digitaler Technologie unterstützt werden. Was möglich ist, zeigt eine Musterwohnung im Espenhof.

### **Alterswohnen morgen: barrierefrei und mit sozialer Anbindung**

Seit 2016 wird die gesamte Siedlung Espenhof erneuert. Im Südteil stehen vor allem kleinere Einzimmerwohnungen aus den 50er Jahren zur Verfügung. Sie werden aktuell saniert. Damit sie aber erschwinglich bleiben können, ohne dass die staatliche Subvention weiter gesteigert werden muss, geschieht diese Sanierung im schwierigen Spagat zwischen altersgerecht, kostengünstig – und außerdem noch denkmalgerecht. Da müssen auch Kompromisse eingegangen werden.

Die Altersstrategie Zürich 2035 hat sich für erschwingliche Alterswohnungen ein ambitioniertes Ziel gesteckt: Die Stiftung Alterswohnungen soll bis 2035 ihr Angebot um weitere 1.000 Wohnungen ausbauen. Ein Grund, dass in den Siedlungsteilen Espenhof West und Espenhof Nord die alten Wohngebäude nun Ersatzneubauten weichen. Im Westteil entstehen bis 2025 moderne Kleinwohnungen für Ältere. Hier wird Barrierefreiheit eingeplant, etwa durch einen großzügig überdachten Eingangsbereich. Auch auf sozialen Austausch wird schon im Entwurf viel Wert gelegt. Ein offener, durch das gesamte Gebäude führender Flur mit davon abgehenden Nischenräumen soll eine Art großes Wohnzimmer des Hauses sein und Begegnungen der Bewohner:innen untereinander fördern. Eine gemeinschaftliche Dachterrasse ist eine zusätzliche Begegnungszone.<sup>121</sup> Weitere

Gemeinschaftsräume und Sitzgelegenheiten im Quartier sind ebenfalls vorgesehen.

### **Wohnbauförderung als kommunales Instrument**

Voraussetzung für den Projektentwurf war, dass er die Bedingungen für Wohnbauförderung erfüllt. Für die Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgern durch die Stadt gilt in Zürich seit 1924 das „Mietzinsreglement“, das sich an der Kostenmiete orientiert und damit Mietpreise ermöglicht, die deutlich unter denen für vergleichbaren Wohnraum auf dem freien Markt liegen. Auch zusätzliche Subventionierungen des Wohnraums sind möglich.<sup>122</sup> Da das Mietpreisniveau in der Finanzmetropole Zürich sehr hoch ist und gleichzeitig die Quote an Mietenden im Verhältnis zu Wohneigentum mit über 90 Prozent höher liegt als beispielsweise in Berlin, hat die Stadt mit der Wohnbauförderung ein wichtiges Instrument an der Hand, um Wohnraum für ältere Menschen mit niedrigeren Einkommen zu ermöglichen.<sup>123</sup>

### **Ein Pionierprojekt für queeres Altern**

Es ist im Espenhof Nord auch ein großes, einzigartiges Wohnprojekt geplant: ein „queerer Lebensort“ für Ältere aus der LGBTI\*-Community. Das Haus mit 20–25 Wohnungen und drei Pflegewohngruppen entsteht in Zusammenarbeit der Stiftung Alterswohnungen, den Gesundheitszentren der Stadt und dem Verein „queerAltern“. Queeren Menschen im Alter soll es möglich sein, in einem vorurteilsfreien Raum selbstständig, mit Unterstützungsleistungen oder in stationärer Pflege zu wohnen. Das Vorhaben ist gleichzeitig die erste Maßnahme bei der Umsetzung der Altersstrategie, die auch explizit die Vielfalt von Lebensentwürfen im Alter berücksichtigen will.

### **Ein Gesundheitszentrum als Zuhause**

Selbstbestimmtes Altern in einer vertrauten Umgebung – das will Zürich auch in seinen Alters- und Pflegezentren ermöglichen. Im Zuge der Altersstrategie wurden die beiden Institutionen zusammengelegt, um als „Gesundheitszentren für das Alter“ die unterschiedlichen Unterstützungsbedarfe der Älteren unter einem Dach zu vereinen. „Die Stadt Zürich will mit dem Gesundheitszentrum für das Alter bereit sein für eine neue Generation von älteren Menschen. Diese Menschen haben neue Bedürfnisse, möchten anders und selbstbestimmt wohnen. Und die Stadt Zürich will sich damit rüsten für die Zukunft“, sagt Sabina Schwarzenbach, Kommunikationsverantwortliche für die Gesundheitszentren im Alter.



Teilnehmer:innen der Expedition Age & City 2022 im Zürcher Stadthaus

Ein Beispiel eines so entstandenen Gesundheitszentrums und seiner neuen Ausrichtung ist der Klus Park im Stadtteil Hirslanden, der vorher ein reines Alterszentrum war. Er soll für alle Älteren ein Zuhause sein, eingebettet in eine lebendige und abwechslungsreiche Quartiersumgebung. Hier wird es älteren Bürger:innen ermöglicht, bis zum Lebensende den eigenen Wünschen entsprechend wohnen zu können. Das Gelände rund um das historische Gebäude des Klus Park inklusive angeschlossener Parkanlage ist öffentlich betretbar. Hier treffen ältere Bewohner:innen auf Eltern mit spielenden Kindern und Spaziergänger:innen aus der Umgebung. Ein Restaurant auf dem Gelände wird gleichermaßen von Bewohner:innen der Einrichtung und von in der Umgebung lebenden Menschen besucht. So ergeben sich aus der offen gestalteten Struktur viele Begegnungsorte und ein reger sozialer Austausch, der auch jenseits von Kursen oder anderen festen Angeboten stattfindet.<sup>124</sup>

Im Klus Park wird auch der intergenerationelle Austausch bewusst dadurch gefördert, dass Studierende hier ermäßigten Wohnraum erhalten und im Gegenzug die älteren Bewohner:innen unterstützen können. Das kann beim Umgang mit Smartphone und Tablet sein, bei einfachen Hilfestellungen im Alltag – oder auch durch die Organisation gemeinsamer Events: ein Filmabend mit Filmen aus den 40er Jahren, eine Verkostung von Milchersatzprodukten.

Den Bewohner:innen steht ein breites Angebot an Unterstützungsleistungen zur Verfügung. Sie entscheiden selbst, ob sie zum Beispiel ihre Wäsche selbst waschen oder auf das vorhandene Angebot zurückgreifen möchten. So besteht die Möglichkeit, vollkommen selbstständig im eigenen Apartment zu wohnen und bei Bedarf gezielt von Unterstützungsangeboten Gebrauch zu machen. Ambulante Pflege ist ebenso möglich wie professionelle Tagesbetreuung. Die meisten Apartments im Klus Park verfügen über ein Zimmer und richten sich in erster Linie an alleinstehende Ältere. Es gibt aber auch einige Zweizimmerapartments für Paare.

In Zürich existieren 40 Gesundheitszentren für das Alter, in denen insgesamt 3.500 Menschen wohnen. Ab 2023 soll das neue Gesundheitszentrum Eichrain Wohngemeinschaften von Älteren Platz bieten.<sup>125</sup> Auch der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen soll mit niedrigschwelligen Unterstützungsangeboten kombinierbar sein. Damit ermöglicht es die Stadt Zürich, auch bei wachsenden Unterstützungsbedarfen selbstbestimmt zu wohnen.

### Städtische Grundstücke für zukunftsgerichtete Quartiere

Ein Beispiel für ein Quartier, das sich sowohl mit Wohnbedürfnissen Älterer als auch mit neuen gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen

auseinandersetzt, ist das Hunziker Areal im Stadtteil Zürich-Leutschenbach. Mit einer diversen Altersstruktur und einem Angebot an generationenübergreifenden und innovativen Wohnformen bietet das Areal 1.200 Menschen Wohnraum und zudem 150 Arbeitsplätze. Das Quartiersprojekt wurde seit 2010 auf dem Gelände einer ehemaligen Betonfabrik von der Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ umgesetzt. Das 41.000 Quadratmeter große Areal befindet sich im städtischen Besitz und wurde mittels Baurechtsvertrag an die Genossenschaft übergeben. Der Vertrag ist zunächst für 62 Jahre gültig und kann darüber hinaus verlängert werden. Die Stadt erhält einen Baurechtszins.<sup>126</sup> Die Kooperation zwischen der Genossenschaft und der Stadt hatte von Beginn an das Ziel, eine ökologisch und sozial nachhaltige Neubausiedlung zu realisieren. Die Zusammensetzung der Bewohner:innen soll dem demografischen Profil der Stadt Zürich insgesamt möglichst nahekommen.

Das 2015 fertiggestellte Quartier verfügt in 13 Wohngebäuden auch über sogenannte Clusterwohnungen. Dabei handelt es sich um eine Wohnform, bei der sich mehrere private Wohneinheiten (Satellitenwohnungen) eine Küche und weitere Gemeinschaftsflächen teilen. Hier kann generationenübergreifend gewohnt werden, ohne dass die Bewohner:innen auf private Rückzugsräume verzichten müssen. Das Quartierskonzept sieht außerdem demokratische Mitbestimmungsrechte der Bewohner:innen vor, die sich in Kommissionen zu bestimmten Themenschwerpunkten zusammenfinden. Eine Kommission kümmert sich speziell um die Belange der älteren Bewohner:innen und gestaltet das Alterskonzept des Hunziker Areals aktiv mit. „Im Hunziker Areal gibt es langfristige Wohnperspektiven mit Entwicklungspotenzial für altbewährte und neue Wohnformen“, so Anna Haller, die Bereichsleiterin Partizipation der Genossenschaft „mehr als wohnen“.

Das Hunziker Areal ist ein Beispiel dafür, wie Stadt und Genossenschaften erfolgreich bei der Konzeptionierung von neuen Quartieren kooperieren können und damit kreativ auf sich ändernde Wohnbedürfnisse reagieren. Und es zeigt auch, wie die gezielte Vergabe städtischer Grundstücke via Baurecht genossenschaftliche und zivilgesellschaftlich initiierte Projekte fördern kann.

### **Alterspolitik mit Partizipation und wissenschaftlicher Begleitung**

Wohnen und Quartier nehmen innerhalb der ganzheitlichen Altersstrategie der Stadt Zürich einen hohen Stellenwert ein. Diese alterspolitische Priorität ist gut begründet – auf der Basis von Daten, Forschung und Partizipation. Das Gesundheits- und Umweltdepartement ist im steten Dialog mit den Bürger:innen. Die Mitarbeitenden machen regelmäßig Quartiersbegehungen und erfahren

so aus erster Hand, welche Anliegen die Älteren bewegen. Ganz wichtig auch: die Datenerhebung. Die Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Zürich führt sozialräumliche Monitorings durch, die Aufschluss über die demografische Zusammensetzung einzelner Stadtteile geben. Wohnprojekte werden von der Wissenschaft begleitet, zur Evaluation und um weitere Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren. Das ETH Wohnforum an der Eidgenössischen Technischen Hochschule erarbeitet Handlungsempfehlungen für Wohnungsanbieter und analysiert Optionen für die städtische Wohnpolitik. So wurde zum Beispiel die Wirkung von 19 Wohnprojekten gemessen, die sich die Förderung von intergenerationellem Zusammenwohnen zum Ziel gesetzt haben.<sup>127</sup>

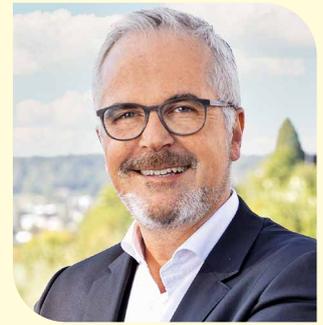
Die Partizipation wie die Kooperation von Stadt und Wissenschaft helfen auch dabei, die beschlossenen politischen Maßnahmen öffentlichkeitswirksam zu begründen und so zu einer hohen Akzeptanz in der Bevölkerung beizutragen.

### **Alterspolitik muss auf die Agenda**

In Zürich lässt sich anschaulich beobachten, wie eine Stadtverwaltung der Wohnbaupolitik in einer alternden Gesellschaft hohe Priorität einräumt, innovative Maßnahmen umsetzt und darüber – auch das ist Teil der Strategie – offensiv kommuniziert. Ambulanten Lösungen Vorrang vor stationären Einrichtungen einzuräumen und den Älteren selbstbestimmtes Wohnen in vertrauter Umgebung zu ermöglichen, sind die Eckpunkte einer zielgerichteten politischen Strategie, die sich immer wieder selbst überprüft und anpasst. „Der Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern ist mir sehr wichtig, weil ich wissen möchte, was ihre Bedürfnisse sind. Und gerade wenn wir die neue Altersstrategie jetzt umsetzen, müssen wir immer wieder prüfen, ob wir auf dem richtigen Weg sind“, sagt der Stadtrat und Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements Andreas Hauri. Er ist davon überzeugt und persönlich dafür engagiert: Die alternde Gesellschaft muss auf die politische Agenda.

Im September 2022 besuchte eine Reisegruppe von 18 Bürgermeister:innen und Demografieverantwortlichen aus deutschen Kommunen im Rahmen der Expedition Age & City der Körber-Stiftung die größte Stadt der Schweiz, um die Altersstrategie und ihre konkreten praktischen Anwendungen kennenzulernen. Das Fazit der Gruppe: Wohnen muss auch in deutschen Kommunen ein zentraler Baustein der Alterspolitik sein – strategisch, praktisch und mit dem Rückenwind der politischen Führung.

# Warum eine Altersstrategie?



**Andreas Hauri**  
Stadtrat und Vorsteher  
des Gesundheits- und  
Umweltdepartements

Was nützt eine kommunale Altersstrategie und was kann durch sie bewegt werden? Das weiß Andreas Hauri, Stadtrat und Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements in Zürich. Er ist der politische Kopf hinter der „Altersstrategie 2035“. Im Gespräch mit der Körber-Stiftung benennt er die Ziele seiner Alterspolitik.

## **Herr Hauri, warum haben Sie in Zürich die Altersstrategie vorangetrieben?**

Es ist wichtig, dass wir für die Alterspolitik der Stadt Zürich eine Vision haben und wissen, wohin der Weg gehen soll. Mir ist es ein Kernanliegen, dass alle Zürcher:innen auch im Alter ein selbstbestimmtes Leben führen können, unabhängig von ihrer wirtschaftlichen, sozialen oder gesundheitlichen Situation. Genau dafür haben wir die „Altersstrategie 2035“ erarbeitet. Sie definiert die wichtigsten städtischen Stoßrichtungen. Schon heute steht der älteren Bevölkerung der Stadt Zürich ein gutes Angebot in den Bereichen Wohnen, Gesundheit, Pflege, Unterstützung, Beratung, Freizeit und Mobilität zur Verfügung, zu dem auch zahlreiche gemeinnützige und private Organisationen beitragen. In den kommenden Jahren wird die Zahl der betagten Menschen jedoch zunehmen und die künftigen Senior:innen werden andere Bedürfnisse haben als heute. Hinzu kommen aktuelle gesellschaftliche Trends und Entwicklungen, die das Leben im Alter verändern werden. Es braucht neue Lösungen.

## **Wohnen im Alter – warum müssen sich kommunale Politik und Verwaltung darum kümmern?**

Der Stadtrat von Zürich betreibt eine aktive Wohnpolitik. Dafür haben sich die Zürcher:innen auch in einer Volksabstimmung klar ausgesprochen. Dabei verfolgt die Stadt das Ziel, eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu sein sowie sich für die gute soziale Durchmischung

einzusetzen. Im Rahmen der Altersstrategie 2035 arbeitet die Stadt derzeit an verschiedenen Maßnahmen, um mehr bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen. Gleichzeitig kann nicht die Stadt alleine alle notwendigen Alterswohnungen selber stellen. Es braucht auch das Engagement von gemeinnützigen und den privaten Anbietern.

## **Es geht Ihnen bei Ihrer Alterspolitik auch um die Diversität des Alters – warum und wie?**

Mir ist es ein besonderes Anliegen, dass die städtische Alterspolitik der Diversität und den verschiedenen Lebensentwürfen der Zürcher:innen Rechnung trägt. Es gilt, das Angebot für ältere Menschen gemäß den unterschiedlichen Lebensformen und Bedürfnissen im Alter weiter auszudifferenzieren, denn das Alter wird – wie die ganze Gesellschaft – in Zukunft noch vielfältiger. Das bedeutet konkret, dass wir unterschiedliche Wohn- und Betreuungsformen anbieten wollen, seien es Alterswohnungen, Alters-WGs, gemischte Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften für mediterrane Bevölkerungsgruppen oder ein Modell für Menschen der LGBTQ-Gemeinschaft.

## **Der „Babyboom“ ging in der Schweiz früher los als in Deutschland. Was ändert sich für die Alterspolitik, wenn die größte Generation ins Alter kommt?**

Mit den geburtenstarken Nachkriegsjahrgängen werden heute nicht nur mehr Menschen älter als bisher, sie haben auch andere Ansprüche. Der Wunsch nach stärkerer Individualisierung im Alter wird immer lauter. Die Babyboomer stellen stärker Traditionelles in Frage. Ihre Lebens- und Konsumbedürfnisse sind individueller und anspruchsvoller. Deshalb brauchen wir mehr und anders ausgestaltete Angebote und Dienstleistungen. Darauf muss sich die Stadt mit einer zukunftsgerichteten Alterspolitik vorbereiten.

- 1 Heinrich-Böll-Stiftung e.V. (o. J.). KommunalWiki. *Daseinsvorsorge*. <http://bitly.ws/tLz6> (24.08.2022); siehe auch Übersicht in Körber-Stiftung und Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2020). *Kommunale Innovation, Altersfreundlichkeit in Zeiten der Corona-Pandemie*. Hamburg, Berlin: Körber-Stiftung und Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, S. 9.
- 2 Hennefarth, M. (2007). *Senioren gerechtes Wohnen – nachhaltiges Handlungsfeld der Kommune?* Diplomarbeit Hochschule Ludwigsburg.
- 3 Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (o. J.). *Kommunale Planungshoheit*. <http://bitly.ws/tLz8> (25.08.2022).
- 4 Bundesregierung (2012). *Demografie-strategie*. <http://bitly.ws/tLzb> (25.08.2022); Pani-Harremann, K. E., Bours, G. J. J. W., Zander, I., Kempen, G. I. J. M. & van Duren, J. M. A. (2021). *Definitions, key themes and aspects of 'ageing in place': a scoping review*. *Ageing and Society*, 41(9), S. 2026–2059.
- 5 Deutscher Städte- und Gemeindebund und Redeker Sellner Dahs Rechtsanwälte (2022). *Das neue Baulandmobilisierungsgesetz*, Dokumentation Nr. 167. <http://bitly.ws/tLzc> (23.08.2022).
- 6 S. Endnote 2.
- 7 Deutscher Städtetag (05.11.2021). *Transformation der Innenstädte*. <http://bitly.ws/tLzh> (25.08.2022); Deutscher Städtetag (01.07.2021). *Beschluss des Hauptausschusses des Deutschen Städtetages*. <http://bitly.ws/tLzk> (25.08.2022).
- 8 Bundesstiftung Baukultur (2018). *Besser Bauen in der Mitte. Handbuch zur Innenentwicklung*. Potsdam: BSBK.
- 9 Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2021). *Innenstadtstrategie. Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ*. <http://bitly.ws/tLzq> (25.08.2022).
- 10 Statistisches Bundesamt (2022). *Wohnen*. <http://bitly.ws/tLzu> (25.08.2022).
- 11 Universitätsstadt Tübingen (2022). Programm „Fairer wohnen“. <http://bitly.ws/tLzd> (23.08.2022).
- 12 Beauftragte für Wohnraum der Universitätsstadt Tübingen (25.10.2017): *Handlungsprogramm Fairer Wohnen*. <https://bit.ly/3CczLKe> (25.08.2022).
- 13 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021). *Kommunale Wohnungsbestände. Mietengestaltung – Ausweitung – Investitionen: Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018*. Bonn: BBSR.
- 14 S. Endnote 13.
- 15 Claßen, G. (2021). *Kommunale Wohnungen spielen eine zunehmend wichtige Rolle*. In: BundesBauBlatt 04/2021. <http://bitly.ws/tLzy> (25.08.2022).
- 16 S. Endnote 13.
- 17 Statistisches Bundesamt (2020). *Pflegestatistik. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung*. Deutschlandergebnisse; Meißner, S. (2022). *Anzahl und Statistik der Altenheime in Deutschland*. <http://bitly.ws/tLzB> (25.08.2022); Vincentz Network GmbH & Co. KG (2018). *Anteil privater Heime steigt besonders schnell*. <http://bitly.ws/tLzD> (25.08.2022).
- 18 Jones Lang LaSalle SE (2018). *Pflegeheime in Deutschland. Zukunftsinvestment mit Renditevorteil*; Körber, M. (2021). *Gesundheitsimmobilien. Pflegeheim als Renditeobjekt*. <http://bitly.ws/tLzH> (25.08.2022).
- 19 Maak, N. (2020). *Krise macht Stadt*. Vortrag beim Körber Demografie Symposium 2020, <http://bitly.ws/tLzM> (25.08.2022).
- 20 Statistisches Bundesamt (2022). *Geburten*. <http://bitly.ws/tLzU> (25.08.2022).
- 21 Ehrlich, U. & Vogel, C. (2018). *Babyboomer in Deutschland. Erwerbsverhalten, ehrenamtliches Engagement, Fürsorgetätigkeiten und materielle Lage*. Deutsches Zentrum für Altersfragen, Heft 01/2018.
- 22 Statistisches Bundesamt (2021). *Bevölkerung am 31.12.2021 nach Alters- und Geburtsjahren. Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011*. Bis 2035 werden demnach jedes Jahr zwischen einer und 1,4 Millionen Babyboomer der Jahrgänge 1955 bis 1970 aus dem Erwerbsleben ausscheiden.
- 23 Deutsche Rentenversicherung (2022). *Renteneintrittsalter*. <http://bitly.ws/tLzW> (26.08.2022).
- 24 S. Endnote 21.
- 25 S. Endnote 23.
- 26 Statistisches Bundesamt (2021). *Bevölkerung nach Alter und Geschlecht*.
- 27 Statistisches Bundesamt (2018). *14. koordinierte Bevölkerungsvoraus-berechnung – Basis 2018*.
- 28 Deutsches Zentrum für Altersfragen (2020). *Scientific Use File Deutscher Alterssurvey (SUF DEAS) 2020, Version 1.0*. DOI: 10.5156/DEAS.2020.M.001.
- 29 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2020). *Bevölkerung nach Geschlecht und Altersjahren, regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte*. <http://bitly.ws/tLA2> (29.08.2022).
- 30 S. Endnote 21.
- 31 Statistisches Bundesamt (2022). *Einkommensverteilung (Nettoäquivalenzeinkommen)*. <http://bitly.ws/tLA4> (25.08.2022).
- 32 Deutsches Zentrum für Altersfragen (2017). *Scientific Use File Deutscher Alterssurvey (SUF DEAS) 2017, Version 2.2*. DOI: 10.5156/DEAS.2017.M.005.
- 33 Statistisches Bundesamt (2020). *Einkommen, Einnahmen und Ausgaben in den Gebietsständen*. <http://bitly.ws/tLA5> (25.08.2022).
- 34 S. Endnote 21.
- 35 Bundeszentrale für politische Bildung (2020). *Vermögen in West- und Ostdeutschland nach Alter*. <http://bitly.ws/tLA9> (25.08.2022).
- 36 Buslei, H., Geyer, J. & Haan, P. (2020). *Gesetzliche Renten gleichen sich in Ost- und Westdeutschland an – dennoch klaffen Alterseinkommen auseinander* (DIW Wochenbericht Nr. 38). Berlin: DIW.
- 37 Deutsches Zentrum für Altersfragen (2020, 2017). *Scientific Use File Deutscher Alterssurvey (SUF DEAS) 2020, Version 1.0*, DOI: 10.5156/DEAS.2017.M.005.
- 38 Deutsche Rentenversicherung (2022). *Wissenswertes zum Rentenniveau*. <http://bitly.ws/tLAb> (25.02.2022).
- 39 Pestel Institut (2018). *Wohnen der Altersgruppe 65plus*. Hannover; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (2013). *Wohntrends 2030*. Berlin: GdW; Kreuter, V., Slupina, M. & Klingholz, R. (2014). *Die Zukunft des Generationenvertrags. Wie sich die Lasten des demografischen Wandels gerechter verteilen lassen*. Berlin: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung.
- 40 Statistisches Bundesamt (2019). 63411-0001: EU-SILC – *Erfasste Personen, Hochgerechnete Personen, Nettoäquivalenzeinkommen, Armutsgefährdungsquote*. <http://bitly.ws/tLAe> (25.08.2022).
- 41 Statistisches Bundesamt (2022). *Lebenserwartung und Sterblichkeit*. <http://bitly.ws/tLAg> (25.08.2022).
- 42 Statistisches Bundesamt (2020). *Durchschnittliche Lebenserwartung (Kohortensterbetafel)*. <https://bit.ly/3fQkqfH> (25.08.2022).
- 43 Eurostat (2018). *Archive: Statistiken über gesunde Lebensjahre*. <http://bitly.ws/tLAn> (25.08.2022).
- 44 Farin, K. (2010). *Jugendkulturen in Deutschland. Die 1950er*. <http://bitly.ws/tLAo> (25.08.2022); Dähler, S., Slupina, M., Sütterlin, S. et al. (2020). *Vielfalt der Einheit. Wo Deutschland nach 30 Jahren zusammengewachsen ist*. Berlin: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung.
- 45 Lebok, U. (2020). *Babyboomer als süße Best Ager?* Röthenbach b. Nürnberg: K&A Brandresearch.
- 46 S. Endnote 32.
- 47 LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin (2021). *Wohneigentum in Deutschland. Verbreitung, Freiräume und Vermögensvorsprung*, Berlin: LBS.
- 48 S. Endnote 32.
- 49 Statistisches Bundesamt (2018). *Mieten je Quadratmeter und Wohnung*. <http://bitly.ws/tLAq> (25.08.2022).
- 50 S. Endnote 27.
- 51 Statistisches Bundesamt (2020). *Bestand und Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden*. <http://bitly.ws/tLAs> (29.08.2022).
- 52 Statistisches Bundesamt (2018). *Eigentümerquote nach Bundesländern*. <http://bitly.ws/tLAa> (25.08.2022).
- 53 S. Endnote 47.
- 54 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019). *Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018*. S. Endnote 32.
- 56 Zimmerli, J. & Vogel, P. (2012). *Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft. Die Babyboomer und ältere Generation im Fokus*. Zürich: Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung.
- 57 Sixtus, F., Slupina, M., Sütterlin, S. & Amberger, J. (2019). *Teilhabeatlas Deutschland. Ungleichwertige Lebensverhältnisse und wie die Menschen sie wahrnehmen*. Berlin: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung.
- 58 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (18.06.2009). *Wohneigentum*. <http://bitly.ws/tLAv> (25.08.2022).
- 59 DEGIV – Die Gesellschaft für Immobilienverrentung GmbH (o. J.). *Wohnen im Alter: Darum wollen Senioren nicht umziehen*. <http://bitly.ws/tLAW> (25.08.2022).
- 60 Bötting, T., Cirkel, M., Eisele, B. et al. (2018). *Marktbericht Wohnen für Ältere in Berlin*, Institut Arbeit und Technik (IAT), 2/2018; DPF AG (2021). *Zielgruppenanalyse für das Best Ager Wohnkonzept livree. Studie der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin im Auftrag der DPF AG*. <http://bitly.ws/tLcF> (25.08.2022).
- 61 Bötting, T. (2013). *Der Masterplan altengerechte Quartiere.NRW*. <https://bit.ly/3CzSXHV> (26.08.2022).
- 62 DPF AG (2021). *Zielgruppenanalyse für das Best Ager Wohnkonzept livree. Studie der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin im Auftrag der DPF AG*. <http://bitly.ws/tLcJ> (25.08.2022).
- 63 S. Endnote 60.
- 64 Spillmann, A. (2020). *Wohnen im Alter: Was hemmt die Generation 50+, ihre Wohnform frühzeitig altersgerecht anzupassen?* Bachelorarbeit Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften.
- 65 Statistisches Bundesamt (2019). *Zahl der Woche*, Nr. 50. <http://bitly.ws/tLcM> (25.08.2022).

- 66** Druyen, T. et al. (2022). *Babyboomer-Generation läuft blind in die Pflege-Katastrophe*. Opta data ZukunftsStiftung. <http://bitly.ws/tLCo> (26.08.2022).
- 67** Statistisches Bundesamt (2021). Pressemitteilung Nr. N 057. <http://bitly.ws/tLCP> (25.08.2022); Jacobs, K. et al. (2021). *Pflege-Report 2021. Sicherstellung der Pflege: Bedarfslagen und Angebotsstrukturen*. Berlin, Heidelberg: Springer.
- 68** Sütterlin, S., Hoßmann, I., Klingholz, R. (2011). *Demenz-Report. Wie sich die Regionen in Deutschland, Österreich und der Schweiz auf die Alterung der Gesellschaft vorbereiten können*. Berlin: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung.
- 69** Jacobs, K. et al. (2021). *Pflege-Report 2021. Sicherstellung der Pflege: Bedarfslagen und Angebotsstrukturen*, S. 238. Berlin, Heidelberg: Springer.
- 70** S. Endnote 68.
- 71** Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2008). *Wohnen im Alter. Bewährte Wege – Neue Herausforderungen*. Ein Handlungsleitfaden für Kommunen. Berlin.
- 72** Slupina, M., Damm, T. & Klingholz, R. (2016). *Im Osten auf Wanderschaft. Wie Umzüge die demografische Landkarte zwischen Rügen und Erzgebirge verändern*. Berlin: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung.
- 73** S. Endnote 68.
- 74** S. Endnote 13; *DIN 18040 – Norm Barrierefreies Bauen*.
- 75** S. Endnote 60.
- 76** Gesellschaft für Prävention im Alter (PiA) e. V. (Institut an der Hochschule Magdeburg-Stendal) (o. J.). <http://bitly.ws/tLCr> (26.08.2022).
- 77** Kreisstadt Homberg (o. J.). Kulturzentrum Krone. <http://bitly.ws/tLCt> (26.08.2022); Slupina, M. & Sütterlin, S. (2018). *Land mit Zukunft. Neue Ideen vom Runden Tisch*. Berlin: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung.
- 78** Dittmer, U. (2022). *Multifunktionshaus soll im Sommer 2022 fertig werden*, Pressemitteilung vom 04.02.2022. <http://bitly.ws/tLCu> (26.08.2022).
- 79** *Fachwerkerei* (2021). <http://bitly.ws/tLCv> (26.08.2022).
- 80** Müller, C. (2019). *Tourist-Info zieht ins Deutsche Haus am Homberger Marktplatz*. <http://bitly.ws/tLCy> (26.08.2022).
- 81** Deutsches Studentenwerk (o. J.). *Wohnen für Hilfe*. <http://bitly.ws/tLCA> (26.09.2022).
- 82** BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH (o. J.). *Das Bielefelder Modell*. <http://bitly.ws/tLCB> (26.08.2022).
- 83** IfD Allensbach (2022). *Allensbacher Markt- und Werbeträgeranalyse, AWA*.
- 84** Volkswagen Financial Services (30.04.2021). Henning Scherf: „Es sollten viel mehr Leute in Mehrgenerationenhäusern leben.“ <http://bitly.ws/tLCD> (26.08.2022).
- 85** GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (2013). *Wohntrends 2030*. Berlin: GdW.
- 86** STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (Netzwerkagentur GenerationenWohnen) (2019). *Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster. Ein praktischer Leitfaden zum Planen*. Berlin.
- 87** Wüstenrot Stiftung (2022). *Wohnoptionen. Gemeinschaftsorientiert – produktiv – adaptiv*. Ludwigsburg.
- 88** S. Endnote 60; Krasemann, B. (2017). *Lernen aus biographischer Perspektive. Untersuchung zu gemeinschaftlichen Wohnformen alter Menschen*. Wiesbaden: Springer VS.
- 89** S. Endnote 85.
- 90** LEADER-Aktionsgruppen Nord-schwarzwald, Mittlerer Schwarzwald, Südschwarzwald, Südwestalb, Brenzregion, Oberschwaben (2015). *Alt werden in vertrauter Umgebung*. Freiburg.
- 91** S. Endnote 60.
- 92** Age-Stiftung (o. J.). *Programm Socius*. <http://bitly.ws/tLCH> (26.08.2022).
- 93** Sunderer, G., Birzle-Harder B. & Stieβ, I. (10.04.2018). *Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse von Zielgruppen für eine effiziente Wohnflächennutzung – Ergebnisse einer standardisierten Befragung, Präsentation*. Frankfurt am Main: ISOE – Institut für sozial-ökologische Forschung; s. Endnote 64; Schader-Stiftung (1998). *Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse älterer Menschen in der Nordweststadt. Ergebnisbericht der qualitativen Untersuchung. Werkstattbericht, Januar '99*. Frankfurt am Main.
- 94** Pantera (2020). pantera-Studie Neues Wohnen 2020 – Silver Society. Köln: Pantera.
- 95** kollektiv stadtsucht (2022). *Koordinationsstelle Wohnungstausch*. <http://bitly.ws/tLCJ> (25.08.2022).
- 96** OptiWohn (2022). *Suffizientes Wohnen*. <https://www.wohnen-optimieren.de/das-projekt/suffizientes-wohnen/> (25.08.2022).
- 97** S. Endnote 11.
- 98** Statistisches Bundesamt (2022). *Ältere Menschen. Die Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen ab 65 Jahren*. <http://bitly.ws/tLCP> (25.08.2022).
- 99** Brettschneider, A. (2020). *Die Rolle der Kommunen: Ziele, Handlungsfelder und Gestaltungsmöglichkeiten kommunaler Pflegepolitik*. In: Jacobs, K. et al. (Hrsg.) *Pflege-Report 2019*. Berlin, Heidelberg: Springer.
- 100** Wüstenrot Stiftung und Evangelische Akademie Bad Boll (2021). *Gemeinsam wohnen – Quartiere gestalten*. Ludwigsburg. <http://bitly.ws/tLCR> (25.08.2022).
- 101** Klingholz, R., Slupina, M. & Sütterlin, S. (2015). *Von Hürden und Helden. Wie sich das Leben auf dem Land neu erfinden lässt*. Berlin: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung.
- 102** S. Endnote 71.
- 103** S. Endnote 71; Kort-Weiher, G. (2011). *Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe*. Informationen zur Raumentwicklung. Heft 12.2011; Deutscher Städtetag (2006). *Kommunale Wohnungspolitik – zwischen Markt, Steuerung und Kooperation*. Vortrag von Folkert Kiepe anlässlich der Fachveranstaltung zur ExWoSt-Studie „Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte“ am 13.06.2006 in Berlin.
- 104** Börse Online (2015). IVA-Chef Beck zu den Immobilienpreisen: „Der Trend wird spätestens 2025 kippen.“ <http://bitly.ws/tLCU> (25.08.2022).
- 105** Helmer-Denzel, A. (2016) *Quartiersarbeit in der Altenhilfe – Die Mühen der Ebene*; Lechtenfeld, S., Olbermann, E. (2016). *Förderung von Generationenbeziehungen in der Kommune*. Beide in: Naegele, G., Olbermann, E., Kuhlmann, A. (Hrsg.) *Teilhabe im Alter gestalten. Aktuelle Themen der Sozialen Gerontologie*. Wiesbaden: Springer VS.
- 106** S. Endnote 60; s. Endnote 90.
- 107** Statistisches Bundesamt (2022). *Sterbefälle und Lebenserwartung. Durchschnittliche fernere Lebenserwartung (Periodensterbetafel) in den Bundesländern*. Für Männer: <http://bitly.ws/tLCZ>, für Frauen: <http://bitly.ws/tLD3> (25.08.2022).
- 108** Eurostat (2018). *Statistiken über gesunde Lebensjahre*. <http://bitly.ws/tLAN> (25.08.2022).
- 109** S. Endnote 68.
- 110** Seniorengenossenschaft Riedlingen e. V. (o. J.). *Bürger helfen Bürgern*. <http://bitly.ws/tLD6> (26.08.2022).
- 111** Deutsches Ärzteblatt (2017). *Niederschwellige Entlastungsangebote in der Pflege zu wenig bekannt*. <http://bitly.ws/tLDb> (25.08.2022).
- 112** Pflegestern Seniorenservice gGmbH (2022). *Der Pflegestern*. <http://bitly.ws/tLDe> (25.08.2022).
- 113** Zitiert nach Braeseke, G., Naegele, G. & Engelmann, F. (2021). *Status quo der Senioren- und Pflegeplanung und Handlungsempfehlungen für Kommunen*. In: Jacobs, K. et al. (Hrsg.) *Pflege-Report 2021*. Berlin, Heidelberg: Springer.
- 114** S. Endnote 113.
- 115** SAGA Unternehmensgruppe (o. J.). *LeNa – Lebendige Nachbarschaft*. <http://bitly.ws/tLDf> (25.08.2022); Alsterdorf Assistenz Ost (2022). *Wohnen und Assistenz Fehlinghöhe*. <http://bitly.ws/tLDg> (25.08.2022).
- 116** S. Endnote 72.
- 117** S. Endnote 71.
- 118** Gesundheits- und Umweltschutzdepartement der Stadt Zürich (2020). *Ein guter Ort zum Leben für kommende ältere Generationen*. <https://bit.ly/3e6kvLC> (20.09.2022)
- 119** Gesundheits- und Umweltschutzdepartement der Stadt Zürich. *Fachstelle Zürich im Alter*. <https://bit.ly/3Ryj19> (15.09.2022)
- 120** wohnenab60. *Eine sozialpolitische Pionierleistung seit 1950*. <https://www.wohnenab60.ch/stiftung/geschichte/> (15.09.2022)
- 121** Gesundheits- und Umweltschutzdepartement der Stadt Zürich (2021). *Ersatzneubau: Espenhof West: Architekturwettbewerb entschieden*. <https://bit.ly/3V1Mpc0> (15.09.2022)
- 122** Gesundheits- und Umweltschutzdepartement der Stadt Zürich. *Wohnbauförderung*. <https://bit.ly/3fLUX6L> (16.09.2022)
- 123** Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW (2020). *Jahresrechnung und Kennzahlen 2020*. <https://bit.ly/3C9Ryq3> (16.09.2022)
- 124** Gesundheits- und Umweltschutzdepartement der Stadt Zürich. *Gesundheitszentrum für das Alter Klus Park*. <https://bit.ly/3CBuDWc> (16.09.2022)
- 125** Seniorenweb (2021). *Umsetzung der Stadtzürcher Altersstrategie ist auf Kurs*. <https://bit.ly/3e2IOkx> (20.09.2022)
- 126** mehr als wohnen (2010). *Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich*; Weising 483. <https://bit.ly/3TOEqKp> (15.09.2022)
- 127** ETH Wohnforum (2021). *Generationenwohnen*. <https://bit.ly/3rAkrXD> (20.09.2022)

# Vor Ort alt werden: wie die Babyboomer Wohnpolitik verändern

## Fazit

### 1. Die Babyboomer verändern die kommunale Wohnplanung

Weitsichtige Wohn- und Bauplanung muss in den nächsten Jahren die große alternde Babyboomer-Generation berücksichtigen. Der aktuelle Bedarf an Wohnraum wird langfristig analog zur Alterung der Babyboomer sinken. Kommunen, Bau- und Wohnwirtschaft sollten deshalb eher im Bestand altersgerecht sanieren als neu bauen. Die Babyboomer werden als Kohorte hochaltrig werden. Alten- und Pflegezentren, betreutes Wohnen oder Service-Wohnungen müssen geschaffen werden – idealerweise in kommunaler oder gemeinnütziger Trägerschaft, damit sie auch den von Altersarmut Betroffenen offenstehen.

### 2. Die meisten Babyboomer wohnen komfortabel – aber nicht immer altersgerecht

Die Babyboomer leben in der Mehrheit im Eigentum oder sind zufrieden mit der eigenen Wohnsituation. Sie wollen so lange wie möglich zuhause leben, treffen aber oft wenig Vorsorge für Barrierefreiheit und Unterstützungsangebote im Alter. Beratung und Information, zum Beispiel zum Einsatz neuer Technologien, können sie motivieren, ihr Zuhause rechtzeitig altersgerecht zu gestalten.

### 3. Eine Umverteilung von Wohnraum ist alters- und generationengerecht

Für viele Babyboomer wird der „Traum vom Eigenheim auf der grünen Wiese“ im Alter zur Last: Ohne Kinder leben sie oft isoliert auf zu großen Flächen, die den nachfolgenden Generationen fehlen. Um Babyboomern Alternativen aufzuzeigen, braucht es Anreize und Angebote für den Umzug in passende Wohnformen – kleinere Wohnungen, die nicht teurer sein dürfen, oder auch innovative Modelle für gemeinschaftliches Wohnen.

### 4. „Ageing in Place“ ist nur im altersgerechten Sozialraum möglich

Wenn die größte Generation ins Alter kommt, müssen mehr denn je auch ihr Quartier, ihre Nachbarschaft oder ihr Nahbereich altersgerecht sein. Um Teilhabe am gesellschaftlichen Leben bis ins hohe Alter zu gewährleisten, muss der öffentliche Raum hindernisfrei sein und Aufenthaltsqualität wie Begegnungsmöglichkeiten bieten.

### 5. Im ländlichen Raum braucht altersfreundliches Wohnen neue Ideen

Für Dörfer und Randregionen mit mangelnden Infrastruktur- und Mobilitätsmöglichkeiten müssen kreative Konzepte entwickelt werden, um eine dezentrale Versorgung zu gewährleisten. Hier kann die Lösung auch in Kooperationen von Gemeinden liegen, die gemeinsam neue Dorfzentren schaffen und das Wohnen, wenn nicht mehr im eigenen Haus, so doch in der angestammten Gemeinde ermöglichen.

### 6. Die Babyboomer sind selbst die Lösung für gutes Wohnen im Alter

Die Babyboomer werden älter und gesünder alt als jede Generation zuvor. Viele engagieren sich gern für das Gemeinwesen, wollen mitbestimmen, sind technikaffin – und offen dafür, innovative Wohnformen zu erproben und mitzugestalten. Dieses Mitwirkungspotenzial ist unbedingt zu fördern. Bürgerschaftliche Selbsthilfe-Initiativen, Genossenschaften oder gemeinschaftliche Wohnprojekte brauchen unbürokratische Unterstützung.

# Wir begleiten Ihre Stadt auf dem Weg in die Altersfreundlichkeit

In unseren Städten und Gemeinden entscheidet sich, wie das Zusammenleben im demografischen Wandel gelingt. Deshalb bringen wir Bürgermeister:innen und Alters- und Demografieverantwortliche aus kommunalen Verwaltungen deutscher Städte und Gemeinden zusammen. Mit wissenschaftlichen Impulsen und innovativen Methoden, durch gute Praxis vor Ort und im kollegialen Austausch erarbeiten wir, wie Kommunen gutes Leben im Alter ermöglichen können. Sie sind herzlich eingeladen.

## Körper Demografie Symposium

Für unsere jährliche Fachkonferenz zur kommunalen Gestaltung des demografischen Wandels wählen wir innovative Themen für die altersfreundliche Stadt. Ausgewählte Expert:innen vermitteln Ihnen aktuelles Wissen und praktische, auch internationale Erfahrung.

## Stadtlabor demografische Zukunftschancen

Wir laden Sie ein, bei drei zweitägigen Treffen in verschiedenen deutschen Städten zusammenzukommen. Sie lernen dort neue und bewährte Konzepte für Altersfreundlichkeit kennen und entwickeln für konkrete Herausforderungen der Gastgeberstadt gemeinsam mit Expert:innen kreative Lösungen.

## Expedition Age & City

Wir organisieren jedes Jahr eine dreitägige Reise in eine internationale altersfreundliche Stadt. Zu unserem jeweiligen Jahresthema bietet unser Programm einer kleinen Gruppe exklusive Einblicke in strategische kommunale Konzepte und wegweisende lokale Modelle. Die Teilnehmenden reflektieren gemeinsam, was davon für die eigene Arbeit inspiriert und übernommen werden kann.

## Spotlight Demografie

Unsere Publikationsreihe präsentiert Analysen und praktische Handlungsempfehlungen zu den Themen Alter und Demografie in der Kommune. Die Broschüren sind kostenfrei bestellbar unter [demografie@koerber-stiftung.de](mailto:demografie@koerber-stiftung.de).

## Die Babyboomer gehen in Rente. Was das für die Kommunen bedeutet.

Informationen für lokale Entscheider:innen und Entscheider. Spotlight Demografie 3



## (Gem)einsame Stadt? Kommunen gegen soziale Isolation im Alter.

Fakten, Trends und Empfehlungen für die Praxis. Spotlight Demografie 4



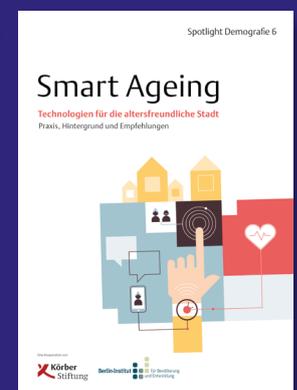
## Kommunale Innovation.

Eine qualitative Befragung zu Altersfreundlichkeit in Zeiten der Corona-Pandemie. Spotlight Demografie 5



## Smart Ageing. Technologien für die altersfreundliche Stadt.

Praxis, Hintergrund und Empfehlungen. Spotlight Demografie 6



## **Körper-Stiftung**

Gesellschaftliche Entwicklung braucht Dialog und Verständigung. Mit operativen Projekten, in Netzwerken und gemeinsam mit Partner:innen stellen wir uns aktuellen Herausforderungen. In unseren Handlungsfeldern „Innovation“, „Internationale Verständigung“ und „Lebendige Bürgergesellschaft“ sowie mit den „Kulturimpulsen für Hamburg“ möchten wir Debatten anregen, Lösungen erproben und Menschen in unserem Umfeld motivieren mitzumachen.

1959 von dem Unternehmer Kurt A. Körper ins Leben gerufen, sind wir heute mit eigenen Projekten und Veranstaltungen national und international aktiv. Unserem Heimatsitz Hamburg fühlen wir uns dabei besonders verbunden, außerdem unterhalten wir einen Standort in Berlin.

## **Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung**

Das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung ist ein unabhängiger Thinktank, der sich mit Fragen regionaler und globaler demografischer Veränderungen beschäftigt. Das Institut wurde 2000 als gemeinnützige Stiftung gegründet und hat die Aufgabe, das Bewusstsein für den demografischen Wandel zu schärfen, nachhaltige Entwicklung zu fördern, neue Ideen in die Politik einzubringen und Konzepte zur Lösung demografischer und entwicklungspolitischer Probleme zu erarbeiten.

In seinen Studien, Diskussions- und Hintergrundpapieren bereitet das Berlin-Institut wissenschaftliche Informationen für den politischen Entscheidungsprozess auf. Das Berlin-Institut erhält keinerlei öffentliche institutionelle Unterstützung, sondern finanziert sich durch Projektförderungen, Forschungsaufträge, Spenden und Zustiftungen.

## **Körper-Stiftung**

Bereich Alter und Demografie  
KörperHaus  
Holzhude 1  
21029 Hamburg  
Telefon +49 40 72 57 02 - 30  
E-Mail [demografie@koerber-stiftung.de](mailto:demografie@koerber-stiftung.de)  
[www.koerber-stiftung.de](http://www.koerber-stiftung.de)

## **Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung**

Schillerstraße 59  
10627 Berlin  
Telefon +49 30 22 32 48 - 45  
Telefax +49 30 22 32 48 - 46  
E-Mail [info@berlin-institut.org](mailto:info@berlin-institut.org)  
[www.berlin-institut.org](http://www.berlin-institut.org)

## **Impressum**

»Ageing in Place. Wohnen in der altersfreundlichen Stadt.  
Kommunale Strategien für die Babyboomer-Generation«, erstellt von Körper-Stiftung  
und Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, November 2022

Herausgeber: Körper-Stiftung, Hamburg  
V. i. S. d. P.: Lothar Dittmer, Körper-Stiftung  
Recherche und Datenauswertung: Julian Rosenbaum, Adrián Carrasco Heiermann,  
Sabine Sütterlin, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung  
Recherche Zürich: Karin Haist, Jana Lunz, Niklas Rathsmann, Körper-Stiftung;  
Text: Sabine Sütterlin, Catherina Hinz, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung;  
Karin Haist, Niklas Rathsmann, Körper-Stiftung  
Redaktion: Karin Haist, Jana Lunz, Körper-Stiftung  
Fotos: S. 1: Claudia Höhne/Körper-Stiftung, Berlin-Institut; S. 21: Stadt Zürich;  
S. 23: Körper-Stiftung/3Komma3; S. 25: Stadt Zürich/Giorgia Müller  
Titelfoto: Heike Jestram/iStockphoto.com  
Infografiken: Christina Ohmann/christinaohmann.de  
Grafik S. 16: kollektiv stadtsucht/Potsdam  
Gestaltung: GROOTHUIS.DE  
Litho: Frische Grafik/frische-grafik.de  
Druck: Gutenberg Beuys/feindruckerei.de