

Ein Strauß an Angeboten

Die Kinder sind aus dem Haus, plötzlich sind zwei Stockwerke einfach zu viel, unbenutzte Zimmer müssen in Schuss gehalten werden und auch die Gartenarbeit strengt zunehmend an. Was also tun? Ein Interview mit Prof. Ulrich Otto.

Interview: Birgit Pflock-Rutten

Wohnraummobilisierung und Wohnungsanpassung: Die Begriffe fallen immer häufiger, wenn es darum geht, bestehenden Wohnraum besser zu nutzen – oft mit Blick auf Eigenheimbewohner, die nach dem Auszug der Kinder oder Partnerverlust vor einer neuen Lebensphase stehen – egal ob im Eigentum oder in Miete. Macht der Umzug in eine kleinere Wohnung oder ein Mehrgenerationenhaus Sinn? Ist flächensparsameres Wohnen Schlüssel zugleich für altersgerechteres Wohnen?

Prof. Ulrich Otto aus Tübingen ist Alterns- und Wohnforscher – inzwischen freiberuflich. Wie kann zufriedenes Silverhousing und das Zuhause-wohnen-bleiben-bis-zuletzt gelingen? Und für wen, für wie viele kommen die neuen gemeinschaftlichen Wohnformen infrage? Dazu forscht er seit Jahren. Und berät nicht nur Kommunen und Wohnungsunternehmen, sondern setzt sich auch bürgerschaftlich dafür ein. Im Interview erläutert Ulrich Otto wesentliche Aspekte des Themas.

Herr Otto, „Umziehen oder bleiben“ ist eine weitreichende Entscheidung. Welche Faktoren spielen dabei eine Rolle?

Die allermeisten älteren Menschen wohnen schon sehr lange in ihrer Wohnung und bleiben weiter dort, aus vielen Gründen. Häufig ist die Wohnzufriedenheit selbst dann erstaunlich hoch, wenn die Wohnungen bei Komfort, Barrierefreiheit oder Umfeld gar nicht ideal sind. Die menschlichen Kontakte, Nachbarschaft und Quartier sind oft viel bedeutender.

Zum Emotionalen kommt das Finanzielle hinzu. Eine sicher noch einmal so hohe Hürde, ob in Miete oder im Eigentum: Langjährige Bestandsmieten sind oft viel billiger als eine auch deutlich



Der Umzug in ein neues Leben kann völlig neue Perspektiven eröffnen – wie hier im neuen Cluster-Gemeinschaftswohnen für Ältere im Zollhaus Zürich.
Bild: Reto Schlatter, Wädenswil

kleinere neue Wohnung – wenn denn überhaupt eine zu bekommen ist. Und Eigentümer stehen oft vor einem Wust komplexer Fragen: gleichzeitig verkaufen und neu kaufen? Wie das Erbe regeln? Angesichts kaum mehr erhältlicher Grundstücke: das eigne jetzt schon an die Kinder übergeben? Nochmal verschulden im Alter?

Schließlich kommt oft noch die Familiendynamik und das ganz konkrete Umzugsmanagement hinzu. So komplexe Fragen auf so vielen Ebenen gleichzeitig – das macht die Überforderung oft komplett. Und schreckt ab.

Doch auch für die Menschen, die den Schritt tatsächlich wagen, ist es oft eine große Herausforderung. Manche erleben das Trennen von vertrauten Dingen und Umgebungen angstvoll und als Verlust. Noch mehr Bindungen sind im Spiel, wenn es der Abschied vom Eigenheim ist. Aber auch sonst hängen an Wohnungen auch Identität und viele Erinnerungen, sie geben Sicherheit. Und beim Umzug in eine deutlich kleinere Wohnung muss man sich auch von liebgewordenen Erinnerungsstücken oder Möbeln trennen – ganz abgesehen vom sowieso anste-

henden Entrümpeln, das für viele ein riesiger Berg ist.

Die andere Seite: Viele, die freiwillig den Schritt wagen, berichten vom spannenden Aufbruch in ein neues Lebenskapitel. Von neuen Erfahrungen und Kontakten, mehr Zeit und Lebensqualität. Von weniger Ballast, dafür umso mehr Beweglichkeit und Konzentration auf Wesentliches.

Welche gesellschaftlichen Voraussetzungen könnten die Wohnmobilität erleichtern?

Zu den individuellen kommen die gesellschaftlichen Vorteile: Wenn Menschen ihren Wohnflächenverbrauch reduzieren, profitieren die Allgemeinheit, der Wohnungsmarkt und die Umwelt gleichermaßen stark: durch die Schaffung von Wohnraum, die Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine sozial- und umweltverträgliche Verdichtung und Mobilitätswende. Das stärkt den öffentlichen Nahverkehr ebenso wie die Nahversorgung.

Auf die Angst vor dem Verlust der vertrauten Nachbar- und Stadtteilbezüge ist die einfachste Antwort zugleich am schwersten umzusetzen: Wir

sollten möglichst nahräumliche Umzüge ermöglichen. Voraussetzung 1: ganz konkrete dafür taugliche verfügbare Wohnungen. Das Pfrondorfer Neschtle (Seite 8) ist dafür ein tolles dörfliches Neubau-Beispiel – so etwas brauchen wir möglichst in allen verschiedenen Wohngebieten: Eingestreute auch kleinere, barrierearme Wohnformen, gerne mit gemeinschaftlichem Charakter. In der Stadt und auf dem Land.

Voraussetzung 2: auch die „Software“ stärken: mit einem ganzheitlichen koordinierten Bündel an Unterstützung – von Wohnform- über Umbau- bis zu Finanzierungsberatung – und bei Bedarf konkret zupackenden umfassenden Hilfen, von Entrümpelungsberatung bis zu Umzugsmanagement, würden sich mehr Menschen einen Umzug zutrauen. Voraussetzung 3: Angebote für Betreuung und Pflege überall quartiersnah verfügbar machen.

Bei der Wohnraumdiskussion steht ja meist das Einfamilienhaus im Fokus.

Ja, dieser Haustyp ist sowohl am schwierigsten wie auch am wichtigsten. Private Bauherrschaften bauen heute im Schnitt 164 Quadratmeter, oft

mit versetzten Ebenen, mit Treppe nach oben. An Barrierefreiheit wird in der Familienphase selten gedacht, der Haustyp macht spätestens im Alter oft viel Mühe und auch autoabhängig. Zugleich findet sich in diesen Siedlungen ein Schatz an untergenutztem Wohnraum, hoher Identifikation und guter Nachbarschaft. Wenn ein Abschied von all dem besonders schwer ist – dann lässt uns doch die Wohnmobilität auch innerhalb des eigenen Eigenheims denken!

Es gibt noch viel zu wenig Beispiele für kluges Weiterbauen vorhandener Häuser und Siedlungen. Dabei bin ich fasziniert von den win-win-Konstellationen für die bisherigen und neu hinzukommende Bewohner. Da geht ganz viel! Ob durch autonome Etagen oder einen Anbau, ob durch eine Integration zweier Häuser oder hinzukommende Tiny-Häuser. Wie schon einzelne Häuser eine Siedlung alternstauglicher machen, habe ich in Hirschau mit einer privaten Baugruppe zu zeigen versucht (Foto): 7 Wohnungen mit absichtlich unterschiedlichen Größen, flexiblen veränderbaren Grundrissen in preisgedämpftem Mietwohnen. Und im Erd-



Prof. Ulrich Otto

wohnt in Tübingen und ist freiberuflich tätig als Alterns- und Wohnforscher, Berater von Kommunen und Unternehmen und entwickelt zugleich bürgerschaftlich innovative Wohnprojekte mit. Seine Arbeitsschwerpunkte: Forschungs- und Entwicklungs- sowie Praxisprojekte im Bereich innovative Wohnpflegeformen und gemeinschaftliches Wohnen.

Ein Modellprojekt für ältere Menschen aus dem Ort: Anfang 2020 wurde dieses Haus in Hirschau fertiggestellt – es verfügt über sieben barrierefreie Wohnungen und eine Pflege-WG. Bild: Privat

geschoss haben wir eine Wohngemeinschaft für elf pflegebedürftige ältere Menschen integriert – auch hier die Nestbau AG als Gemeinwohl-Investorin. Alles mit Aufzug. Und trotz den 340 benötigten Quadratmetern im Erdgeschoss bestens eingefügt in die kleinteilige Umgebungsbebauung.

Im Weiterentwickeln von Einfamilienhausgebieten spielt viel Musik. Hier können wir mehr Barrierefreiheit und die Chance auf besser Leben in nicht zu großen Wohnungen mitten in die Siedlungen bringen – in neue oder bestehende! Und so kommt Bewegung in die Wohnungsbelegung.



Am Beispiel Tübingen: Welche Projekte und Initiativen mit Modellcharakter gibt es hier?

Die Stadtverwaltung Tübingen hat die Herausforderung rund um Wohnflächen schon ziemlich lange auf dem Schirm, auch die genannte Beratungsvoraussetzung. So können sich Interessierte im Projekt „Ich habe noch Platz“ von den Wohnraumbeauftragten beraten lassen – auch zu architektonischen Fragen oder Zuschüssen für Wohnungsanpassungen (siehe nebenstehenden Infokasten „Wohnraumberatung“).

Auch in der Entwicklung der Tübinger Quartiere spielt zugleich Wohnen für die gesamte Lebensspanne eine immer größere Rolle. Auf Waldhäuser Ost (WHO) ganz besonders, denn dort wohnen überdurchschnittlich viele alte Menschen. Der Rahmenplan für die Entwicklung von WHO in den kommenden 15 bis 20 Jahren wird ganz aktuell diskutiert, im Juli gibt es dazu eine öffentliche Veranstaltung. Wohnmobilität ist auf WHO explizit auch Thema.

Was sollte im Rahmenplan Ihrer Meinung nach konkret enthalten sein?

Auf jeden Fall möglichst viele neu gebaute barrierefreie Wohnungen. Und ebenso wichtig: von den bestehenden Wohnungen möglichst viele seniorengerecht zu sanieren.

Gleichzeitig plädiere ich für flächendeckend mögliches „Betreutes Wohnen zuhause 24/7“. In allen bestehenden Wohnungen – ob neu oder alt – sollte es auch Menschen mit höherem Unter-

stützungsbedarf erspart bleiben, in ein Pflegeheim umziehen zu müssen. Und wenn schon Heim, dann als neuartiges „abrüstbares Pflegeheim“: Ein Haus, das als Pflegeheim beginnt, aber dessen Grundrisse auch für Pflege-WGs taugen. Oder das umnutzbar ist für gemeinschaftsorientiertes Wohnen für Singles und Paare.

Ebenso wünschenswert wären eingestreute innovative gemeinschaftliche Wohnformen – ob ein „WHO-Nestle“ oder weitergehendes Clusterwohnen zwischen WG und Hausgemeinschaft. Viele auch Ältere suchen nach solchen Projekten, die es auf WHO noch kaum gibt. Dort könnte ich mir auch ein „Mix Age“-Modellhaus vorstellen, in dem nicht nur ältere Menschen einziehen, die sonst vielleicht in betreutem Wohnen wären, sondern ebenso viele Studierende: Diese profitieren von billigerer Miete und leisten im Gegenzug Betreuungs- und Alltagshilfen. Ein ganzes Haus „Wohnen für Hilfe 2.0“ mit neuer Betreuung in organisiert-gemeinschaftlichem Rahmen.

Mit einem solchen Maßnahmenbündel kann älteren Menschen der Schritt in ein geeigneteres Zuhause nahräumlich im eigenen Stadtteil WHO möglich werden – und im besten Falle werden zugleich Familienwohnungen frei.

Sie sind Gründungsmitglied und Mitgestalter der Genossenschaft Neustart. Was steckt dahinter?

Ganz anders als WHO, aber ebenso spannend ist der ganz neue Rahmenplan Marienburger Straße, das Quartier

Wohnraumberatung

Oft schlummert im eigenen Zuhause ungeahntes Potenzial. Die Wohnraumbeauftragten der Stadt Tübingen und der Kreissenorenrat Tübingen e.V. helfen dabei, dieses Potenzial zu nutzen. Denn es lohnt sich, das eigene Zuhause an veränderte Wohnbedürfnisse anzupassen. Einerseits, um möglichst lange ein selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden führen zu können. Und andererseits kann beispielsweise durch die Teilung einer Wohnung beziehungsweise eines Hauses oder gemeinschaftliche Wohnformen freier Platz zu Wohnraum werden. Das Beratungsangebot „Haben Sie noch Platz?“ hilft, eine individuell passende Lösung zu finden. Die Beratung ist kostenlos und unverbindlich. Termine können individuell vereinbart werden.

Kontakt

Julia Hartmann, Axel Burkhardt
Telefon 07071 204-2281, -2282
E-Mail:
ichhabenoehplatz@tuebingen.de

Kreissenorenrat:
Telefon: 07071 9208867

zwischen Stadtwerken und B 27. Mit dieser Planung wird das mehrfach prämierte Tübinger Modell der Stadtteilentwicklung weiterentwickelt.

Die Genossenschaft Neustart möchte dabei gleich eine ganze Reihe von Innovationen umsetzen, die für unser Thema bedeutsam sind. Zum einen wird es ganz verschiedene Wohnformen geben, vom konventionellen Privathaushalt über WG-Formen bis hin zu Clusterwohnungen. Dazu lebenslanges Wohnrecht zu bezahlbaren Preisen. Die Wohnfläche pro Person wird deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 46 Quadratmeter liegen, dafür gibt es viel geteilte Infrastruktur und Angebote – von der Waschküche über ein Second-Hand-Lager bis zum Quartierswohnzimmer ohne Konsumzwang, zu geteilten Gästezimmern oder Co-Working-Arbeitsplätzen: weniger Quadratmeter, aber trotzdem viel mehr Möglichkeiten.

Egal, ob sich die Haushaltsgröße ändert, oder der Wunsch nach einer an-

deren Wohnform entsteht: Erst mit seinen rund 400 bis 500 Bewohnern wird Neustart es möglich machen können, dass sich immer eine passende Wohnform und -größe anbieten lässt – im vertrauten ziemlich dichten Quartier, vielleicht sogar auf der Etage. So nahräumlich flexible Wohnungs-Maßanzüge können kleinere Einzelprojekte oder die Tübinger Baugruppen-Viertel zumal im Eigentum strukturell nicht hinkriegen.

Tübingen oder auch andere Städte oder Gemeinden als Entwicklungslabor – aber ohne Moralkeule?

Die Hinweise zeigen, dass es überhaupt nicht darum gehen sollte, Ältere mit großen Wohnungen moralisch unter Druck zu setzen. Mit einem breiten Strauß an Angeboten könnte viel mehr in Gang kommen. WHO wäre ein super Modellstadtteil für Gut-älter-werden-im Quartier. Hier und anderswo sehen wir immer deutlicher: Besser-wohnen-mit-weniger-qm gehört als einer

der erfolgversprechendsten und zugleich schwierigsten Lösungsbausteine zentral dazu! Die Neustart-Genossenschaft könnte beim flächensparsamen Wohnen einen Quantensprung vormachen.

Künftig sollten wir die Herausforderungen der rasant älter werdenden Quartiere mit ihren Herausforderungen und Chancen auf gutes Altern immer zusammendenken mit Vor-Ort-Lösungsbeiträgen für das eklatante Wohnungsproblem und die Klimakrise! Nicht nur Tübingen könnte hier noch mehr Vorreiter werden! Sondern ebenso gut auch jeder Ort und Stadtteil.

INFO

<https://age-research.net/koepfe/otto/>

Genossenschaft Neustart

<https://neustart-solewo.de/>

Öffentliche Veranstaltung zum Rahmenplan WHO: 12. Juli 2023