

Durchstarten ins neue Leben

„Am besten bleibt alles, wie es ist“ war gestern. Vielen Menschen im fortgeschrittenen Alter steht der Sinn nach räumlicher Veränderung.

Von Birgit Ochs

Seniorenwohnheime gelten bisher nicht gerade als Spielwiese der Innenarchitekten und Einrichter. Bis vor kurzem noch hätte sich Gisbert Pöpler, hierzulande einer der Topprotagonisten seiner Zunft, einen solchen Einsatz in vier Wänden jedenfalls nur schwer vorstellen können. Doch dann kam der Auftrag eines betagten Ehepaars. Sie: hoch in den Achtzigern. Er: Anfang neunzig. Und plötzlich war das Team des Interior Designers über Monate in einer Berliner Seniorenanlage am Werk, um für die Herrschaften zwei Einheiten in eine 150 Quadratmeter-Wohnung mit zwei Schlafzimmern zu verwandeln und den nüchternen Räumen ihren Altenheimcharme so weit wie möglich auszutreiben.

Die Innenarchitekten entwarfen Bücherregale am laufenden Meter sowie maßgeschneiderte Einbauten für Küche und Bad. Bei der Wandgestaltung gingen sie farblich in die Vollen, allerdings so planvoll, dass die Wände nun den perfekten Hintergrund für die Auswahl edler Teppiche und Kunstwerke liefern, mit denen die Bewohner aus ihrer 400 Quadratmeter großen Villa im Westen Deutschlands in das Berliner Seniorenheim umgezogen sind.

Dort reichte ihnen die Beleuchtung nicht aus, weshalb eigens Spezialisten anriefen, um der Wohnung ein ausgetüfteltes Lichtsystem zu verpassen. Ganz reibungslos verliefen die Bauarbeiten nicht. In einer Wohnanlage für Senioren kann man nicht den ganzen Tag lang hämmern und werkeln. Pöplers Leute komplementierten das Ganze dann noch mit der entsprechenden Einrichtung. Die Kommunikation mit den beiden sei schon etwas intensiver gewesen als mit jüngeren Kunden, erzählt der Planer. Das will insofern etwas heißen, als seine Klientel für gewöhnlich keinen Aufwand scheut. „Aber dass die zwei in ihrem Alter noch mal einen solchen Schritt gewagt und sich auf ein solches Abenteuer eingelassen haben, ist wirklich beeindruckend“, findet er.

Zugegeben, die Bewohner eines Seniorenheims, die sich ihre Wohnung von einem Interior Designer umkrempeln lassen, sind ein Einzelfall. Doch zeigt die Anekdote zugespielt, was Makler, Projektentwickler und auch Architekten zunehmend erleben: Bei vielen Menschen fortgeschrittenen Alters bleibt räumlich keineswegs alles beim Alten. Belastbare Daten dazu fehlen zwar, aber sowohl als Kapitalanleger als auch als Eigennutzer mische die Gruppe der Alten am Wohnimmobilienmarkt kräftig mit, heißt es beim Marktbeobachter Bulwiengesa. Und Björn Dahler, Chef des Hamburger Maklerhauses Dahler & Company, kommt zu dem Schluss: „Da hat sich etwas deutlich verändert. Leute sind heute mobiler, auch im Alter. Viele haben richtig Lust, noch mal etwas Neues anzufangen, das gilt auch für das Wohnen.“

Die Gruppe der Alten beginnt angesichts der gestiegenen Lebenserwartung bei einer eigentlich noch recht jungen Altersgruppe – die der Mittfünfzigjährigen. Beruflich voll aktiv und körperlich noch ziemlich fit, überdenkt diese Gruppe häufig ihre Wohnsituation neu, sobald die Kinder aus dem Haus sind. Plötzlich ist Zeit, das Leben anders zu gestalten. Viele entscheiden sich an diesem Wendepunkt für eine räumliche Veränderung. Sie tauschen das Haus, in vielen Fällen einst eigens angeschafft, damit die Kinder mit reichlich Platz und Garten aufwachsen können, gegen eine Stadtwohnung.

Diese Gruppe sei oft willens, sich noch mehr zu leisten als bisher, auch wenn man sich räumlich mit dem Rückzug in die Stadt meist verkleinere, sagen die Makler. Hat diese Klientel vorher ihre Wohnentscheidung mit Blick auf die Familie getroffen, stehen nun die Vorstellungen des zurückgebliebenen Elternpaares im Mittelpunkt, das sich plötzlich wieder als Individuen wahrnimmt.

„Für unsere Kunden kann man klar sagen, die Ansprüche an Komfort und Ausstattung steigen“, berichtet Dahler, dessen Unternehmen auf ein gehobenes Angebot spezialisiert ist. Das bestätigt auch sein Berliner Kollege Nikolaus Ziegert. Diese Gruppe kaufe mit dem Wissen, dass man künftig mehr Zeit zu Hause verbringen werde, schon weil der Ruhestand



Genussverzicht im Alter? Ach was!

Foto Stock48

absehbar ist. Insofern wollten sie so wenig Kompromisse wie möglich eingehen. Zudem spielt Statusdenken eine Rolle. Die „eigene Lebensleistung soll auch in der Wohnung sichtbar werden“, meint Ziegert.

Und was zählt nun für diese Bewohner zur gehobenen Ausstattung? Die vielbeschriebenen Smart-Home-Lösungen, bei denen sich etliche Funktionen wie Heizung, Soundtechnik und Haushaltsgeräte via Smartphone oder Tablet steuern lassen, eher nicht. Im Gegenteil bestünden häufig Berührungspunkte, hat Makler Dahler beobachtet. Einzige Ausnahme ist die Sicherheitstechnik. „Das ist ein Top-

thema“, urteilt der Hamburger. Mittlerweile erlebe er es, dass sich Käufer eine Alarmanlage einbauen ließen, um ihre Wohnung in der zweiten Etage zu sichern. „Ich kann mich nicht erinnern, dass das früher so war“, sagt er.

Zu den wichtigen Ausstattungsmerkmalen im Geschosswohnungsbau zählt für die Zielgruppe 55 plus: der Aufzug, ein Tiefgaragenstellplatz und eine großzügige Raumaufteilung. Zwei Schlafzimmer sind Standard, ein geräumiges Duschbad ebenso. Die Küche ist auch für diese Klientel Statussymbol, doch gibt sie anders als die Jüngeren der abtrennbaren Variante klar den Vorzug. Was die Materia-

lien angeht, darf es etwas Besseres sein: Vollholz für Türen und Fensterrahmen zum Beispiel. Ein Muss sind vor allem aber großzügige Terrassen und Balkone. Wer aus einer Villa in eine Stadtwohnung umzieht, gibt in der Regel einen großen Garten auf. „Im Bewusstsein, zukünftig mehr Zeit zu Hause zu verbringen, wünschen sich ältere Käufer einen Freisitz, der mehr Platz bietet als nur für ein Tischchen mit zwei Stühlen“, sagt Thomas Hölzel, Chef von Artprojekt.

Projektentwickler wie er haben sich längst auf die anspruchsvolle und kaufkräftige Zielgruppe mit entsprechenden Angeboten eingestellt. Die Kunst im Mar-

keting besteht darin, die Vorzüge dieser Immobilien als alters-, aber nicht altengerecht hervorzuheben. „Mit dem falschen Etikett kann man sonst leicht die Zielgruppe vergrätzen“, stellt André Adami, Wohnungsmarktspezialistin von Bulwiengesa, fest. Die Anbieter locken daher eher mit Wellness und zentraler Lage in einer angenehmen Nachbarschaft. Die sollte in der Regel nicht zu weit von der vertrauten Umgebung entfernt sein, hat Adami beobachtet. „Die Mehrheit derer, die umziehen, bleibt doch in der Nähe ihres einstigen Umfelds“, sagt er.

Das gilt auch für die meisten, die im fortgeschrittenen Alter noch mal Bauherren werden. Bei Schwörer Haus, Marktführer unter den Holzfertighausanbietern, sind fast 60 Prozent der Bauherren 55 Jahre oder älter. Auch jenseits der sechzig trauen sich etliche ein solches Projekt noch zu. Das seien allerdings alles Kunden, die zuvor schon in einem eigenen Haus gewohnt haben. „Aus der Mietwohnung wechselt eigentlich in dieser Altersgruppe keiner“, weiß Marketingchefin Carola Kochner.

Warum sie noch mal bauen? „Um ihre Wohnsituation besser an ihre heutigen und zukünftigen Bedürfnisse anzupassen“, sagt Kochner. Den einen ist ihr Haus zu groß geworden, die anderen leben auch gern im Alter auf vielen Quadratmetern, wollen aber einen besseren Zuschnitt. Ältere Bauherren wissen sehr genau, was sie brauchen und was nicht, hat man beim Fertighausbauer beobachtet. „Die kennen sich und die Abläufe in ihrem Leben“, sagt Carola Kochner.

Favorit der älteren Bauherren ist der Bungalow. Gebaut wird er jedoch eher selten, weil vielerorts das Baurecht dagegen steht und dieser Gebäudetyp ein großes Grundstück erfordert. Die Mehrheit der Schwörer-Kunden wählt daher ein anderthalb- oder auch zweigeschossiges Haus. Die Treppen bereiten letztlich den wenigsten Sorgen, hat man bei Schwörer den Eindruck. Viele Menschen seien schließlich auch im hohen Alter noch in der Lage, ein paar Stufen zu bewältigen. Für alle Fälle plane diese Kundengruppe aber mit einem „Versorgungszimmer“ im Erdgeschoss, in dem zur Not ein Pflegebett stehen könnte. Das sich anschließende Bad ist selbstverständlich.

An Geld für ein solches Vorhaben oder den Umzug in eine schicke Stadtwohnung fehlt es dieser Altersgruppe nicht. Denn jene Bauherren oder Käufer finanzieren ihr neues Zuhause durch den Verkauf ihrer bisherigen Immobilie. So war es auch bei den Bauherren von Architekt Pöpler. Die hätten angesichts des schicken Mobiliars in ihrer Seniorenwohnung doch ein wenig bedauert, sich erst so spät in ihrem Leben noch mal neu eingerichtet zu haben, erzählt der Interior Designer. Tatsächlich hat sich das wohlbetuchte Ehepaar dann für sein neues Zuhause erstmals etwas zugelegt, was es in all den Jahrzehnten zuvor nie besaß: ein Sofa. Von einer italienischen Edelmarke, versteht sich.



Mit Farbe und Designerchic: Die von Gisbert Pöpler ausgebaute Wohnung in einer Seniorenwohnanlage

Fotos Wolfgang Stahr

WAS FÜR EIN DING!

WECHSELJUICER

VON FLORIAN SIEBECK

In der „Welt“ sorgte vor nicht allzu langer Zeit ein Gespräch mit der Verlegerin Angelika Taschen für Aufsehen, in dem es vordergründig darum ging, „wo in Berlin der Bär stept“. Das klang so: „Gewürze wie Zatar oder Sumach für meine Ottolenghi-Gerichte finde ich bei meinem Araber auf der Potsdamerstraße, in der Nähe von Murkudis.“ Oder, auf die Frage nach dem „idealen Gesprächs-Opener“: „Ob man auch was in der Uckermark kauft oder doch lieber in Sizilien. Wer mit wem flirtet; wer welche Flüchtlinge aufnimmt.“ Am meisten Schlagkraft aber entwickelte ein Glaubensbekenntnis, das selbst hartgesottene Leogant-Schnabulierer ratlos zurückließ. „Ich bin“, sagte Taschen, „Wechseljuicer und Flexitarier und ernähre mich fast nur von Märkten.“ Flexitarier hat ja mittlerweile fast jeder im Freundeskreis, also Menschen, die nur ganz wenig Fleisch essen, ach was: eigentlich gar keins, und wenn, dann nur Bio, aber auch nur an Tagen, die mit „g“ enden und mittwochs. Aber Wechseljuicer? Hat Taschen sich nur ausgedacht – dachten wir, bis neulich diese Mail aus Kalifornien einflatterte. Wir hatten uns ja ohnehin nicht vorstellen können, dass Wechseljuicer einfach irgendeine Saftpresse zum Juicen nehmen, aber jetzt wissen wir: Sie nehmen eine „Juicero“ (699 Dollar). Sozusagen die Nespresso unter den Entsaftern, zumindest ist sie genauso umweltfreundlich, denn das Gemüse gibt es nur im Paket und das Paket nur im Abo. Drin sind „unansehnliche Reste“, die kein Supermarkt mehr nehmen wollte. Die Juicero presst, was, wie Wechseljuicer wissen, sehr wichtig ist: kalt, damit die Vitamine drinbleiben. Entworfen hat sie übrigens Yves Béhar, der Fürsprecher der Nachhaltigkeitsbewegung. Was hat er sich nur dabei gedacht? Ach so: Juicen tut die Juicero übrigens nur mit angeschlussem W-Lan. Bevor sie wechselnd Säfte juict, überprüft sie, ob das Paket noch haltbar ist. Wenn nicht, dann presst sie nichts. Das ist nur konsequent, denn Wechseljuicer wollen auch vom Abfall nur das Beste.

„Was für ein Ding!“ erscheint an dieser Stelle im Wechsel mit „Mein Lieblingsstück“.



Glückliche Wechseljuicerin Foto Hersteller

WAS GIBT'S NEUES?

Urteil zu Ferienwohnungen

Seit Mai dieses Jahres ist es in Berlin verboten, in Wohnhäusern kommerziell Ferienwohnungen anzubieten. Das wollten einige Anbieter aus der Hauptstadt nicht auf sich sitzen lassen – und klagten vor dem Verwaltungsgericht Berlin. Doch die Richter bestätigten am Mittwoch das geltende Recht, die Vermieter scheiterten mit ihrer Klage.

Hintergrund ist das Berliner Zweckentfremdungsverbot, das spekulativen Wohnungsleerstand, Abriss, die Umwandlung von Wohnungen in Büro- oder Gewerberäume und auch die Nutzung als Ferienwohnung verbietet. Ein Zimmer der selbstbewohnten Wohnung an Touristen zu vermieten ist erlaubt – dauerhaft die ganze Wohnung anzubieten aber nicht. Die Urteile der Berliner Richter könnten auch für Städte wie Hamburg, München, Freiburg oder Köln wegweisend sein, wo Wohnungen ebenfalls nicht mehr ohne weiteres an Touristen vermietet werden dürfen. Auch Vermittlungsportale wie Airbnb und Wimu müssen mit Konsequenzen rechnen.

Der Berliner Senat geht davon aus, dass bis zu 10.000 Wohnungen bei Portalen wie Wimu, Airbnb und 9flats registriert sind, damit machen die Ferienwohnungen nicht einmal ein Prozent des Berliner Mietwohnungsmarkts aus. Die Vermieter wollen nun in Berufung gehen. Sie behaupten, die Entscheidung schade dem Berliner Tourismus. Ob das stimmt, sei dahingestellt. Die Hotels in der Hauptstadt dürften sich über das Urteil freuen. *ans/dpa*