

Altenwohnen: nein danke!

Wohnwünsche von Senioren jenseits von Hausnotruf und Haltegriffen

Das Bild von Senioren mit Kittelschürze und grauem Dutt, mit Hut und Stock, hat ausgedient. Heute findet man Senioren in Fitnesscentern, bei Sportevents, auf Rockkonzerten, mit den Enkeln auf Spielplätzen oder auf Reisen. Dieser neue Lebensstil beeinflusst auch die Wohnpräferenzen. Das eine Wohnkonzept, das für alle Älteren passt, ist passé!



Katrin Trunec
Analyse & Konzepte
Hamburg

Mehr als jeder fünfte Einwohner Deutschlands hat das 65. Lebensjahr bereits erreicht oder überschritten. Im Jahr 2060 wird es bereits jeder dritte Deutsche sein. Deutliche strukturelle Veränderungen werden sich aber vor allem durch die sehr große Zunahme bei den über 80-Jährigen ergeben. Denn ihre Zahl wird sich bis 2030 um 60% erhöhen. Somit wird auch die Zahl der Pflegefälle ansteigen. Doch nicht jeder Senior wird zum Pflegefall oder möchte das Alter im Heim verbringen. Vielmehr spiegeln sich die gesellschaftlichen Veränderungen auch in der Seniorengeneration wider.

Konventionell, anspruchsvoll oder bescheiden?

Die GdW-Studie „Wohntrends 2030“ hat u. a. die Wohnkonzepte unterschiedlicher Nachfragergruppen untersucht. Für die Gruppe der Senioren zeigt sich dabei: Die Vorstellungen gehen weit auseinander. Es gibt also nicht das eine Wohnkonzept, das für alle Älteren passt. Die drei Konzepte, die für diese Generation prägend sind, sind das konventionelle, das bescheidene und das anspruchsvolle, wie die Grafik zeigt.

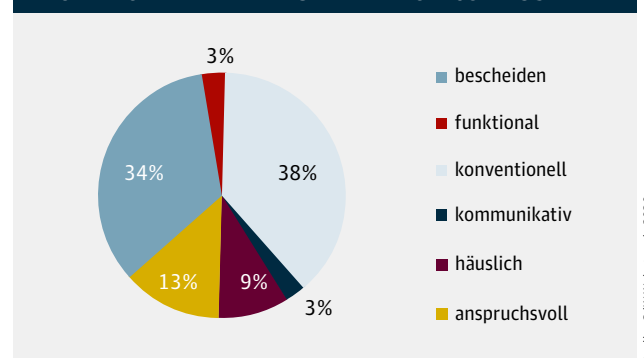
Konventionelle Haushalte stellen mit 38% die größte Seniorengruppe. Sie haben ein hohes Sicherheitsdenken, verbunden mit einer vorausschauenden Lebensplanung. Die Wohnungsnachfrage ist daher sehr stark auf den praktischen Nutzen auch in kommenden Jahren fixiert. Ihr

Anteil ist bei den Mietern und Eigentümern in etwa gleich hoch. Die zweitgrößte Gruppe, Senioren mit bescheidenem Wohnkonzept, hat einen Anteil von 34% an der Gruppe der über 65-Jährigen. Diese Haushalte haben geringe Ansprüche; man arrangiert sich mit dem, was man hat. Sie haben in der Gruppe der Mieter einen deutlich höheren Anteil als unter den Eigentümern. 13% der Seniorenhaushalte verfolgen ein anspruchsvolles Wohnkonzept. Für diese Gruppe spielt die Werthaltigkeit einer Immobilie eine große Rolle. Das heißt: Gesucht sind repräsentative Standorte mit ökologischer Ausstattung.

Die Einkommenssituation der heutigen Seniorengeneration ab 65 Jahren ist noch vergleichsweise gut: Das Armutsrisiko ist mit 13,6% deutlich niedriger als in der Gesamtbevölkerung (15,2%). Zukünftig wird sich das Bild jedoch wandeln. Gebrochene Erwerbsbiographien, Teilzeitjobs oder etwa ein hoher Anteil Langzeitarbeitsloser sind Gründe für die steigende Altersarmut.

In der Gruppe der Senioren, die von Altersarmut betroffen sind oder sein werden, überwiegen das bescheidene und das funktionale Wohnkonzept. Haushalte mit funktionalem Wohnkonzept haben wenig materielle Optionen und fragen einfach ausgestattete Wohnungen nach. In diesem Bereich wird die Nachfrage also – wie bei den bescheidenen Wohnkonzepten – steigen. Gleichzeitig wird die Zahl der konventionellen Haushalte zurückgehen.

WOHNKONZEPTE DER GENERATION 65 PLUS



Quelle: GdW Wohntrends 2030

Älter werden bedeutet ...

Wer älter wird, ist meist weniger beweglich, hört und sieht schlechter und kann sich schlechter orientieren. Im Allgemeinen benötigen Senioren deshalb mehr Vertrautheit und Sicherheit in ihrer täglichen Umgebung. Wenn stärkere körperliche Defizite hinzukommen, sind sie außerdem auf eine besondere Pflege angewiesen und brauchen auch in den eigenen vier Wänden Hilfe oder spezielle Erleichterungen – wie den Abbau von Barrieren oder den Einsatz technischer Assistenzsysteme. Doch nicht alle älteren Menschen setzen dabei die gleichen Prioritäten. Zwei Drittel aller Deutschen, die das 65. Lebensjahr bereits erreicht oder überschritten haben, möchten in ihrer jetzigen Wohnung alt werden. Dieser Wunsch ist jedoch je nach Wohnkonzept sehr unterschiedlich ausgeprägt, wie die Tabelle auf der nachfolgenden Seite verdeutlicht.

Während häusliche und bescheidene Haushalte in ihrer jetzigen Wohnung alt werden wollen, auch wenn diese nicht optimal auf ihre Wohnsituation im Alter ausgerichtet ist, sorgen konventionelle

und anspruchsvolle Haushalte stärker für das Alter vor und wünschen sich häufiger, dass die Wohnung ihren Bedürfnissen angepasst wird. Der Wunsch, in eine speziell altersgerecht ausgestattete Wohnung zu ziehen, ist wenig ausgeprägt. Nur 15% aller, die das 65. Lebensjahr bereits erreicht oder überschritten haben, streben dies an.

Senioren mit anspruchsvollem Wohnkonzept legen Wert auf eine sehr hohe Energieeffizienz sowie eine barrierearme Ausstattung bzw. einen Fahrstuhl im Gebäude. Sie sind die Gruppe mit der zweithöchsten Technikaffinität und fragen bei entsprechender finanzieller Situation auch gehobene Technologieprodukte zur Steigerung des Komforts und der Effizienz nach. Smartphone, Tablet und Alter schließen sich insbesondere in diesen Haushalten nicht aus. Anders die vielen bescheidenen Senioren: Auch für sie sind Barrierearmut und Energieeffizienz wichtig, diese sollte jedoch kein großes technisches Verständnis vonseiten der Nutzer erfordern.

Ruhige Lagen versus Urbanität

Im Allgemeinen streben Senioren überwiegend eine zentrale, aber ruhige Wohnlage an. Mit diesem Wunsch sind sie nicht allein. Denn eine ruhige Wohnumgebung wünschen sich 87% aller Deutschen. Nimmt man die Wohnwünsche der Senioren hingegen genauer unter die Lupe, so stellt man fest, dass die Wohnortpräferenzen innerhalb eines Wohnkonzepts auch für die älteren Haushalte ab 65 Jahren zutreffen. Die Senioren mit kommunikativem Wohnkonzept wünschen sich auch im Alter noch urbanes Flair und legen kaum Wert auf ein naturnahes Wohnumfeld. Hier darf es auch im Alter noch „studentisch und szenig“ zugehen. Berührungspunkte zu anderen Kulturen bestehen

WIE MÖCHTEN SIE IM ALTER WOHNEN? (ANTEILE IN %)				
	Möchte in meiner jetzigen Wohnung, so wie sie ist, alt werden.	Ich möchte in meiner jetzigen Wohnung alt werden, wenn diese meinen spezifischen Bedürfnissen im Alter angepasst wird.	Ich möchte in eine spezielle altersgerecht ausgestattete Wohnung ziehen.	Sonstiges
konventionell	63	19	17	1
kommunikativ	68	9	18	5
häuslich	70	15	12	3
anspruchsvoll	56	26	15	3
bescheiden	75	11	13	1
funktional	54	8	25	13
Gesamt	67	16	15	2

Quelle: A&K, GdW Wohntrends 2030

kaum. Allerdings kommt dieser Gruppe insgesamt eine geringe Bedeutung zu, denn sie macht nur 3% der Altersgruppe ab 65 Jahren aus. Anspruchsvolle Haushalte streben hingegen ein kreatives und exklusives Umfeld an, während die konventionellen Senioren auf Image und Ruhe Wert legen. Bescheidene Haushalte haben deutlich geringere Ansprüche an ihre Wohnumgebung. Sie schätzen ein normales, ruhiges und grünes Quartier. Wichtiger sind andere Aspekte wie Sauberkeit und Ordnung, auf die jedoch auch konventionelle Haushalte durchaus Wert legen. Empfindlich reagieren bescheidene Haushalte auf Veränderungen im Wohnumfeld.

Sicheres Wohnen hat verschiedene Gesichter

Gerade älteren Menschen ist Sicherheit sehr wichtig. Doch auch in dieser Hinsicht haben un-

terschiedliche Wohnkonzepte unterschiedliche Prioritäten:

- Konventionelle Haushalte legen Wert auf einen soliden Einbruchschutz. Eine Video-Sprechanlage, ergänzt um eine hochwertige Eingangstür stellt eine gute Basisausstattung dar.
- Anspruchsvolle Haushalte verfügen im Einfamilienhausbereich häufig über eine Alarmanlage und über eingeschränkte Zugänge zum Gelände. Die hohe Technikaffinität führt auch zu einer steigenden Nachfrage nach modernen Sicherheitssystemen, die sich etwa mittels Smartphone steuern lassen.
- Bescheidene Haushalte legen ebenfalls Wert auf Sicherheit, für sie sind jedoch Rollläden im Erdgeschoss, eine gut schließende Eingangstür sowie eine einfache Gegensprechanlage schon ausreichend.

Fazit

Die Ergebnisse der Studie „Wohntrends 2030“ zeigen beispielhaft, dass Senioren auch zukünftig für die Wohnungswirtschaft eine sehr große Rolle spielen werden. Doch die Bedürfnisse dieser Gruppe sind nicht über einen Kamm zu scheren. Eine bodengleiche Dusche und ein optionales Notrufsystem sind mit Sicherheit der kleinste gemeinsame Nenner, auf den man die Gruppe reduzieren kann. Um jedoch langfristig Senioren im Bestand zu halten und auch als neue Zielgruppe zu gewinnen, muss das Wohnungsangebot vielfältiger und spezifischer werden. Gefragt sind dann auch die Marketing-Abteilungen und -Agenturen, denn mit einem Produktnamens „Wohnen 50 plus“ wird man zukünftig nicht konkurrenzfähig am Markt auftreten können. ■

Weitere Informationen:
www.gdw.de, www.analyse-konzepte.de



SICHERHEITSBEDÜRFNIS VON SENIOREN



Sicherheitsbedürfnis entsprechend dem Wohnkonzept

Quelle: GdW Wohntrends 2030