

Carestone Trendstudie 2021

URBANES LEBEN IM ALTER

Altersgerechtes Wohnen
im Zeichen von Individualisierung
und Nachhaltigkeit

WHITEPAPER, 30.11.2021





Carestone Trendstudie 2021 „Urbanes Leben im Alter“

Altersgerechtes Wohnen im Zeichen von Individualisierung und Nachhaltigkeit.

Carestones erste Trendstudie zeigt: Die Anforderungen an das urbane Leben im Alter verändern sich deutlich. Individualisierung wird für künftige Senioren generationen relevanter. Altersgerechte Immobilien im urbanen Raum müssen vor diesem Hintergrund neu gedacht und nachhaltiger werden. Stadtentwicklung, Architekten, Projektentwicklung und Betreiber müssen sich dieser Herausforderung stellen.

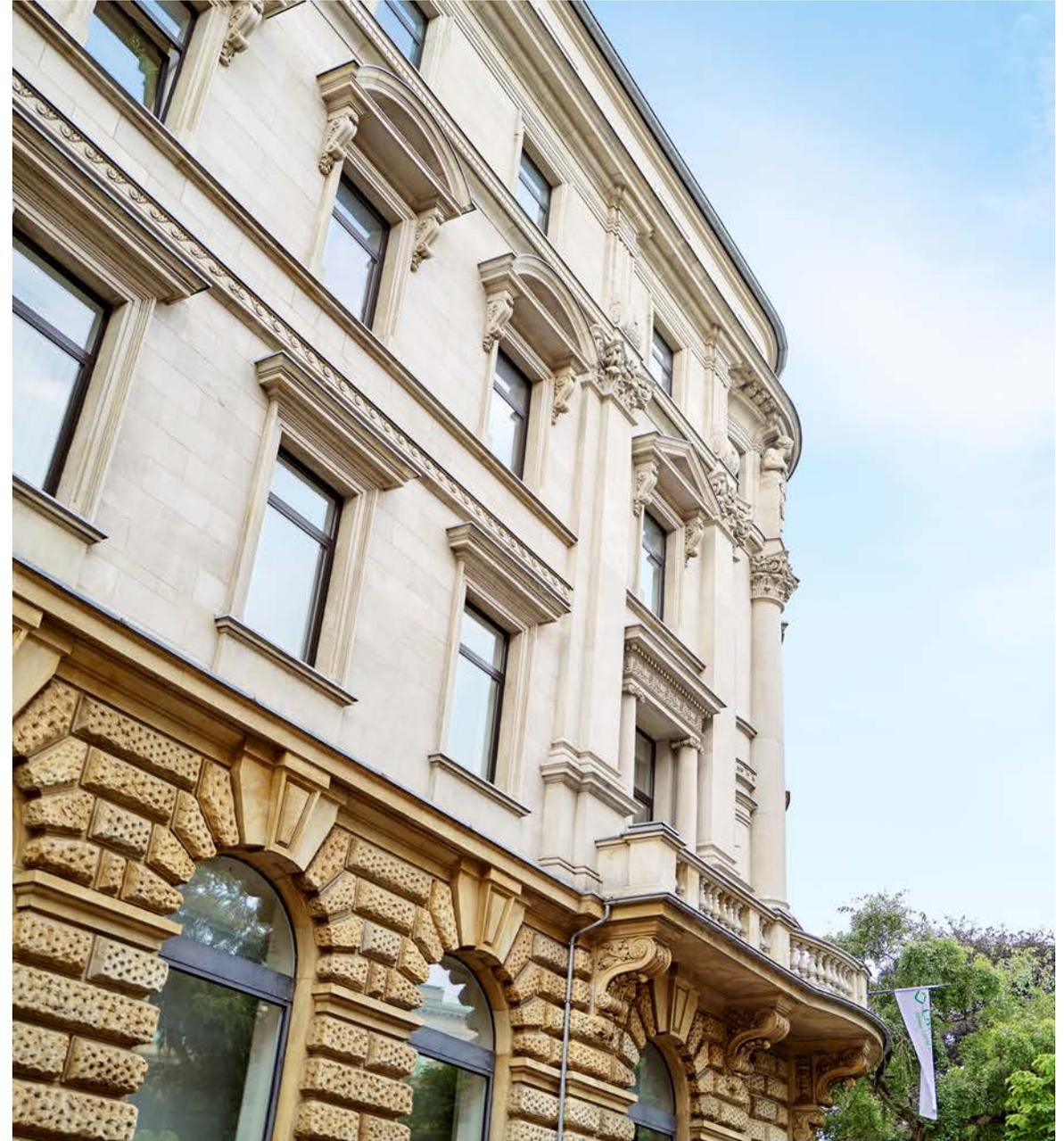
**Dr. Karl Reinitzhuber,
CEO Carestone**



Carestone Group GmbH

Auftraggeber der Studie

- Führender Entwickler und Anbieter von Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien
- Schwerpunkt sind Immobilien für stationäre Pflege, betreutes und Senioren Wohnen
- Rund 100 Mitarbeiter in Hannover und Frankfurt (Main)
- Mehr als 70 Projekte mit 6.441 Pflegeplätzen in der Abwicklung



Studiendesign

Marktforschungsinstitut Ipsos GmbH

Ipsos ist die Nummer 3 weltweit in der Marktforschungsbranche mit mehr als 18.0000 Mitarbeitern und starker Präsenz in 90 Ländern.

Unsere Forschungsexperten, Analysten und Wissenschaftler verfügen über das breite Know-how von Multi-Spezialisten, das tiefe Insights in Handlungen, Meinungen und Motivationen von Zielgruppen ermöglicht.

IPSOS CARE: Pflege und Unterstützung von Menschen mit Einschränkungen sind ein Thema, das die gesamte Lebensspanne durchzieht. Mit Ipsos CARE stellen wir alle relevanten Zielgruppen, die zu einer höheren Lebensqualität von Betroffenen mit Unterstützungsbedarf beitragen, in den Mittelpunkt unserer Forschung.

www.ipsos.de | www.ipsos.com



STUDIENDESIGN

Ziel: Tiefgründiger Einblick in das urbane Leben im Alter – aus Sicht von Branchenexperten sowie älteren Menschen, um Erkenntnisse zu gewinnen über Stadtentwicklung der Zukunft.



QUALITATIVES VERSTEHEN

Zielgruppen:

Potenzielle Bewohner

- Zwischen 60 -75 Jahre alt, ca. 50% weiblich / ca. 50% männlich
- Leben aktuell im städtischen Umfeld
- Können sich vorstellen, später in altersgerechter Wohnform zu leben

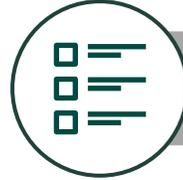
Branchenexperten

- Architekten, Bauplaner, Stadtplaner, Lokalpolitiker
- Planen/ bauen/ involviert u.a. im Bereich altersgerechtes Wohnen (mit/ ohne Pflege)

Methode:

- 4 Workshops mit insg. 18 potenziellen Bewohnern
- Köln/ Hamburg
- Feldzeit: 15. + 16.09.2021
- n=18 Expertengespräche à 1h
- Bundesweit via MS Teams oder Zoom
- Feldzeit: 17.09.- 27.09.2021

WORKSHOPS & TIEFEN-INTERVIEWS



QUANTIFIZIERUNG

Zielgruppen:

Potenzielle Bewohner

- 60+ Jahre alt (repräsentatives Online-Sample)
- Höheres Einkommen: Ø 4000 Euro Haushalts-Nettoeinkommen pro Monat

Branchenexperten

- Architekten, Planer, Bauunternehmer, Makler, Betreiber (Ipsos Online-Panel)
- Planen/ bauen/ involviert im Bereich altersgerechtes Wohnen (mit/ ohne Pflege)

Methode:

- 12-minütige Online-Befragung von potenziellen Bewohnern (n=1.100) und Experten (n=56)
- Quantifizierung der qualitativen Ergebnisse
- Deutschlandweite Erhebung (Repräsentatives Sample von potenziellen Bewohnern)
- 20.10.- 01.11.2021/01.11.- 04.11.2021

ROBUSTE INSIGHTS ZU EXPERTEN UND KONSUMENTEN

ERGEBNISSE DER STUDIE



TREND #1

» *Die Megatrends, ‚Alternde Bevölkerung‘ und ‚Sog der Metropolen‘ stellen **Städte vor echte Herausforderungen.**«*



TREND #1

» Die Megatrends ‚Alternde Bevölkerung‘ und ‚Sog der Metropolen‘ stellen Städte vor echte Herausforderungen.«



Experten sehen enorme Herausforderungen hinsichtlich der Machbarkeit altersgerechter Wohnformen in der Stadt aufgrund fehlender Fachkräfte und Grundstücksflächen, wirtschaftlicher Tragbarkeit und politischer/städtebaulicher Vorgaben.



TREND #1

» Die Megatrends ‚Alternde Bevölkerung‘ und ‚Sog der Metropolen‘ stellen Städte vor echte Herausforderungen.«



Experten sehen altersgerechtes Wohnen als Chance für die Stadtentwicklung.



WEITERENTWICKLUNG UND DIVERSITÄT

Weiterhin steigende Nachfrage und damit Zunahme an Akteuren wie Betreibern, Bauträgern und Architekten führt zu **höherem Potenzial an Ideengebern, Weiterentwicklungen und Diversität.**



KLEINERE, DEZENTRALE WOHNEINHEITEN

Im Bereich Immobilien: **idealerweise kleinere, dezentrale Wohneinheiten** (anstatt größerer, klassischer Pflegeeinrichtungen), die miteinander vernetzt sind und über einen zentralen Service gemeinsam versorgt werden.



REAKTIVIERUNG

Reaktivierung von Flächen und Bestandsimmobilien, auch vor dem Hintergrund von Nachhaltigkeits-Erwägungen durch Erhaltung/ Umnutzung von bestehendem Baubestand (wird gleichzeitig aber auch als Herausforderung angesehen)

TREND #2

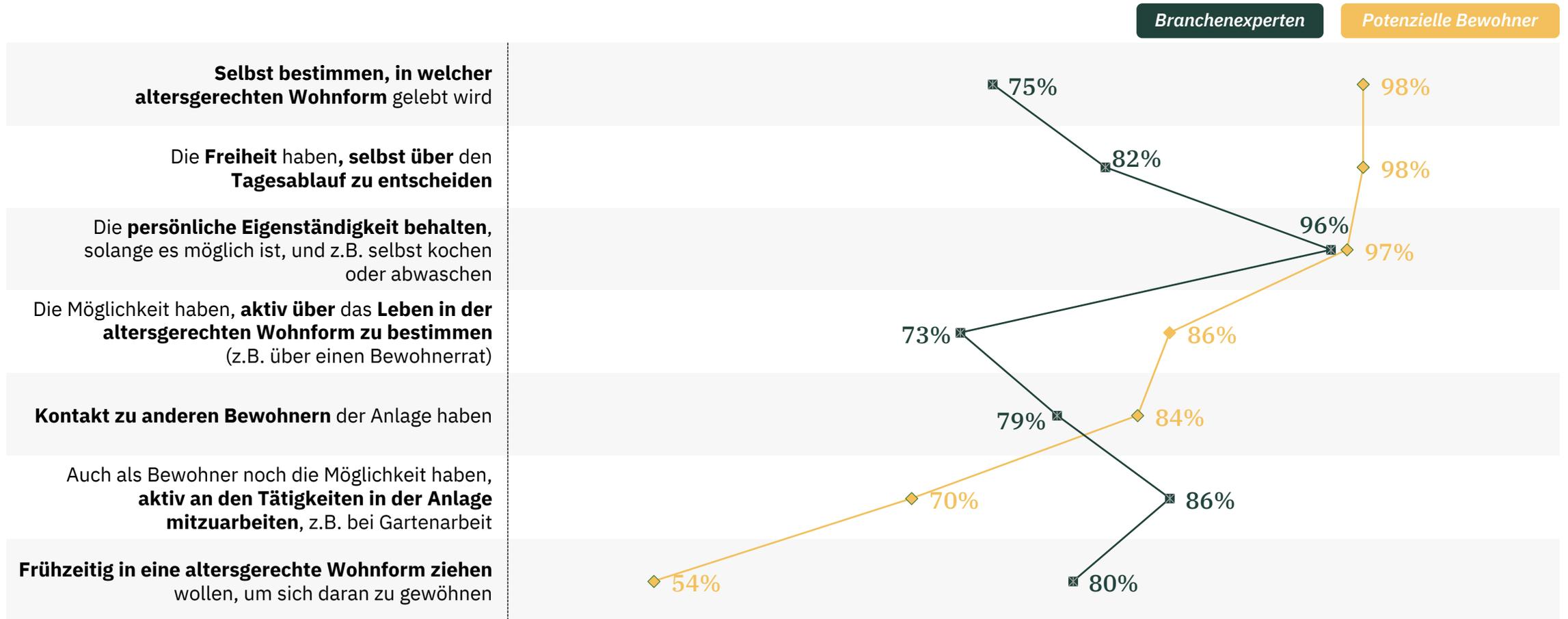
» *Senioren streben
das Prinzip der
individualisierten
Gemeinschaft an.* «



TREND #2

» Senioren streben das Prinzip der individualisierten Gemeinschaft an. «

» *Selbstbestimmung und Autonomie sind zentrale Wünsche künftiger Senioren, die über reine Freizeitaktivitäten hinausgehen und von Experten unterschätzt werden.*

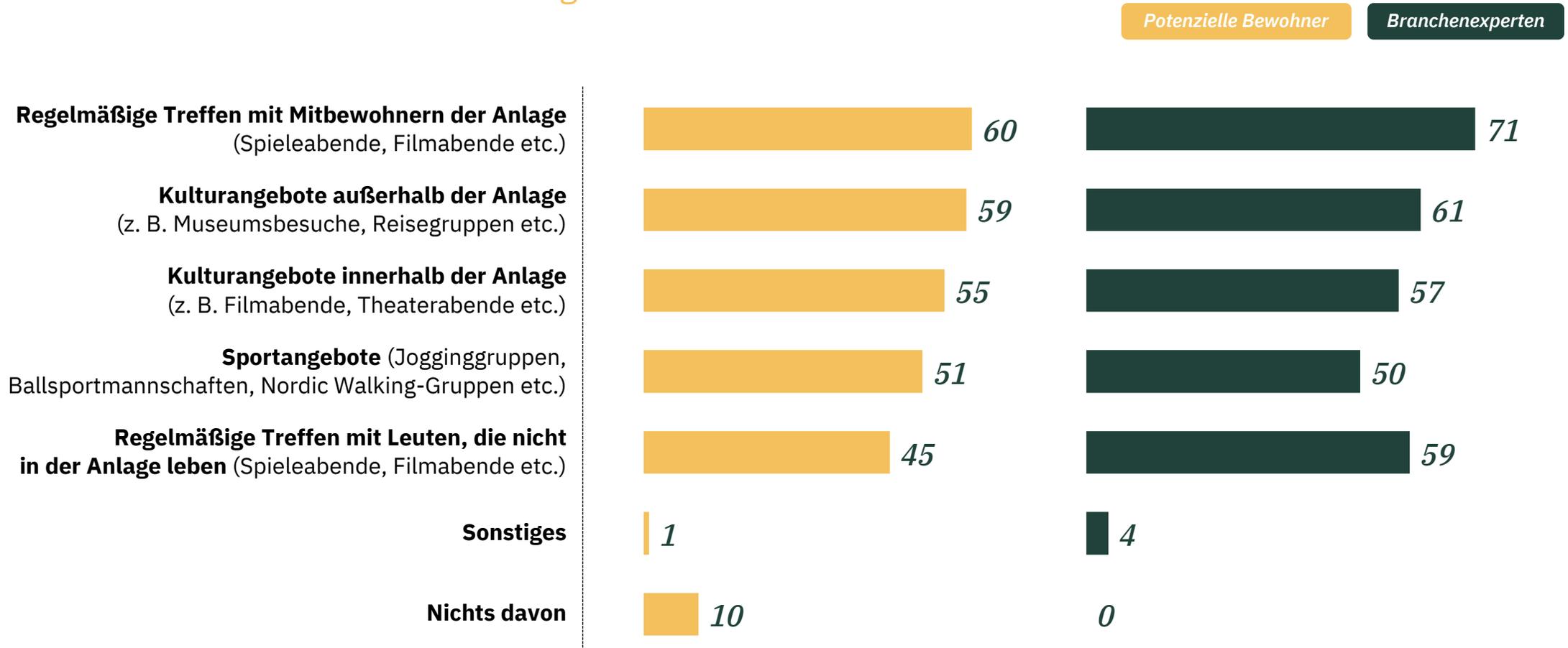


TREND #2

» Senioren streben das Prinzip der individualisierten Gemeinschaft an. «



Bewohner wie Experten erwarteten Angebot zum sozialen Austausch inner- und außerhalb der Wohnanlage.



Basis: Befragt wurden potenzielle Bewohner, n = 1.100; Branchenexperten, n = 56 (Möglichkeit der Mehrfachnennung)
Fragen: F1. Im Folgenden sehen Sie eine Reihe von Angeboten. Bitte wählen Sie alle aus, die für Sie interessant klingen und von denen Sie sich vorstellen könnten, sie zu nutzen. (Darstellung in Prozent) / F1. Im Folgenden sehen Sie eine Reihe von Angeboten. Bitte wählen Sie alle aus, die Ihrer bisherigen Erfahrung nach für zukünftige Bewohner von Interesse sein könnten. (Darstellung in Prozent) Quelle: Ipsos

TREND #2

» Senioren streben das Prinzip der individualisierten Gemeinschaft an. «



Experten sehen die Chance, dass durch soziale Angebote und Aktivitäten für Bewohner wie Anwohner eine Integration in die Metropolen gelingen kann.



MISCHUNG DER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Eine ausgewogene Mischung der Bevölkerungsstruktur, z.B. durch **generationsübergreifendes Wohnen** und eine **Durchmischung** unterschiedlicher sozialer Klassen im Viertel.



VERNETZUNG / IDENTIFIKATION MIT DER UMGEBUNG

Dinge des täglichen Lebens in Reichweite zu haben, sowohl Einkaufsmöglichkeiten aber auch gastronomische, kulturelle Angebote, Kitas, etc.



BEGEGNUNGSSTÄTTEN ZWISCHEN BEWOHNERN

Außenflächen, Grünanlagen und **Begegnungststätten** zwischen Bewohnern gelten als **wesentlicher Kern für ein gutes Sozialklima**. Dazu gehören auch Außenbereiche im öffentlichen Raum, die altersgerecht gestaltet werden.

TREND #3

» Altersgerechtes Wohnen im urbanen Raum stellt neue Anforderungen an die Quartiers- und Stadtentwicklung.«



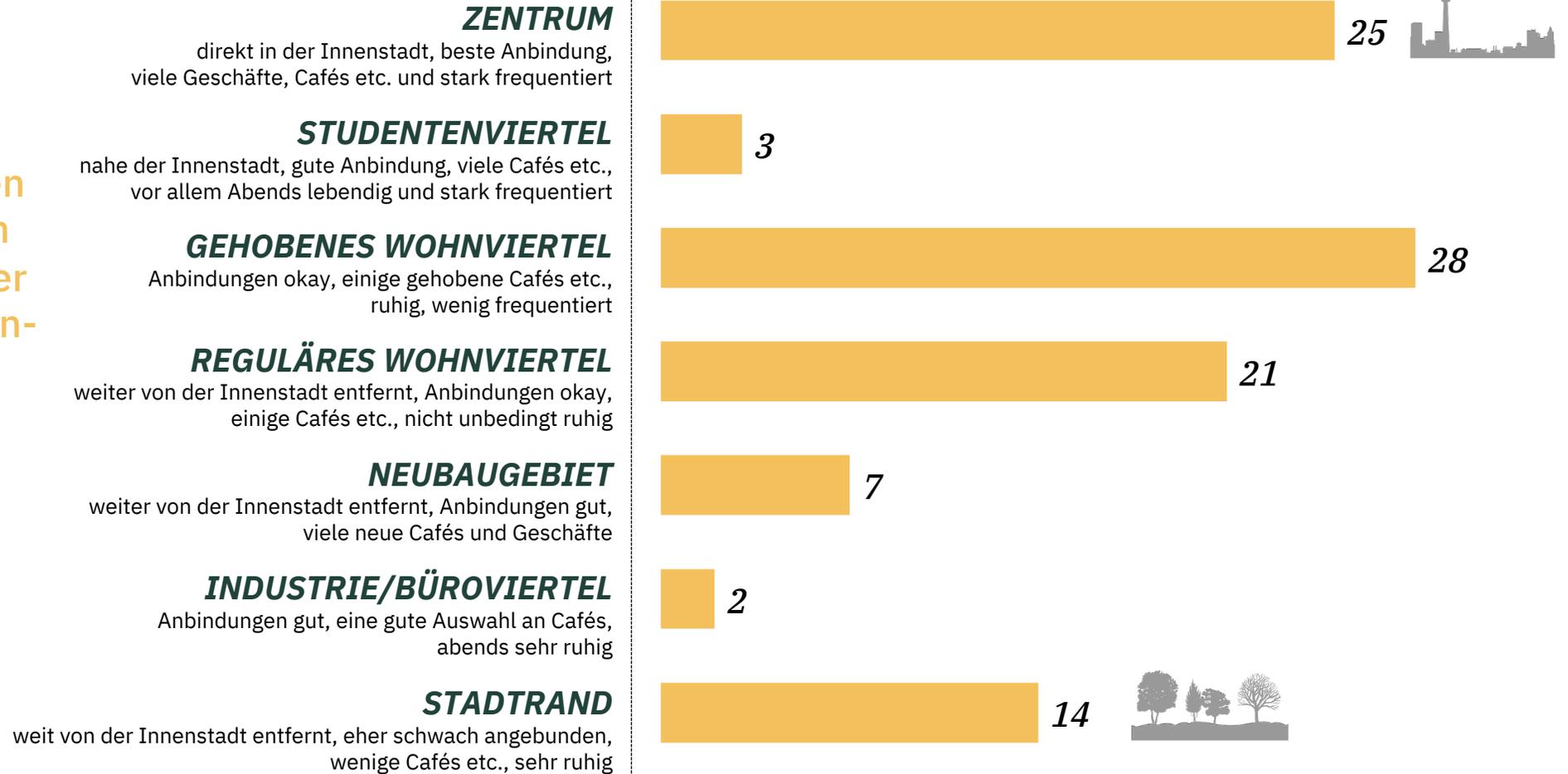
TREND #3

» Altersgerechtes Wohnen im urbanen Raum stellt neue Anforderungen an die Quartiers- und Stadtentwicklung. «

» Stadtviertel:

>74 %

der befragten
Senioren wollen
im Zentrum, im
gehobenen oder
regulären Wohn-
vierteln leben.

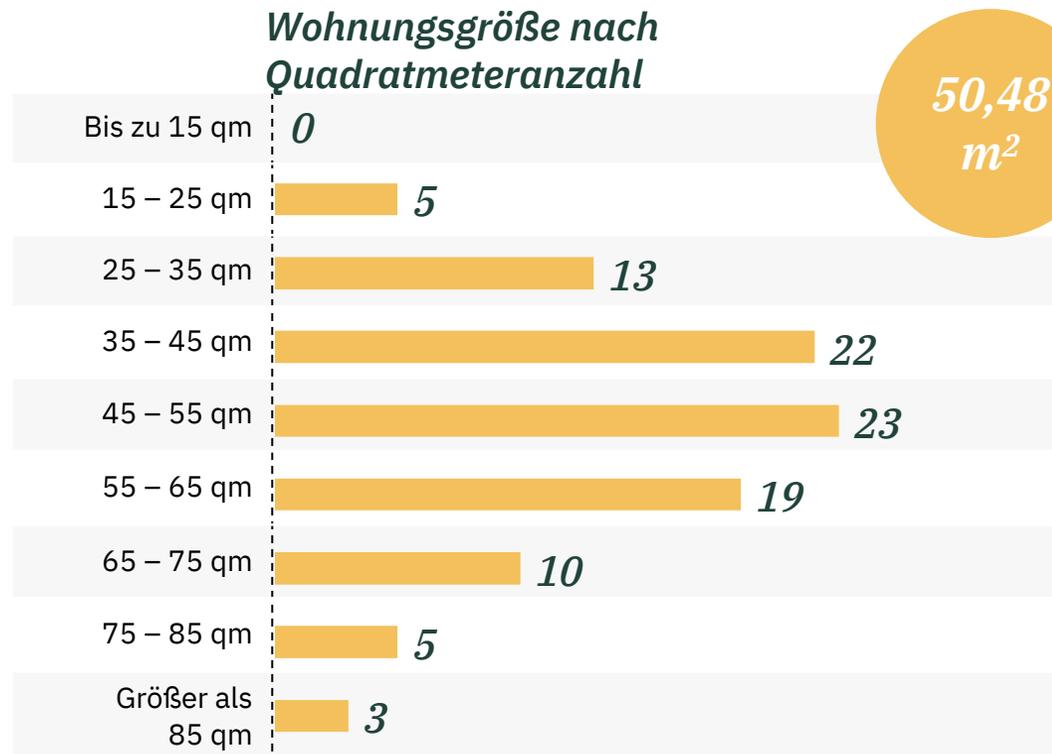


TREND #3

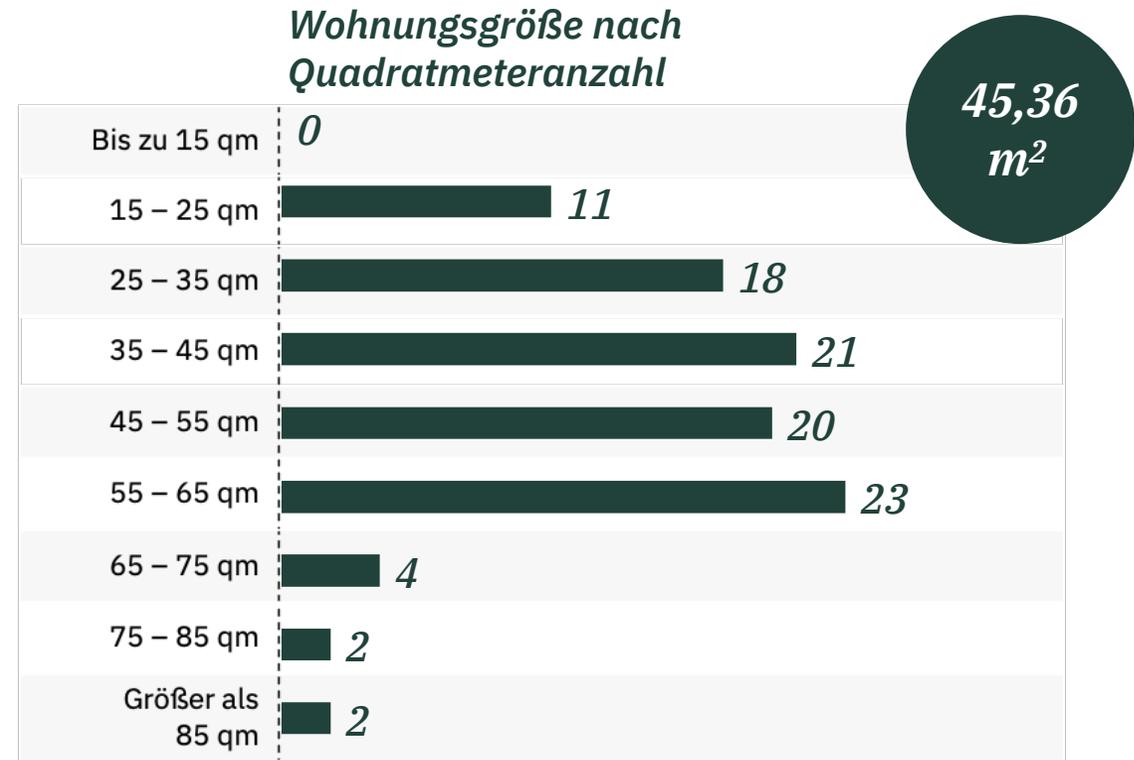
» Altersgerechtes Wohnen im urbanen Raum stellt neue Anforderungen an die Quartiers- und Stadtentwicklung. «



Senioren sehen das Thema Wohnraum realistisch: Eine Bereitschaft zur Wohnraumverkleinerung ist vorhanden. Auch, weil ältere Menschen oftmals allein in Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen leben. Bestehender Wohnraum entspricht damit nicht dem künftigen selbst erwarteten Bedarf.



Potenzielle Bewohner



Branchenexperten

TREND #4

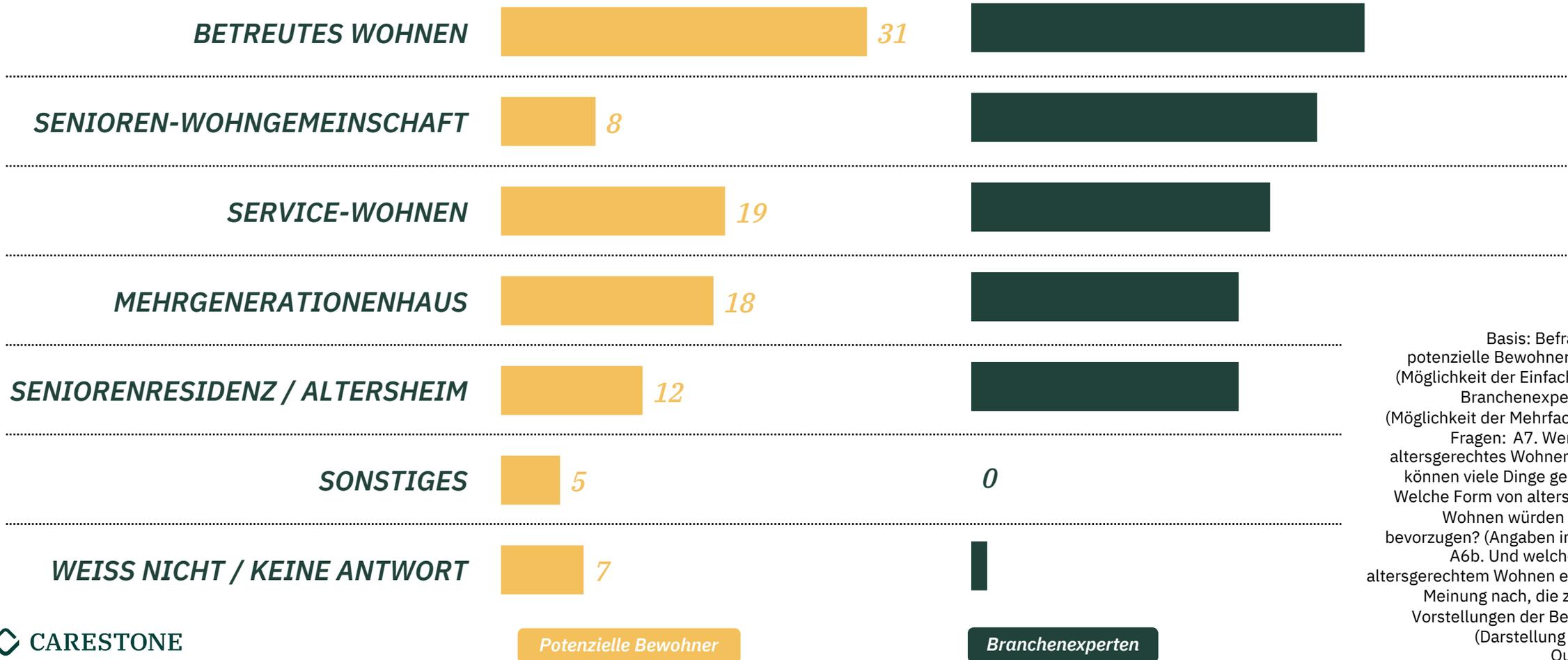
» **Altersgerechtes Wohnen muss neu gedacht werden.**
Es braucht neue Wohnformen für das Zuhause in der letzten Lebensphase – mit Services rund um den Alltag.«



TREND #4

» Altersgerechtes Wohnen muss neu gedacht werden. Es braucht neue Wohnformen für das Zuhause in der letzten Lebensphase – mit Services rund um den Alltag. «

» *Potenzielle Bewohner wie Experten schätzen die präferierten Wohnformen ähnlich ein, divergieren aber hinsichtlich Senioren-WGs, betreutem Wohnen und Altersheim.*

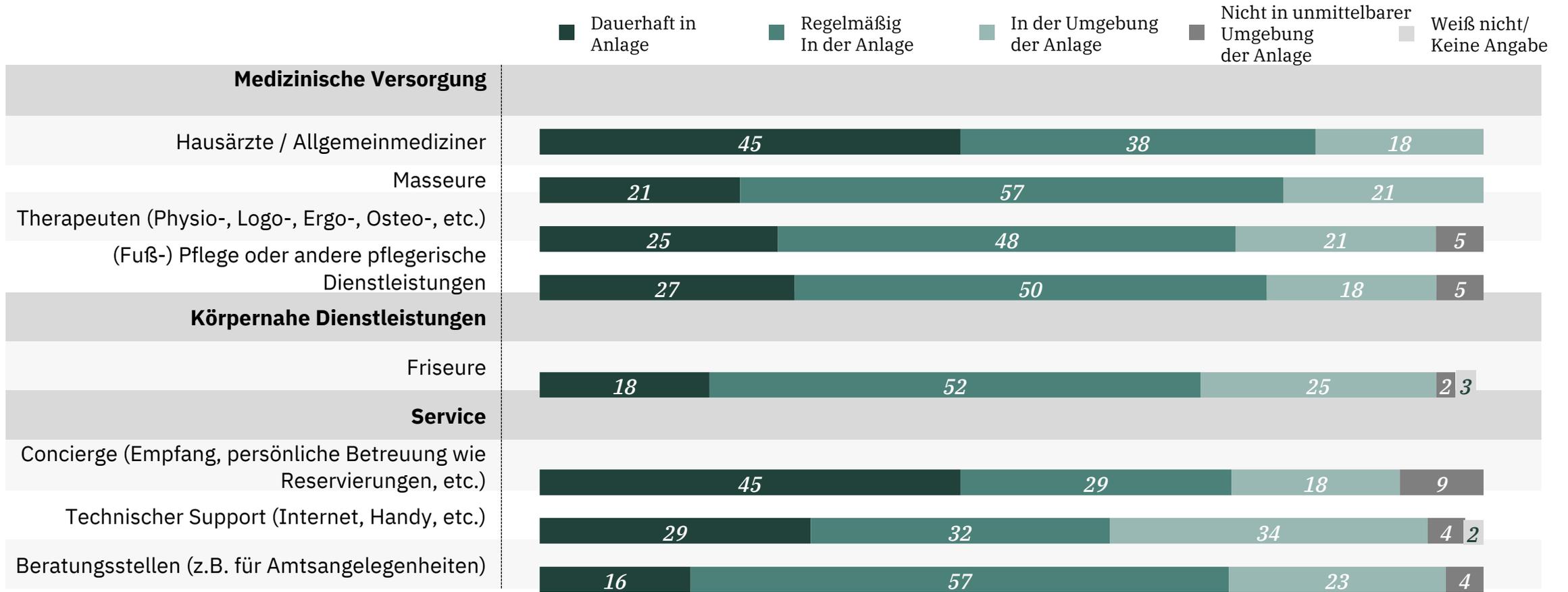


Basis: Befragt wurden potenzielle Bewohner, n = 1.100 (Möglichkeit der Einfachnennung), Branchenexperten n = 56 (Möglichkeit der Mehrfachnennung)
 Fragen: A7. Wenn wir über altersgerechtes Wohnen sprechen, können viele Dinge gemeint sein. Welche Form von altersgerechtem Wohnen würden Sie für sich bevorzugen? (Angaben in Prozent) / A6b. Und welche Form von altersgerechtem Wohnen erfüllt, Ihrer Meinung nach, die zukünftigen Vorstellungen der Bevölkerung? (Darstellung in Prozent)
 Quelle: Ipsos

TREND #4

» Altersgerechtes Wohnen muss neu gedacht werden. Es braucht neue Wohnformen für das Zuhause in der letzten Lebensphase – mit Services rund um den Alltag. «

» Experten schätzen allgemeine Services rund um den Alltag weniger wichtiger als Gesundheitsservices in der Wohnanlage ein, welche Bewohnern allerdings weniger wichtig sind.

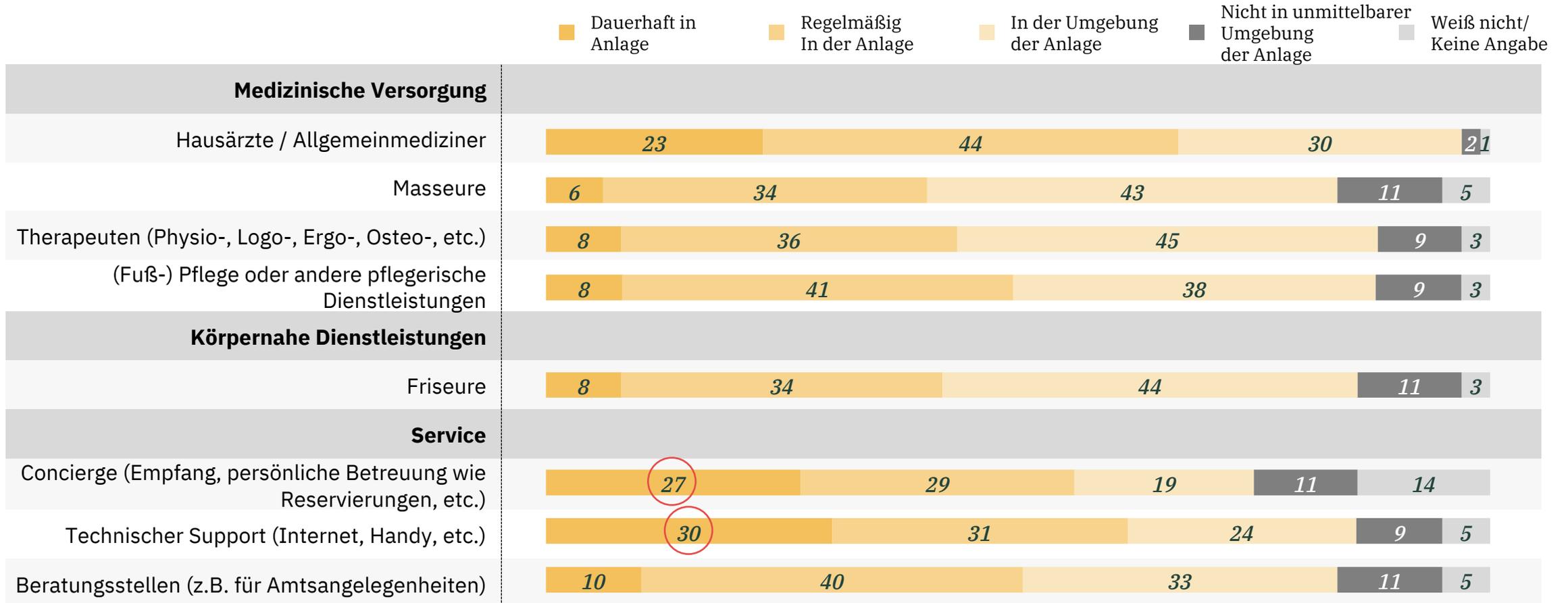


Branchenexperten

TREND #4

» Altersgerechtes Wohnen muss neu gedacht werden. Es braucht neue Wohnformen für das Zuhause in der letzten Lebensphase – mit Services rund um den Alltag. «

» *Bewohnern sind allgemeine Services rund um den Alltag wichtiger als Gesundheitsservices in der Wohnanlage, welche von Experten allerdings höher eingeschätzt werden.*



Potenzielle Bewohner

Basis: Befragt wurden potenzielle Bewohner, n = 1.100 (Einfachnennung)
 Fragen: L3. Im Folgenden sehen Sie eine Reihe von Angeboten und Dienstleistungen. Geben Sie bitte an, ob Sie diese am liebsten direkt dauerhaft in der altersgerechten Wohnform, als regelmäßiges (z. B. wöchentliches Angebot) in der altersgerechten Wohnform oder komplett außerhalb in der direkten Umgebung der Anlage haben wollen würden. (Darstellung in Prozent) Quelle: Ipsos

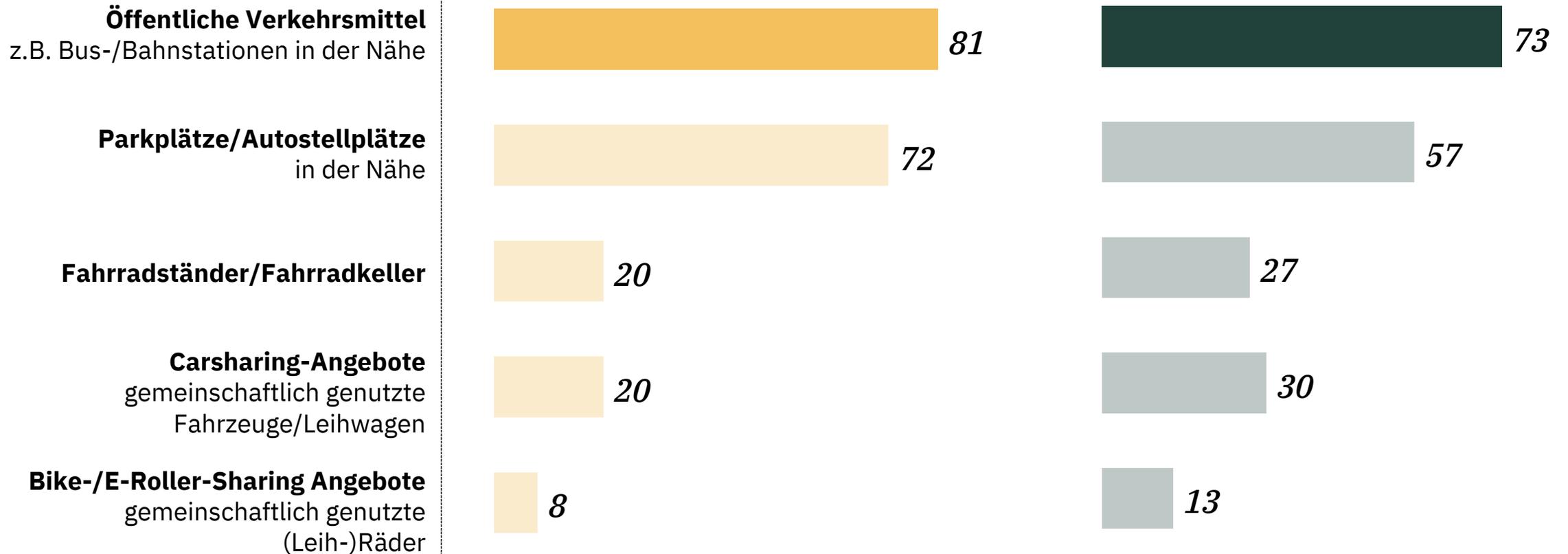
TREND #4.1

» *Altersgerechte Quartiere
müssen Anspruch an
Mobilität sicherstellen.*«



TREND #4.1 » Altersgerechte Quartiere müssen Anspruch an Mobilität sicherstellen. «

» Erwartetes Angebot von Bewohner und Experten an Mobilität.



Basis: Befragt wurden potenzielle Bewohner, n = 1.100; Branchenexperten, n = 56
Fragen: L1. Lassen Sie uns nun über die mobilitätsbezogene Ausstattung der altersgerechten Wohnform sprechen. Bitte bringen Sie sie in eine Reihenfolge, wobei 1 am wichtigsten und 5 am unwichtigsten ist. (Top 2, in Prozent) / L1. Lassen Sie uns nun über die mobilitätsbezogene Ausstattung der altersgerechten Wohnform sprechen. Bitte bringen Sie sie in eine Reihenfolge, wobei 1 zukünftig am wichtigsten und 5 zukünftig am unwichtigsten ist. (Ranking, Darstellung der Top-2-Boxes in Prozent)

Quelle: Ipsos

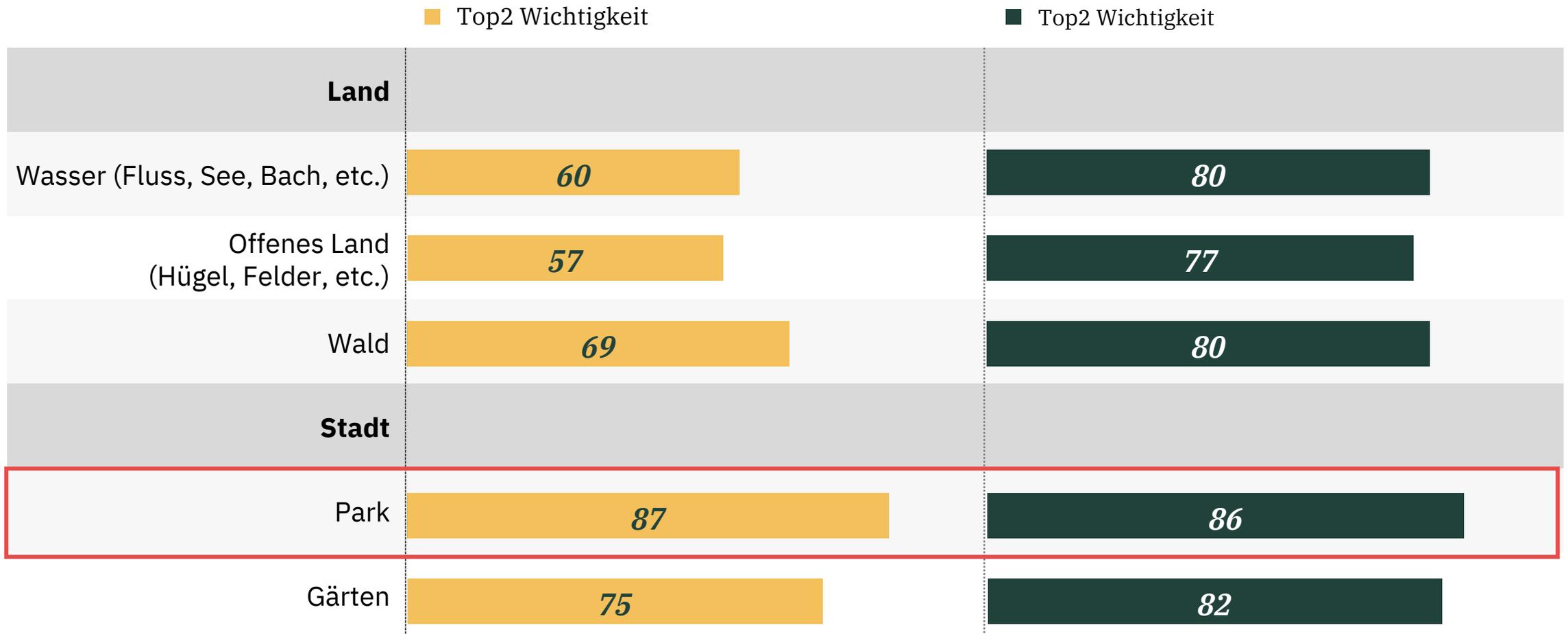
TREND #4.2

» *Grünes Umfeld spielt für künftige Senioren eine wichtige Rolle.*«



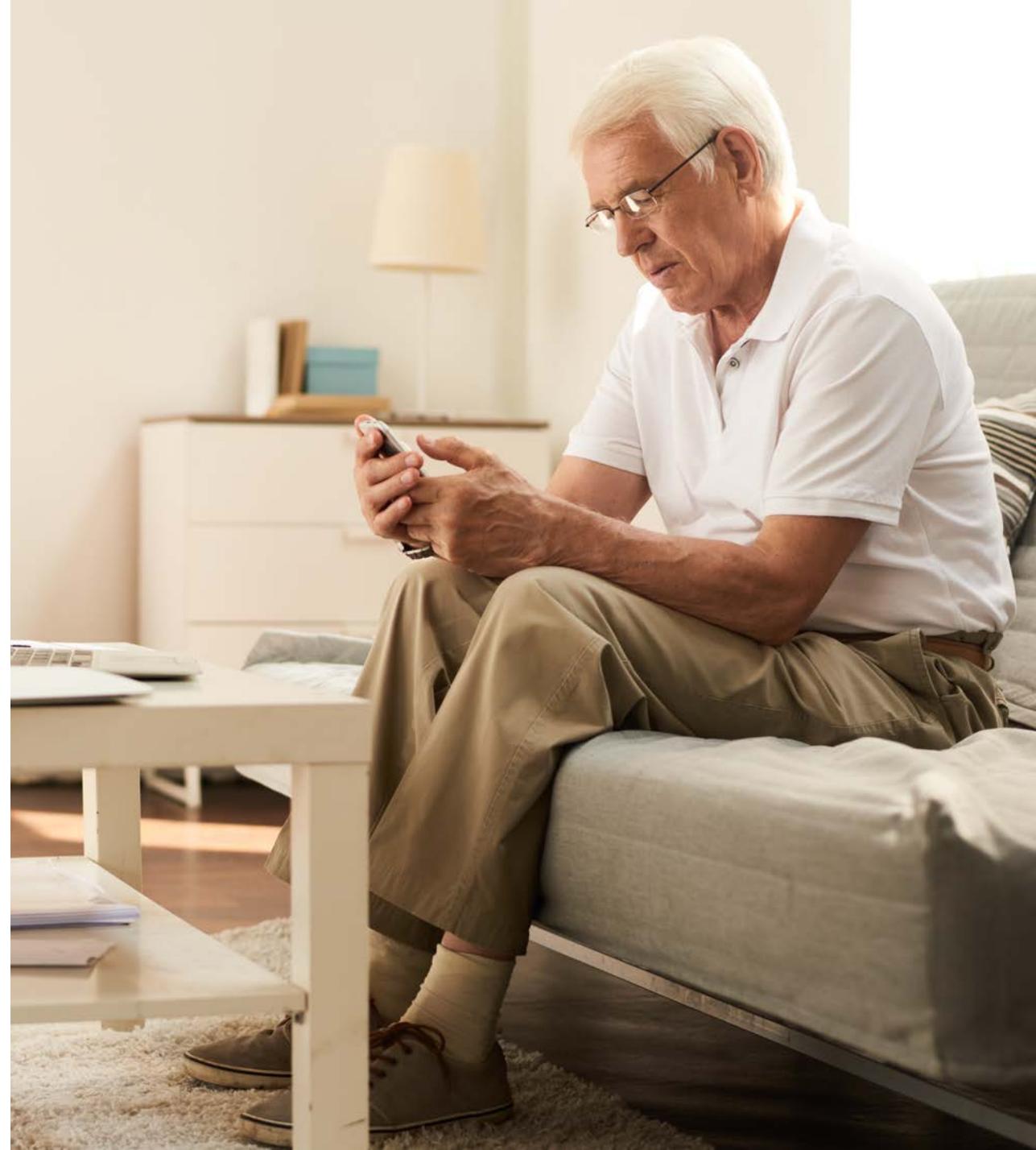
TREND #4.2 » Grünes Umfeld spielt für künftige Senioren eine wichtige Rolle. «

» Erwartetes Angebot an Naturnähe wird von Bewohner und Experten ähnlich eingeschätzt



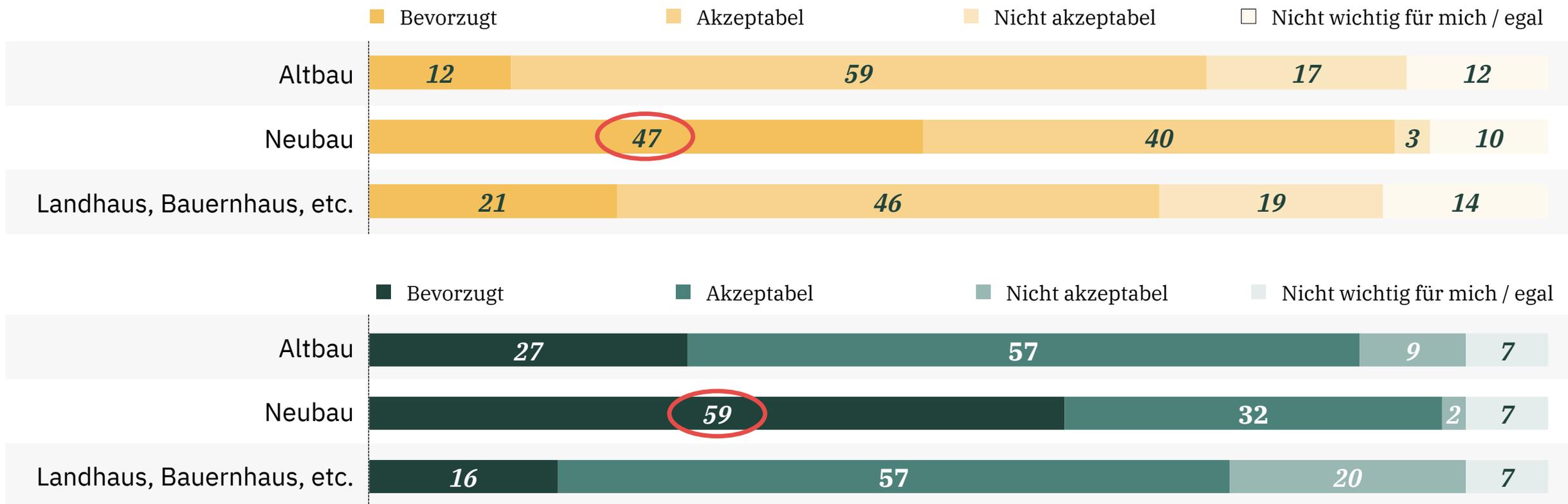
TREND #4.3

» ***Forderungen an altersgerechte Immobilien:***
Neu gebaut, barrierefrei, modern, komfortabel und individuell eingerichtet.«



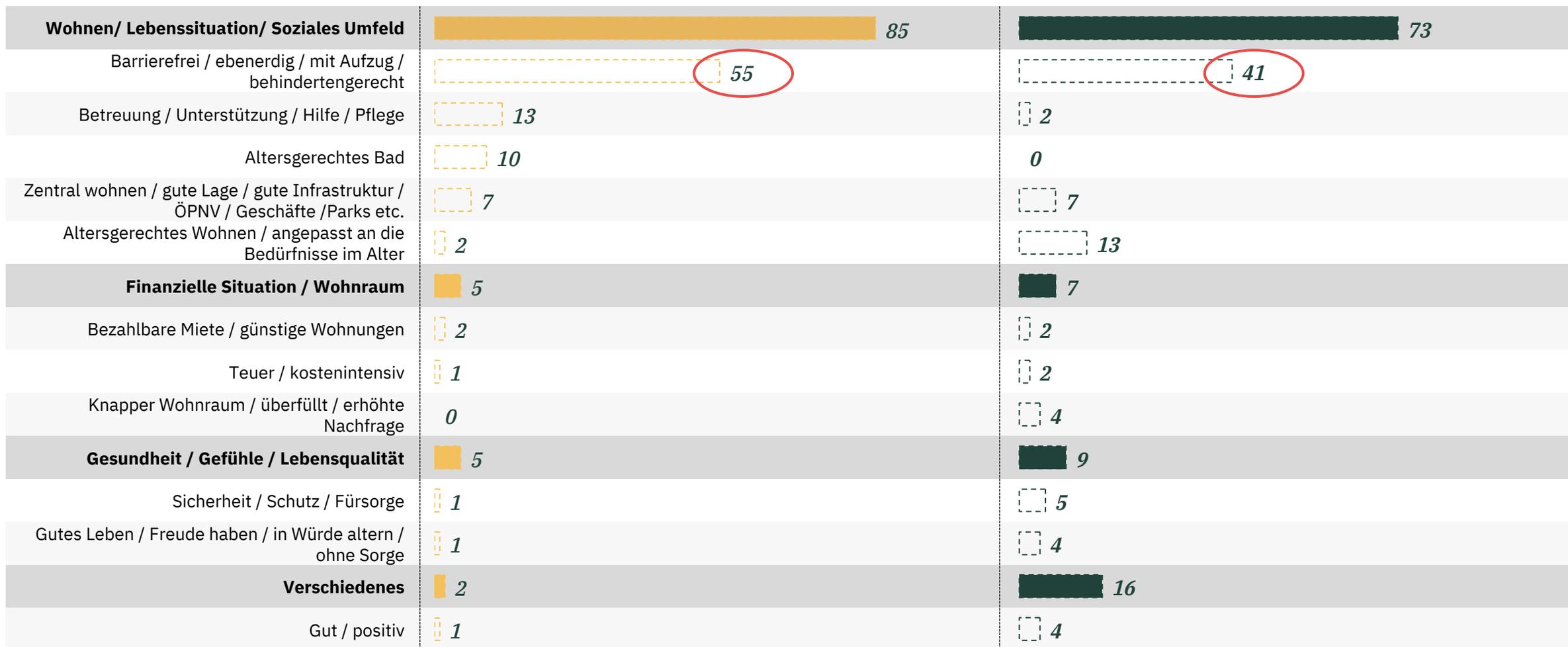
TREND #4.3 » Forderungen an altersgerechte Immobilien: Neu gebaut, barrierefrei, modern, komfortabel und individuell eingerichtet. «

» *Bewohner und Experten präferieren den Neubau*



TREND #4.3 » Forderungen an altersgerechte Immobilien: Neu gebaut, barrierefrei, modern, komfortabel und individuell eingerichtet. «

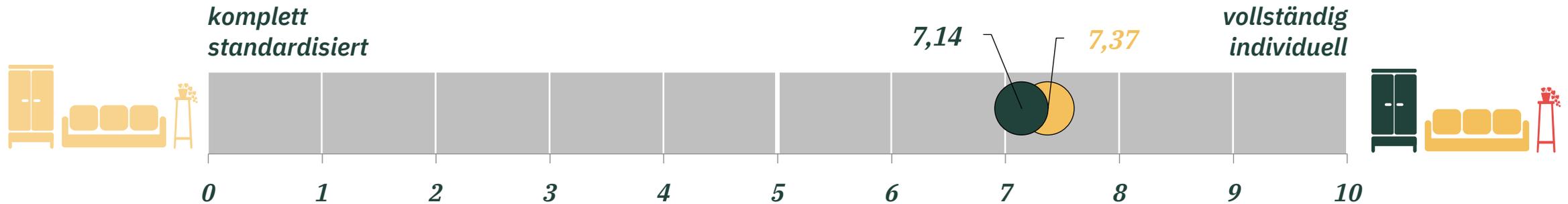
» Für 55 % der Bewohner und 41 % der Experten ist Barrierefreiheit beim Wohnen das dominierende Thema



TREND #4.3 » Forderungen an altersgerechte Immobilien: Neu gebaut, barrierefrei, modern, komfortabel und individuell eingerichtet. «



Bewohner und Experten präferieren eine individuelle Einrichtung der Wohnräume und erteilen der Standardisierung eine klare Absage.



Basis: Befragt wurden potenzielle Bewohner, n = 1.100 (Einfachnennung); Branchenexperten, n = 56

Fragen: L8. Wie individuell würden Sie das Zimmer einrichten können wollen? Jedes Zimmer hat eine Grundausstattung, z. B. mit Möbeln, Elektrogeräten oder Dekoration. Man könnte diese individualisieren, so dass der Bewohner diese nach seinem persönlichen Geschmack und Bedarf auswählen kann, aber das ist teurer. (Mittelwert) /

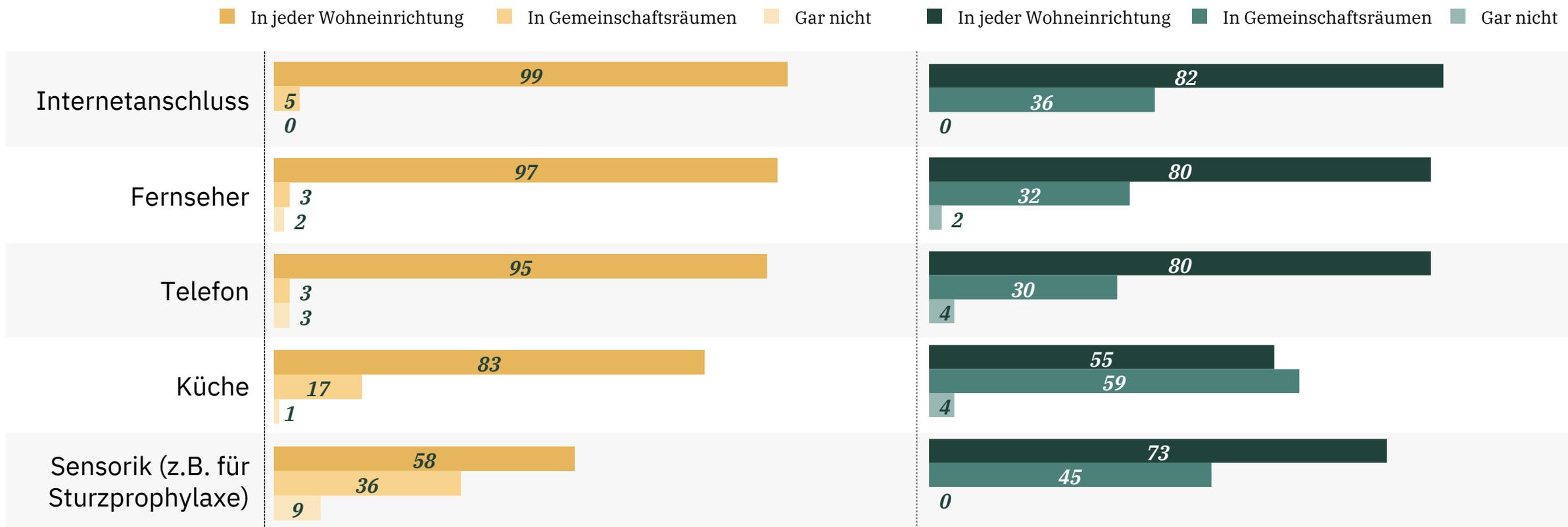
L8. Wie würden Sie zukünftig die Wünsche nach Individualität in der Zimmereinrichtung erwarten? Jedes Zimmer hat eine Grundausstattung, z. B. mit Möbeln, Elektrogeräten oder Dekoration. Man könnte diese individualisieren, so dass der Bewohner diese nach seinem persönlichen Geschmack und Bedarf auswählen kann, aber dafür fallen Zusatzkosten an.

Bitte geben Sie Ihre Antwort über den Schieberegler, wobei ganz links für „komplett standardisiert“ und ganz rechts für „vollständig individuell“ steht. (Mittelwert) Quelle: Ipsos

TREND #4.3 » Forderungen an altersgerechte Immobilien: Neu gebaut, barrierefrei, modern, komfortabel und individuell eingerichtet. «



Bewohnern ist eine Ausstattung und Einrichtung der Wohnräume, die Unabhängigkeit und Autonomie fördern, deutlich wichtiger als Experten.



Basis: Befragt wurden potenzielle Bewohner, n = 1.100 (Mehrfachnennung); Branchenexperten, n = 56
 Fragen: L6. Denken wir nun an die Ausstattung. Welche Ausstattung würden sie in jedem Zimmer erwarten, welche in Gemeinschaftsbereichen, und welche gar nicht? (Darstellung in Prozent) L6. Welche Ausstattung würden Sie zukünftig in jedem Zimmer erwarten, welche in Gemeinschaftsbereichen, und welche gar nicht? (Darstellung in Prozent)

Quelle: Ipsos

TREND #5

» *Einstimmigkeit bei allen Befragten:
Nachhaltigkeit ist alternativlos.*«

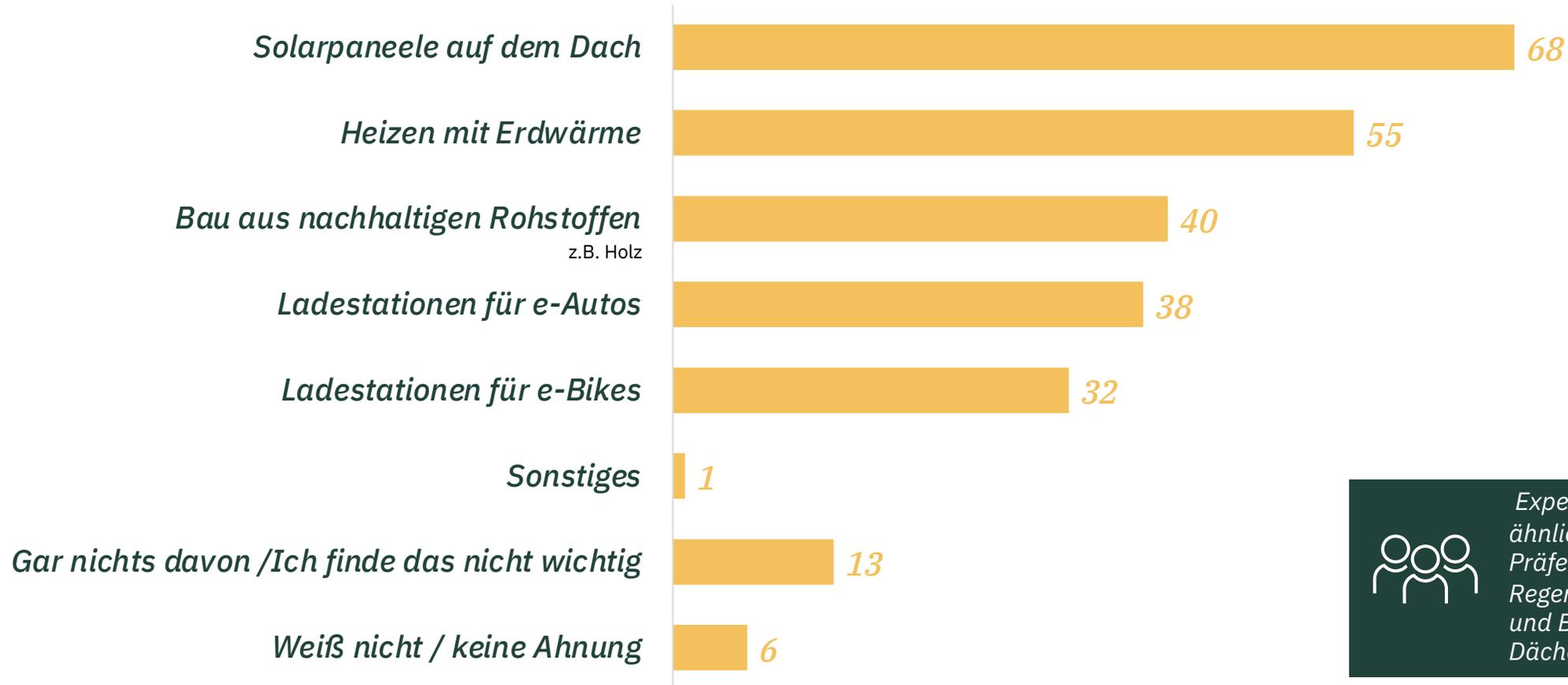


TREND #5

» Einstimmigkeit bei allen Befragten: Nachhaltigkeit ist alternativlos. «



Bewohner fordern Nachhaltigkeit von Immobilien.



Experten haben ein ähnliches Ranking zw. Präferenzen, wobei Regenwasseranwendung und Begrünung von Dächern hinzu kommen.

Um der massiv steigenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen in den Städten zu entsprechen, sollten sich die Rahmenbedingungen verändern:

- 1 Altersgerechtes Wohnen im urbanen Raum muss integraler Bestandteil von Quartiers- und Stadtteilplanung sein.
- 2 Konkret sollten altersgerechte Wohnformen eine eigene Nutzungsart im Bauplanungsrecht oder eine Quote erhalten, so dass entsprechende Flächen in allen Quartieren ausgewiesen werden.
- 3 Senioren- und Pflegeimmobilien sollten mit staatlich gefördertem Wohnungsbau innerhalb der Sozialquote gleichgestellt werden.
- 4 Um alternative Wohnformen, wie ambulant betreute Wohngruppen oder Pflege-WGs, in Städten in nennenswerten Umfang umzusetzen, sollten die rechtlichen Regelungen auf Länderebene vereinheitlicht und erleichtert werden,
- 5 Anstelle der von Bundesland zu Bundesland unterschiedlichen baulichen Vorgaben für Pflegeeinrichtungen ist die zügige Umsetzung einer einheitlichen „Musterbauordnung“ notwendig, mit dem Ziel, zu einer bundeseinheitlichen Harmonisierung der baulichen Anforderungen zu kommen.
- 6 Die Anpassung der Investitionskostensätze von Pflegeimmobilien sollte zeitnah an die Baukostenentwicklung angeglichen werden.



Carestone Trendstudie 2021

URBANES LEBEN IM ALTER

Kontakt: presse@carestone.com

