



pantera-Studie
Neues Wohnen 2020
– Silver Society –

pantera 

In Zusammenarbeit mit

YouGov®

Über die pantera AG

Die pantera AG mit Hauptsitz in Köln entwickelt und vermarktet Immobilien. Neben Objekten für private Kapitalanleger und Selbstnutzer bietet die pantera AG auch speziell für institutionelle Investoren wie Fonds, Pensionskassen oder Versicherungen konzipierte Development-Projekte an. Die Marken-Architektur der pantera AG umfasst die vier Bereiche Classic (revitalisierte Denkmalschutz-Objekte), Design, Premium und Rendite. Zum Entwicklungs-Portfolio gehören auch voll eingerichtete Apartments für Studenten, Manager oder Senioren. Damit bietet die pantera AG bundesweit Objekte für unterschiedlichste Nutzungen.

Seit März 2020 gibt es eine enge strategische Kooperation der pantera AG mit dem französischen Unternehmen Nexity, dem größten Wohnimmobilienentwickler Europas. Diese Zusammenarbeit verschafft der pantera AG Ressourcen für eine bundesweite Expansion und ermöglicht es Nexity als integriertem Anbieter von Immobilienentwicklungen und -dienstleistungen zugleich, den Markteintritt in Deutschland auf einer vorhandenen und marktführenden Projektpipeline aufzubauen.

VORWORT

Es ist längst offenkundig, dass die Bevölkerung in Deutschland immer älter wird. Bis 2040 soll laut diverser Prognosen die Zahl der Rentner von 18 auf ca. 24 Millionen steigen. Dass das auch ein Umdenken für den Immobilienmarkt mit sich bringt, ist logisch, jedoch sieht man in der Praxis erst wenige Projekte, die den neuen Anforderungen gerecht werden. Laut dem Sozialverband VdK sind nur 2 % der Wohnungen „altersgerecht“, und das bedeutet lediglich, dass sie barrierefrei gebaut wurden.

Aus unserer Sicht entspricht Barrierefreiheit für Seniorenwohnungen dem Mindeststandard, denn dieser Aspekt bezieht lediglich physische Bedürfnisse und/oder Notwendigkeiten mit ein. Nicht berücksichtigt werden hierbei soziale Faktoren und Wünsche der Generation 65+. Das Bild von alten, verstaubten Altersresidenzen müsste eigentlich schon längst der Vergangenheit angehören, denn mit dem Eintritt ins Rentenalter verzichtet man nicht plötzlich auf den Wohlfühlfaktor in den eigenen vier Wänden und drum herum.

Diese Tatsache ist Grundlage für die pantera-Studie „Wohnen im Alter 2020 – Silver Society“. Wir wollten herausfinden, wie die wirklichen Bedürfnisse und Wünsche der jetzigen und vor allem der zukünftigen Senioren-Generationen sind. Nur so kann man bei Planung und Umsetzung von entsprechenden Objekten Standards erreichen, die möglichst umfassend den Ansprüchen der neuen „Silver Society“ gerecht werden.

Ein besonders spannendes Ergebnis der Studie vorweg: Es kann außerordentlich viel Wohnraum geschaffen werden, wenn man die Bereitschaft der Senioren, auf kleineren Wohnraum umzuziehen, nutzt bzw. fördert. Welche Aspekte wiederum dafür wichtig sind, ist außerdem Teil der Studienergebnisse.



Michael Ries
Vorsitzender des Vorstands, pantera AG

KERNERGEBNISSE

1 Viele Deutsche wären grundsätzlich bereit, im Alter auf **kleinere Wohnflächen umzuziehen**

2 Die **Bereitschaft**, im Alter auf kleineren Wohnraum zu ziehen, **steigt bei zukünftigen Generationen**

3 Drei Viertel der Deutschen kennen **ältere Menschen** auf **(zu) großem Wohnraum**

4 **10,5 % der Senioren** leben im Bundesdurchschnitt im **Wohneigentum**

5 Riesiges Potenzial: Durch Umzug der Senioren könnten über **18. Mio Quadratmeter Wohnraum geschaffen werden**

6 **Wohnort-Präferenzen** fürs Alter verteilen sich relativ gleichmäßig, vom **Land über die Kleinstadt bis zur Metropole.**

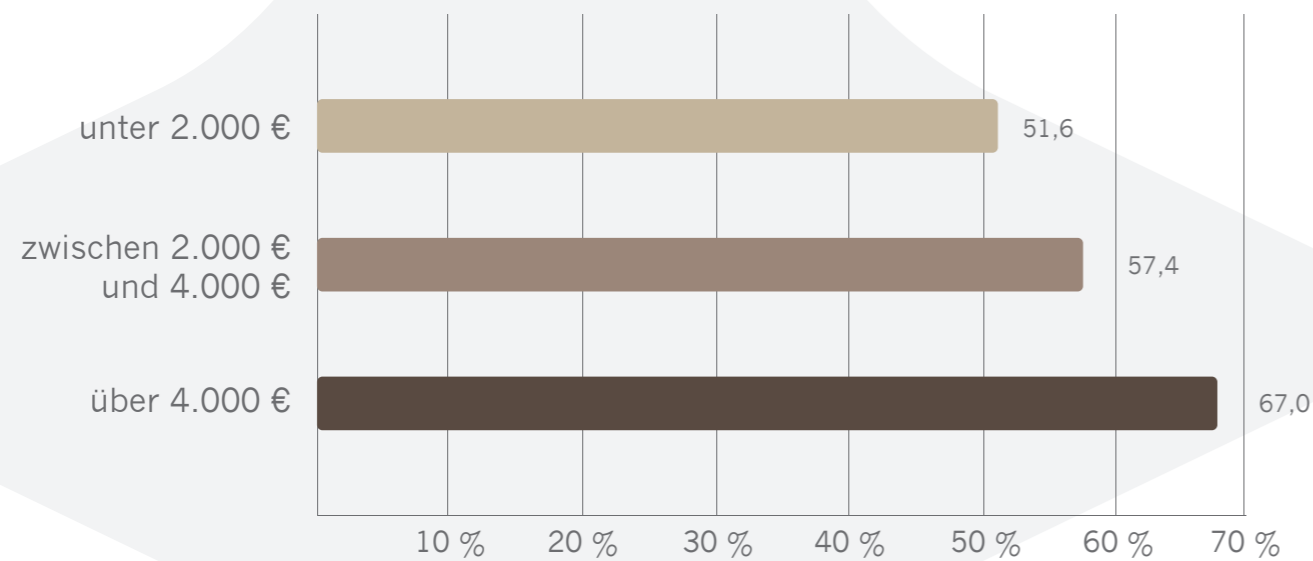
7 Beim **Wohnsitz im Alter** zählen vor allem die angemessenen **Kosten**

8 54 % der Deutschen können sich vorstellen, **im Alter in ein Serviced Apartment** zu ziehen

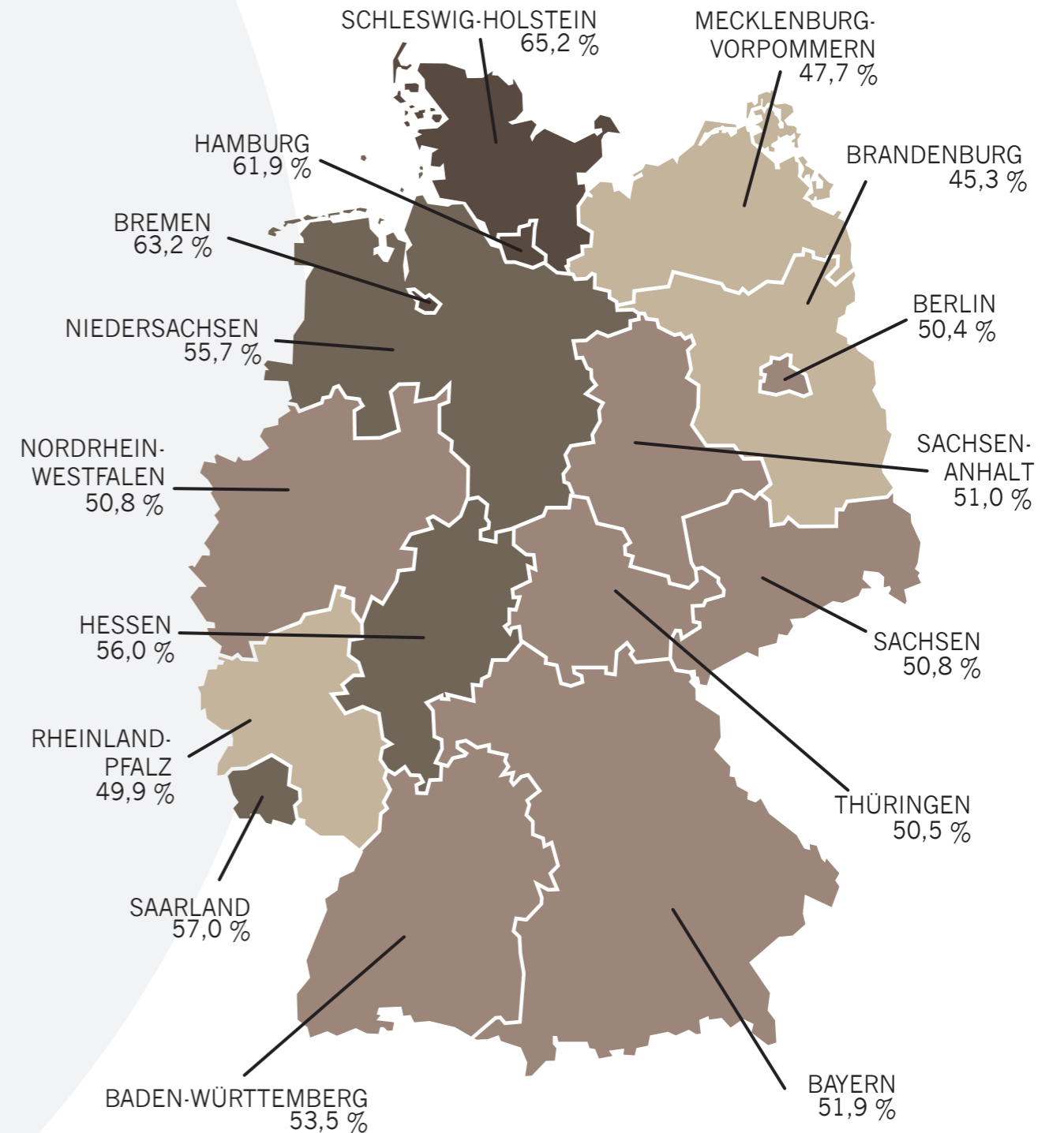
1. DIE HÄLFTE DER DEUTSCHEN WÜRD IM ALTER IN EINE KLEINERE WOHNUNG ZIEHEN

Frage: „Egal, ob Sie aktuell in selbst genutztem Wohneigentum leben oder in einer gemieteten Immobilie (Wohnung oder Haus): Können Sie sich grundsätzlich vorstellen, im Alter – etwa zu Beginn des Ruhestands oder einem anderen Zeitpunkt – freiwillig umzuziehen, weil Sie etwa weniger Wohnraum benötigen, weniger Flächen instand halten wollen etc.?“

Bereitschaft der Deutschen, im Alter in eine kleinere Wohnung zu ziehen nach Gehalt



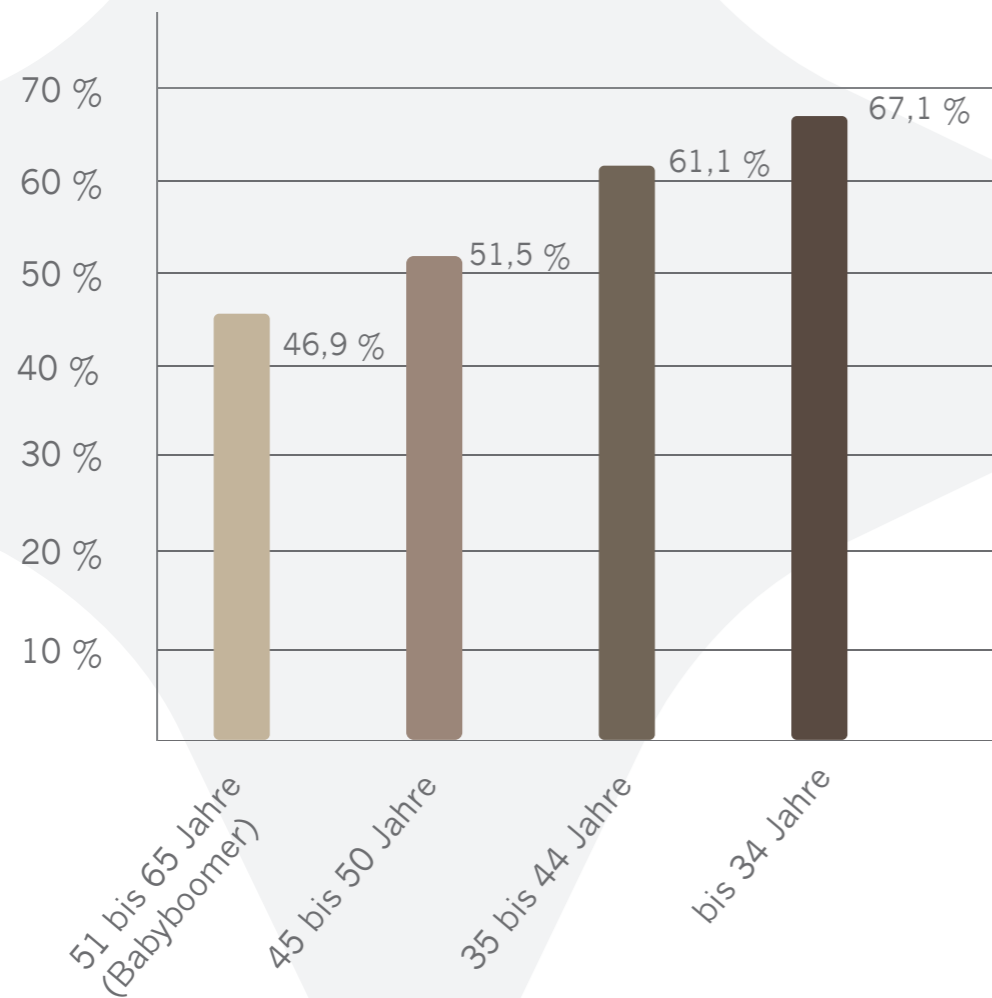
Bereitschaft der Deutschen, im Alter in eine kleinere Wohnung zu ziehen nach Bundesländern



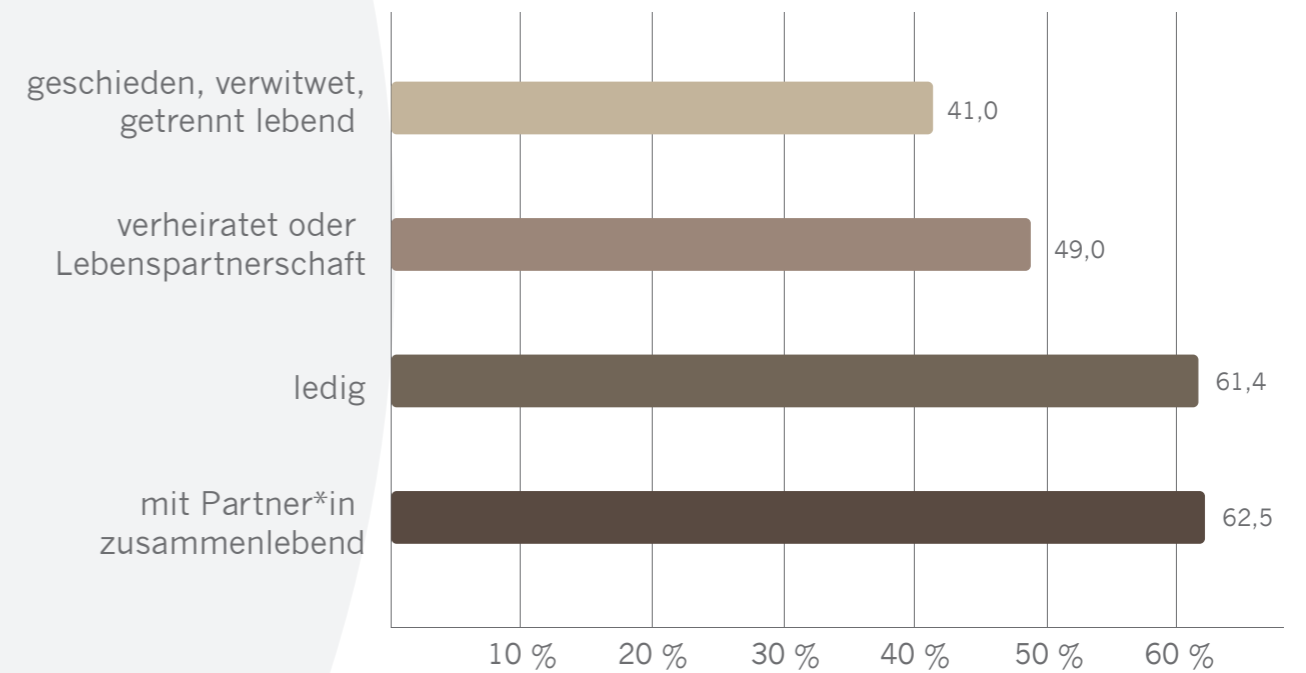
2. DIE BEREITSCHAFT, IM ALTER KLEINEREN WOHNRAUM ZU NUTZEN, STEIGT BEI ZUKÜNFTIGEN GENERATIONEN

Frage: „Egal, ob Sie aktuell in selbst genutztem Wohneigentum leben oder in einer gemieteten Immobilie (Wohnung oder Haus): Können Sie sich grundsätzlich vorstellen, im Alter – etwa zu Beginn des Ruhestands oder einem anderen Zeitpunkt – freiwillig umzuziehen, weil Sie etwa weniger Wohnraum benötigen, weniger Flächen instand halten wollen etc.?“

Bereitschaft der Deutschen, im Alter in eine kleinere Wohnung zu ziehen nach Alter



Bereitschaft der Deutschen, im Alter in eine kleinere Wohnung zu ziehen nach Familienstand



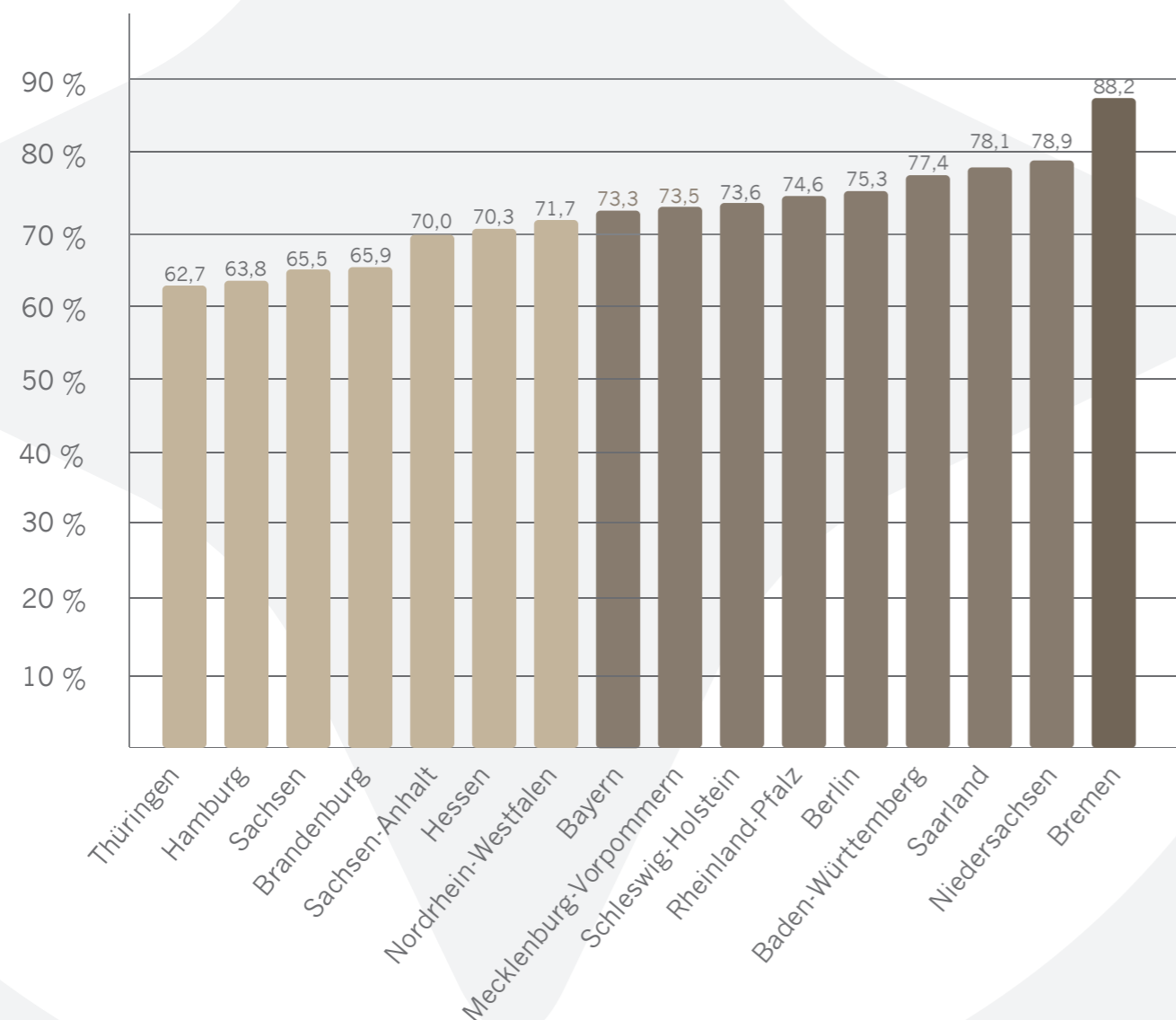


FROSKÖNIG - DAS VIERTEL

Im Düsseldorfer Stadtteil Flingern entsteht das Großquartier Froschkönig. Das Konzept sieht einen Mix aus Wohnungen für Senioren, Singles und Familien sowie auch Serviced Apartments für Reisende, Studenten und Projektmitarbeiter vor. In die sechs Gebäude werden kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Cafés und Freizeiteinrichtungen integriert, sodass alle Bewohner nur kurze (altersfreundliche) Wege haben. Die natürliche Gestaltung in Form einer architektonisch herausstechenden Holzverkleidung, begrünten Dächern und Flächen ermöglicht die Nähe zum Grün mitten in der Stadt.

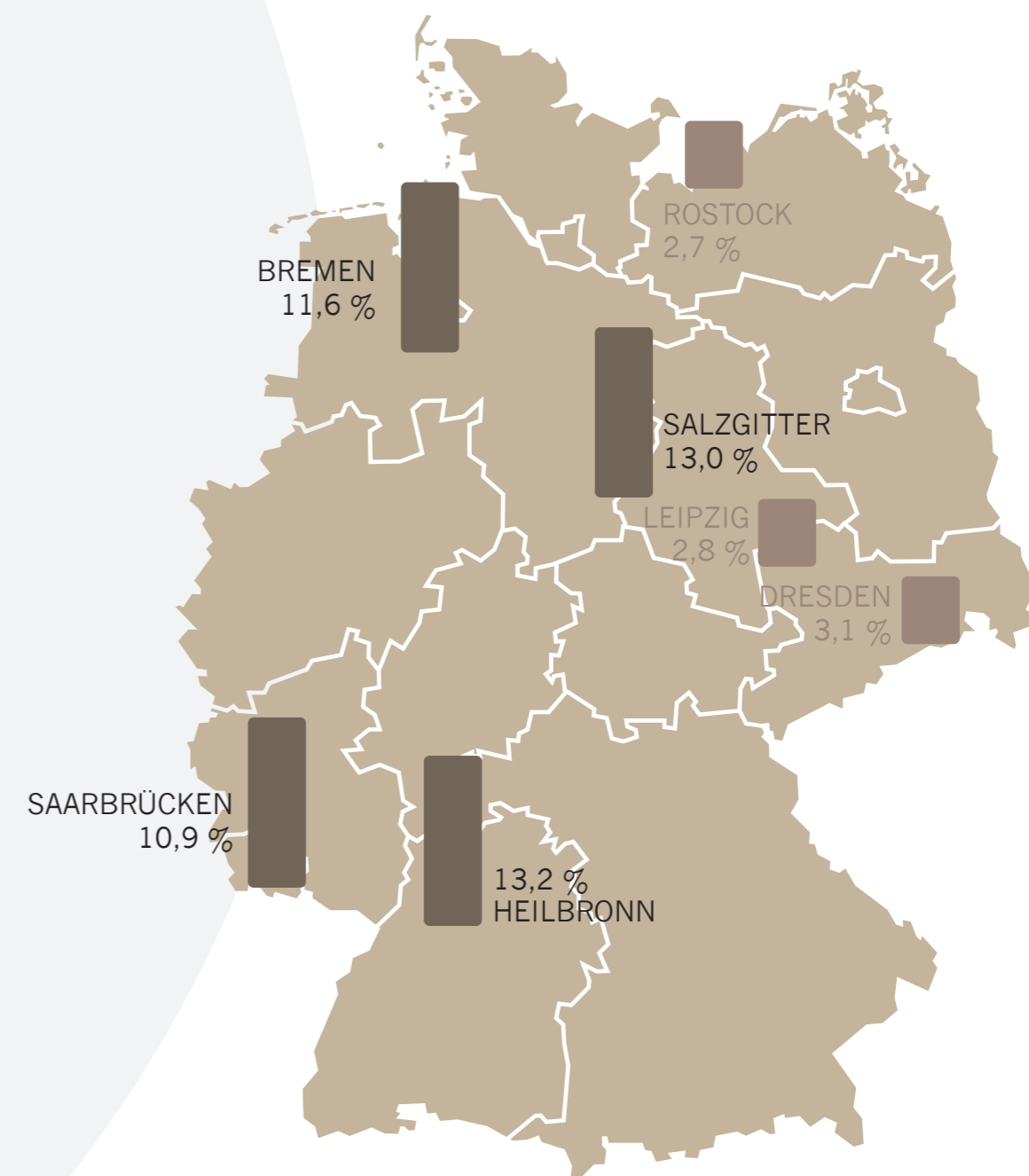
3. DREI VIERTEL DER DEUTSCHEN KENNEN ÄLTERE MENSCHEN, DIE AUF (ZU) GROSSEM WOHNRAUM WOHNEN

Frage: „Kennen Sie Fälle, in denen ein älterer Mensch heute noch alleine in einem Haus oder einer Wohnung lebt, wo er zuvor mit einer Familie bzw. mehreren Menschen zusammengewohnt hat?“
Hier: Ja-Fälle



4. EXKURS: 10,5 % DER SENIOREN LEBEN IM BUNDESDURCHSCHNITT IM WOHN-EIGENTUM

Hier abgebildet die vier Städte mit dem prozentual größten Senioren-Anteil im Wohneigentum und die drei Städte mit dem prozentual niedrigsten Senioren-Anteil im Wohneigentum. Berücksichtigt wurden alle Städte ab 100.000 Einwohner.



5. RIESIGES POTENZIAL: DURCH UMZUG DER SENIOREN KÖNNTEN ÜBER 18 MIO. QUADRAT-METER WOHNRAUM GESCHAFFEN WERDEN

Durchschnittliche Wohnfläche pro Person nach Haushaltstyp in Deutschland 2014

HAUSHALTSSTRUKTUR	INSGESAMT 1 000	DURCHSCHNITTLICHE WOHNFLÄCHE PRO PERSON IN ...		
		ALLEN WOHNUNGEN	SELBST GENUTZTEM EIGENTUM	MIET- WOHNUNGEN
		m ²		
SENIORENHAUSHALTE				
insgesamt	9 632	62,0	70,6	50,5
1-Personen-Haushalt	5 458	79,8	100,0	63,3
Haushalt mit 2 und mehr Personen	4 174	50,5	57,5	37,4

Quelle: Mikrozensus

Potenzielle Wohnraumreserven in deutschen Großstädten

STADT	ANZAHL SENIOREN - HAUSHALTE ¹ MIT WOHNEIGENTUM	UMZUGSBEREITSCHAFT ² IN PROZENT	WOHNRAUMRESERVE ³ IN QUADRATMETERN
Berlin	76.830	50,4	805.760 – 1.479.777
Hamburg	61.070	61,9	786.619 – 1.444.625
München	49.074	51,9	529.989 – 973.323
Bremen	33.509	63,2	440.680 – 809.307
Köln	34.252	50,8	362.976 – 664.951
Alle Großstädte⁴	916.312	52,5	10.176.552 – 18.689.216

Quelle: pantera-Studie „Neues Wohnen 2020 – Silver Society“, Berechnung durch pantera

So wurde das Wohnflächen-Potenzial in deutschen kreisfreien Großstädten berechnet:

Im Rahmen der pantera-Studie „Wohnen 2020 – Silver Society“ wurden für alle 81 deutschen Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern die mobilisierbaren Wohnflächen-Reserven durch Umzüge von Menschen ab 65 Jahren auf kleinere Flächen näherungsweise ermittelt. Dabei wurde konservativ gerechnet: Grundlage der Potenzial-Bestimmung in den Großstädten sind nur die Haushalte mit Wohneigentum, in denen ausschließlich Menschen ab 65 Jahren wohnen – also Senioren im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung. Zugrunde gelegt wurden für die Fortschreibung die Erhebungen des Zensus 2011 sowie des Mikrozensus.

Durch die repräsentative Umfrage, die wir zusammen mit dem Institut YouGov, Deutschland, erstellt haben, wurde für Gesamtdeutschland und für jedes einzelne Bundesland dann der Anteil der Erwachsenen ab 18 Jahren ermittelt, die sich im Alter einen freiwilligen Umzug auf eine kleinere Wohnfläche grundsätzlich vorstellen können – zu Beginn des Ruhestands oder einem anderen Zeitpunkt, etwa weil weniger Wohnraum benötigt, weniger Flächen instand gehalten werden sollen etc. Bundesweit liegt dieser Wert bei 52,5 Prozent. Die Spanne reicht von Brandenburg 45,3 Prozent bis Schleswig-Holstein 65,2 Prozent.

Bei dieser Umzugsbereitschaft unterscheidet die Studie nun nochmals nach alleinlebenden Senioren (= 56,7 Prozent der Senioren-Haushalte) und Senioren, die noch mit mindestens einem Partner zusammenwohnen, der ebenfalls älter als 65 Jahre ist (= 43,3 Prozent der Senioren-Haushalte).

Alleinlebende Senioren beanspruchen im Wohneigentum im Schnitt laut Mikrozensus genau 100 Quadratmeter. Es wird davon ausgegangen, dass sich nach einem Wegzug aus dem zu groß gewordenen Immobilieneigentum die Wohnfläche dann auf die durchschnittlich genutzten 63,3 Quadratmeter von Alleinstehenden in gemieteten Immobilien verringert.

Haushalte mit zwei Senioren leben im Wohneigentum auf durchschnittlich 115 Quadratmeter. Bei einem Umzug würden sie sich auf 74,8 Quadratmeter verkleinern. Durch diese Annahmen ergibt sich alleine durch Umzüge von Menschen über 65 mit Wohneigentum auf einen der veränderten Lebenssituation angemesseneren Flächen ein Mobilisierungspotenzial zwischen über 10 und mehr als 18 Millionen Quadratmetern in den 81 deutschen Großstädten, insbesondere durch den Neubau sogenannter Serviced Apartments als adäquate Umzugsalternative für ältere Menschen.

¹ Top-5-Werte der Anzahl Seniorenhaushalte aus 81 Großstädten in Deutschland, Berechnung und Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 und des Mikrozensus, gerundet

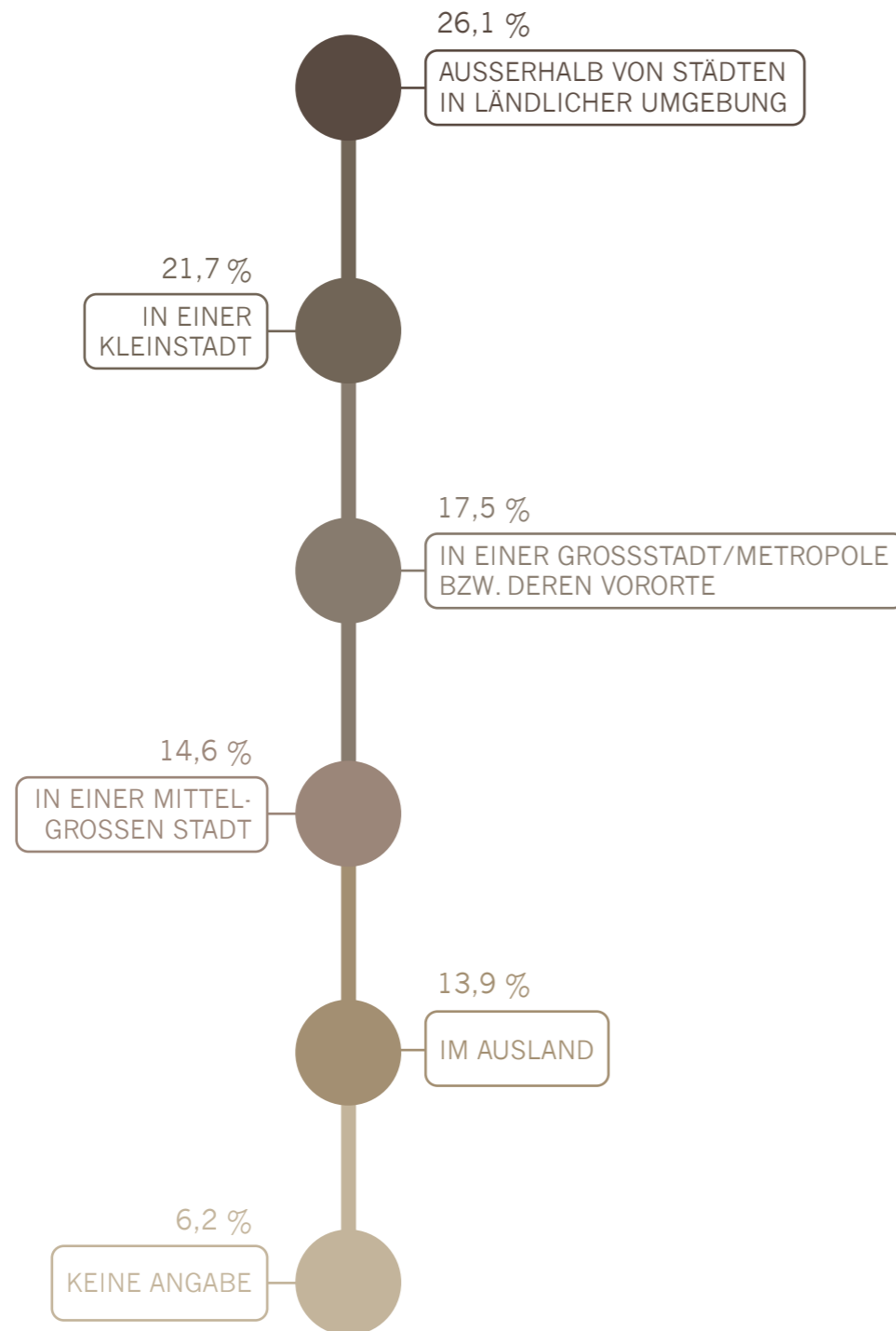
² Im jeweiligen Bundesland, in Prozent

³ Errechnet aus durchschnittlichem Wohnraum der über 65-Jährigen in eigenem Wohneigentum und in gemieteten Objekten, je nach Haushaltsgrößen. Mikrozensus-Zahlen dienen als Grundlage der Fortschreibung. Untere Grenze: Nur alleinlebende Senioren ziehen um. Obere Grenze: Senioren-Haushalte, bei denen einer der Partner die Umzugsbereitschaft erklärt hat, ziehen ebenfalls um

⁴ Mit mindestens 100.000 Einwohnern; insgesamt 81 Großstädte bundesweit

6. DIE BELIEBTESTEN STANDORTE FÜR DEN WOHSITZ IM ALTER:

Frage: „Wenn Sie die freie Auswahl hätten: An welchem Standort würden Sie im Alter am liebsten Ihren Wohnsitz haben?“



RATINGER HÖFE

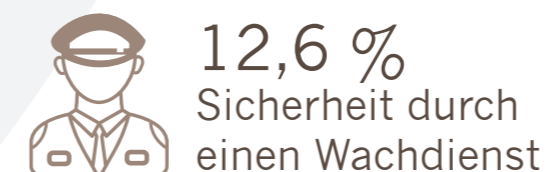
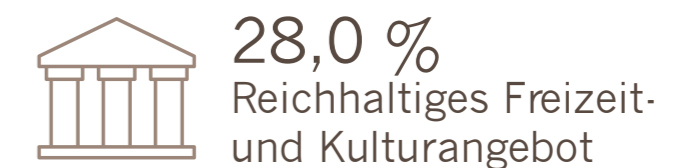
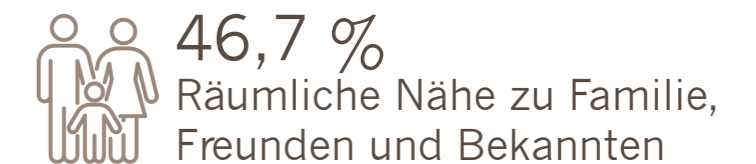
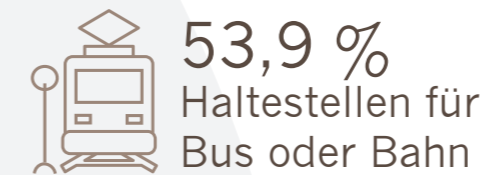
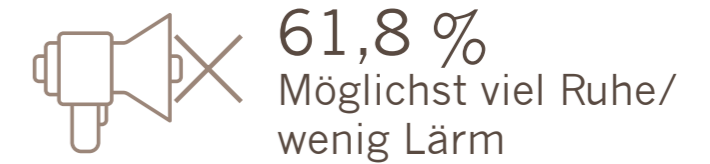
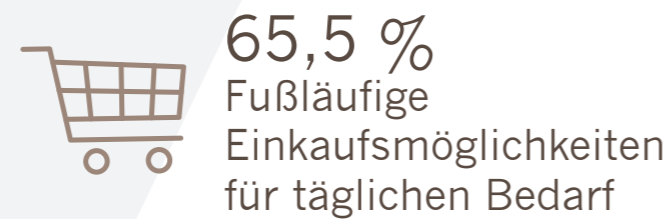
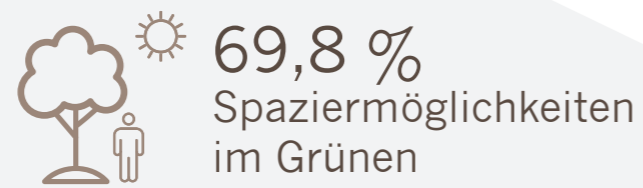
In der bevölkerungsreichsten Stadt im Kreis Mettmann gelegen, vereinen die Rater Höfe einen harmonischen Rückzugsort mit allen Vorteilen der Stadt. Die Quartierentwicklung in der mittelgroßen Stadt Ratingen sieht insgesamt 100 Wohnungen mit Flächen von 45 m² bis 122 m² vor. Die barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen für Senioren zeichnen sich zum Beispiel durch eine Mindestbreite der Flure von 1,20 Meter, Fenster mit niedriger Brüstung und bodengleiche Duschen mit Haltegriffen an den Wänden aus. Sowohl die Senioren-, als auch die Mikro-Apartments für ein bis zwei Personen versprechen kurze Wege zu den im Erdgeschoss integrierten Einzelhandelsgeschäften, Restaurants, Cafés, Arzt- und Physiopraxen. Abgerundet wird das Angebot mit verschiedenen Freizeiteinrichtungen, wie beispielsweise einem kleinen Kino, einem Schwimmbad und verschiedenen Sportflächen.



unverbindliche Vorab-Visualisierung

7. DIESE VORAUSSETZUNGEN SIND DEN DEUTSCHEN BEIM WOHNEN IM ALTER BESONDERS WICHTIG

Frage: „Welche Voraussetzungen wären bzw. sind Ihnen an dem Standort besonders wichtig, an dem Sie Ihren Wohnsitz im Alter haben bzw. haben werden?“
Hier: Bewertung der Eigenschaften als „äußerst wichtig“ oder „sehr wichtig“

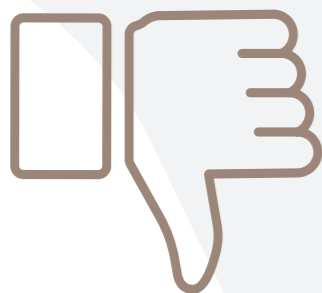


8. SERVICED APARTMENTS SIND EINE REALISTISCHE ALTERNATIVE FÜR DAS WOHNEN IM ALTER

Frage: „Kommt für Sie im Alter ein sogenanntes „Serviced Apartment“, also eine 1- bis 3-Zimmer-Wohnung mit bei Bedarf hinzubuchbaren Dienstleistungen, wie etwa Reinigungs- und Wäscheservice, Einkaufshilfen, Notfallüberwachung, grundsätzlich infrage?“

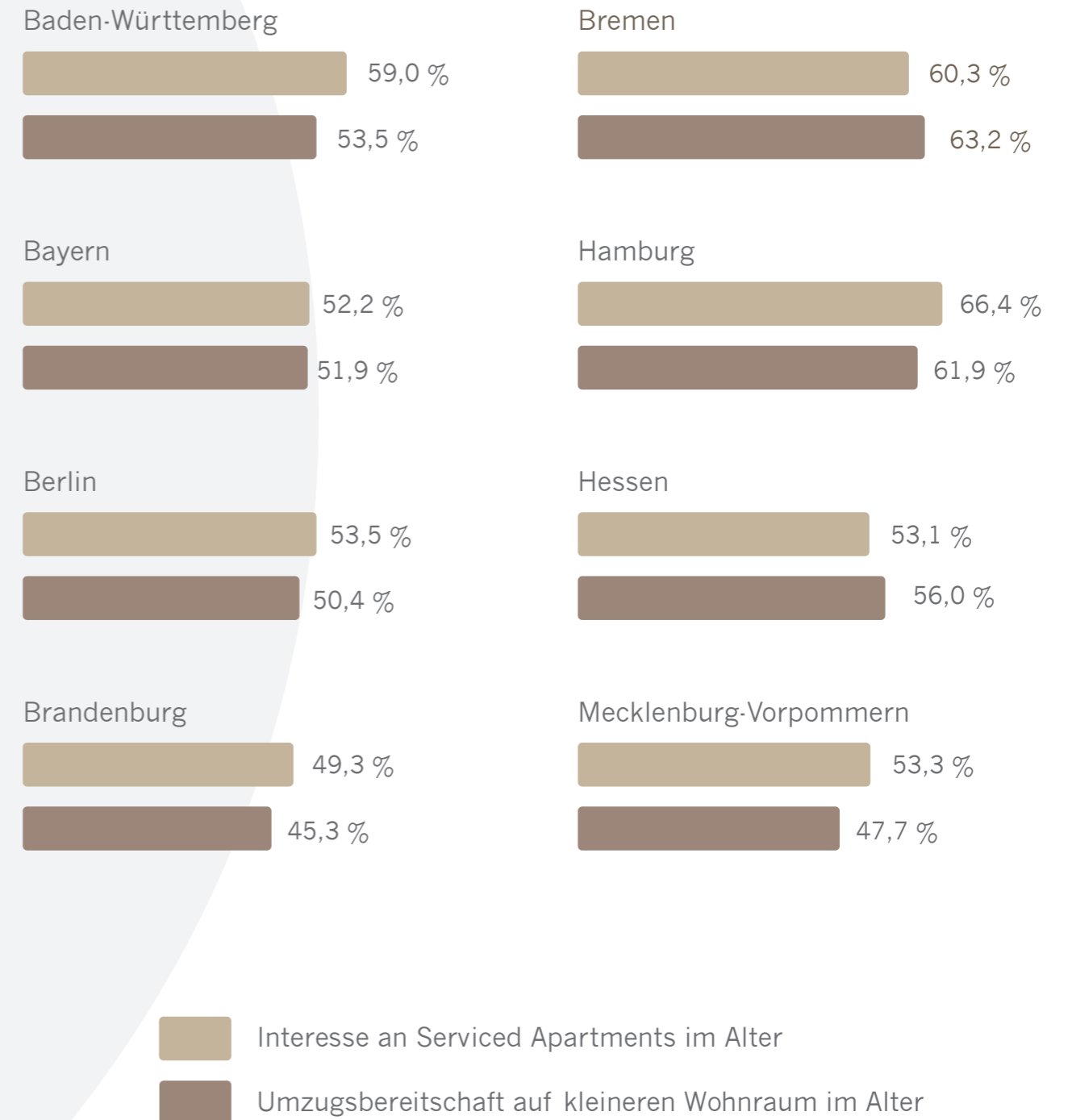


54 %
können sich vorstellen,
im Alter in einem
Serviced Apartment
zu wohnen

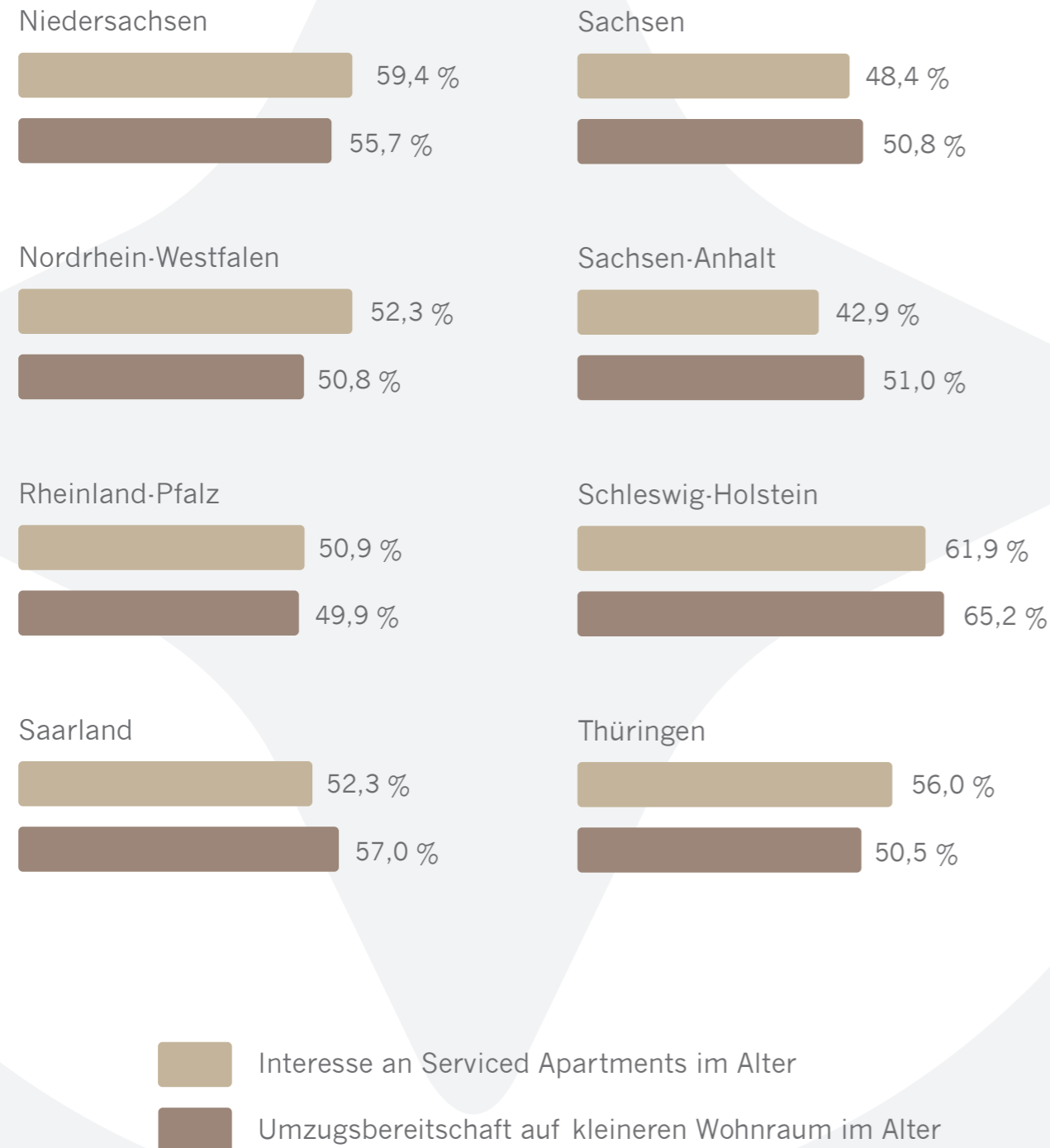


Nur 25 %
können sich überhaupt
nicht vorstellen, im Alter
in einem Serviced Apartment
zu wohnen

BEREITSCHAFT, IM ALTER IN EIN SERVICED APARTMENT ZU ZIEHEN VS GENERELLE UMGZUGSBEREITSCHAFT IN KLEINERE WOHNUNGEN



BEREITSCHAFT, IM ALTER IN EIN SERVICED APARTMENT ZU ZIEHEN VS GENERELLE UMGZUGSBEREITSCHAFT IN KLEINERE WOHNUNGEN



UNTERSUCHUNGSDATEN

Für die pantera-Studie „Neues Wohnen 2020 – Silver Society“ wurden

- repräsentativ nach Alter und Geschlecht
- zeitgleich in allen 16 Bundesländern
- zwischen dem 01. und 07. April 2020
- insgesamt 2.095 Erwachsene ab 18 Jahren
- 1.076 Frauen und 1.019 Männer
- online über das Panel der YouGov Deutschland GmbH befragt.

Die Ergebnisse wurden gewichtet und sind repräsentativ für die jeweiligen Bundesländer sowie für die gesamte deutsche Bevölkerung ab 18 Jahren.

pantera AG
Salierring 32
50677 Köln

Tel +49 (0)221 99 77 300
Fax +49 (0)221 99 77 333

info@pantera.de
www.pantera.de