

Seniorenwohnen war gestern – Die Zukunft gehört dem Wohnkonzept „Best Ager“

Bereits seit Jahren findet in Deutschland ein demografischer Wandel und ein Umschwung für das Wohnen im Alter statt. Der hohe Lebensstandard und die daraus resultierende Lebenserwartung sorgen dafür, dass die Gesellschaft immer älter wird. Die sogenannten Best Ager rücken somit in den Fokus – auch in den des Immobilienmarktes. Wie das Seniorenwohnen der Zukunft aussieht, erfahren Sie hier.

Einer der wichtigsten **Megatrends des 21. Jahrhunderts** ist die Silver Society.

Der Trend entfaltet weltweit seine Wirkung. Rund um den Globus wird die Bevölkerung älter und die Zahl älterer steigt. Gleichzeitig bleiben die Menschen länger gesund. Damit entsteht eine völlig neue Lebensphase nach dem bisher üblichen Renteneintritt. Dieser Lebensabschnitt verlängert sich und bietet Raum für Selbstentfaltung in neuen Lebensstilen im hohen Alter. Ein neues Mindset bereitet den Weg für eine Gesellschaft, die gerade durch die veränderte Altersstruktur vitaler wird denn je. Sie verabschiedet sich vom Jugendwahn, deutet Alter und Altern grundlegend um.

Deutschland wird laut der Studie Global Living von Savills im Jahr 2028 zu den Top 10 der „gealterten Länder“ gehören und einen großen Anteil von über 65-Jährigen aufweisen. Dresden und Leipzig zählen dabei zu den Großstädten mit anteilig den meisten älteren Menschen.

Stichwort „Downaging“

Die durchschnittliche Lebenserwartung Europas lag vor 100 Jahren bei 43 Jahren, sie wird im Lauf des 21. Jahrhunderts auf über 90 Jahre steigen. In allen Ländern der Erde, mit Ausnahme einiger GUS-Länder und der Bürgerkriegsgebiete Afrikas, erweitert sich die menschliche Lebensspanne im statistischen Durchschnitt um 6 bis 7 Wochen pro Jahr! Das bedeutet, dass ein heute geborenes japanisches Mädchen im Schnitt 95 Jahre alt werden wird.

Dieser Prozess führt aber nicht, wie das in den Medien zumeist dargestellt wird, zu einer „Vergreisung“ der Gesellschaft. Es entwickeln sich vielmehr neue Lebensmuster, die eher eine Verjüngung des Verhaltens, der Wertesysteme und der inneren Einstellung bedeuten. Während im industriellen Zeitalter die meisten Menschen eine dreiteilige Biographie durchlebten, mit den rigiden Grenzen „23“ und „60“ (Heirat und Ruhestand), erweitern und „fraktalisieren“ sich in der Wissensgesellschaft die Lebensläufe. Wir müssen (und können) unser Leben viel bewusster gestalten als jemals zuvor.

Diese neuen „Senioren“ definieren sich allerdings keineswegs als solche und das subjektiv empfundene Alter sinkt stetig. In Deutschland fühlen sich laut der Studie Zukunftsmarkt Best Ager der Wirtschaftskammer Österreich 58 Prozent der 60- bis 74-Jährigen im Schnitt 8 Jahre jünger als sie eigentlich sind. 50-Jährige fühlen sich wie 40, 65-Jährige wiederum wie 50 – kurzum zeigt sich, dass das Alter nur eine Zahl ist und das Lebensgefühl der Menschen entscheidet. Dieses Phänomen hat auch einen Namen: Downaging. Es verändert nicht nur die Vitalwerte der älteren Menschen, sondern beeinflusst ihr Lebensgefühl insgesamt. Angefangen beim Lebensstil bis hin zur Mediennutzung und ihrem Konsum.

Zur Silver Society zählen beispielsweise auch die sogenannten „Forever Youngsters“. Diese setzen das Rentenalter nicht gleich mit ihrem Ruhestand, sondern betrachtet es eher als Beginn ihres besten Lebensabschnitts. Da werden lang ersehnte Träume verwirklicht und neue Aktivitäten ausprobiert. Ihre Gesundheit hat dabei einen hohen Stellenwert. Digitale Technologien werden gerade bei der Gesundheitsversorgung relevant. Über eine App beispielsweise können der behandelnde Arzt und sein Patient in Kontakt bleiben und Feedback zu kritischen Vitalwerten übermittelt werden.

Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass diese Zielgruppe auch immer mehr ins Visier des Produktmarketings gerät. Eine steigende Anzahl von Produkten wird speziell für die Best Ager angeboten, darunter beispielsweise Hautpflegelinien oder Reisen. Grundsätzlich verschwimmen die Altersgrenzen beim Konsum aber immer mehr. In Zukunft werden sich die Zielgruppen der meisten Produkte nicht mehr in verschiedene Altersklassen einteilen. Bei diesem „Ageless Consuming“ geht es vielmehr darum, den Menschen in seinen altersunabhängigen Lebensphasen zu erreichen. Denn die hippe Jeans kann genauso gut von der Großmutter wie von der jugendlichen Enkelin getragen werden.

Die Ansprüche an das Wohnen ändern sich

Mit dem neuen Selbstverständnis verändern sich auch die Lebensmodelle und Ansprüche. Auch mit 55 aufwärts noch in einer WG wohnen? Wieso nicht? Konzepte wie das „Co-Living“ können auch für die ältere Generation interessant sein. Nicht zuletzt tragen sie dazu bei, dass Menschen im Alter nicht so schnell vereinsamen. Laut einer Studie der Silver Lining fürchtet sich die Hälfte der befragten 60- bis 69-Jährigen davor, zu wenige Freunde und Bekannte im Alter zu haben. Knapp ein Drittel sorgt sich darum, partnerlos zu sein. Ein gutes Beispiel für ein modernes Konzept ist das generationsübergreifende Wohnen der „Best Ager“. In einem Pilot-Projekt wohnte eine Studentin für ein Jahr zusammen mit den älteren Bewohnern unter einem Dach. Unterkunft und Verpflegung waren für sie dabei kostenlos. Die einzige Gegenleistung, die sie erfüllen musste, war es, 20 Stunden im Monat mit den Bewohnern und Bewohnerinnen zu verbringen. Das Ergebnis: Sowohl die älteren Bewohner/-innen als auch die Studentin bewerteten die Erfahrung als sehr positiv.

Statt alleine in einer viel zu großen Wohnung zu leben, können also auch Wohnkonzepte in Anspruch genommen werden, bei denen man mit Gleichgesinnten zusammenwohnt, egal ob gleichen Alters oder jünger. Neben der Entlastung der teilweise sehr angespannten Wohnungsmärkte liegen die Vorteile dieser sogenannten Plus-WGs auch in der sozialen Integration, der finanziellen Entlastung sowie dem zwischenmenschlichen Halt und der gegenseitigen Unterstützung. Da Einsamkeit nachweislich krank macht, kann das Zusammenleben mit anderen Menschen auch zu mehr Gesundheit und Agilität führen. Der Unterschied zu einer klassischen WG liegt darin, dass in einer Plus-WG häufig ein Haus mit mehreren Wohnungen geteilt wird, statt einer einzigen Wohnung. Hinzu kommen Gemeinschaftsräume, wie eine Küche oder ein Garten. So kann jeder Bewohner/jede Bewohnerin entscheiden, ob er/sie gerade alleine sein möchte oder in Gesellschaft. Nicht nur die Menschen selbst befinden sich im Wandel, sondern auch die Art, wie sie wohnen. Das Seniorenwohnen rückt zukünftig ab vom klassischen Altenpflegeheim und bietet wesentlich mehr attraktive Optionen.

Weltweit stieg das Investitionsvolumen für Wohnimmobilien in den letzten fünf Jahren um 52 Prozent und lag 2017 bei insgesamt 223 Mrd. USD. Seniorenwohnungen sind im Vergleich dazu mit einem Anteil von 17,4 Mrd. USD ein eher kleines Segment. Anders als beispielsweise bei Studentenapartments steigt das Investitionsvolumen beim Seniorenwohnen nicht kontinuierlich an, sondern unterliegt Schwankungen. 2016 sanken die Investitionen im Vergleich zu den Vorjahren etwa, 2017 ist allerdings wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Zu den Top-Investoren weltweit zählen Columbia Pacific, Welltower sowie Kayne Anderson. Deutsche Investoren sind beispielsweise die Deutsche Bank. Das Immobilienberatungsunternehmen CBRE schätzt den Neubau- und Ersatzinvestitionsbedarf bis 2030 auf rund 55 Milliarden Euro.

Seniorenimmobilien für Investoren

Seniorenimmobilien werden als Assetklasse also immer relevanter für Investoren und sind mittlerweile begehrte Nischenprodukte. Die Zahlen der vergangenen Jahre zeigen aber, dass dem nicht immer so war. Überinvestments wurden vermieden, da es damals noch keinen so großen Bedarf gab. Nach Ansicht von Experten könne es in Zukunft problematisch werden, geeignete Grundstücke zu angemessenen Einkaufspreisen zu finden. Zudem fehle oft das Fachpersonal für Pflegebedürftige. Darüber hinaus müssten viele Bestandsobjekte vollständig umgebaut oder modernisiert werden, um den unterschiedlichen landesrechtlichen Gesetzen zu entsprechen.

Der demografische Wandel macht Seniorenwohnungen zu einem attraktiven Asset. Dass es dabei nicht immer das klassische Pflegeheim sein muss, zeigen die veränderten Ansprüche der Bewohner. Für die Best Ager von morgen darf es nämlich gerne auch Co-Living statt Altersheim sein.

Köln, im Februar 2020