

Wohnbedürfnisse 70plus

Auswertung der Befragung für die Wohnregion Albula



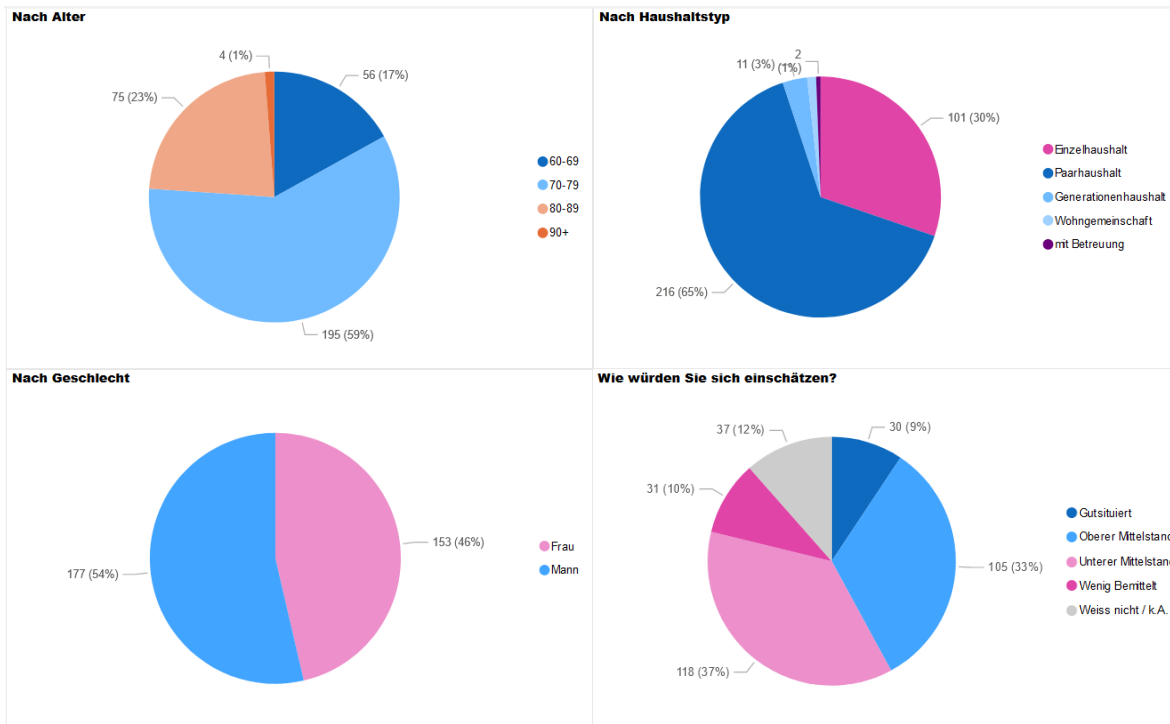
Präsentation bei der Präsidentenkonferenz der Region Albula, 2. Juli 2021
Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH & Dr. Christian Brütsch, Stratcraft GmbH



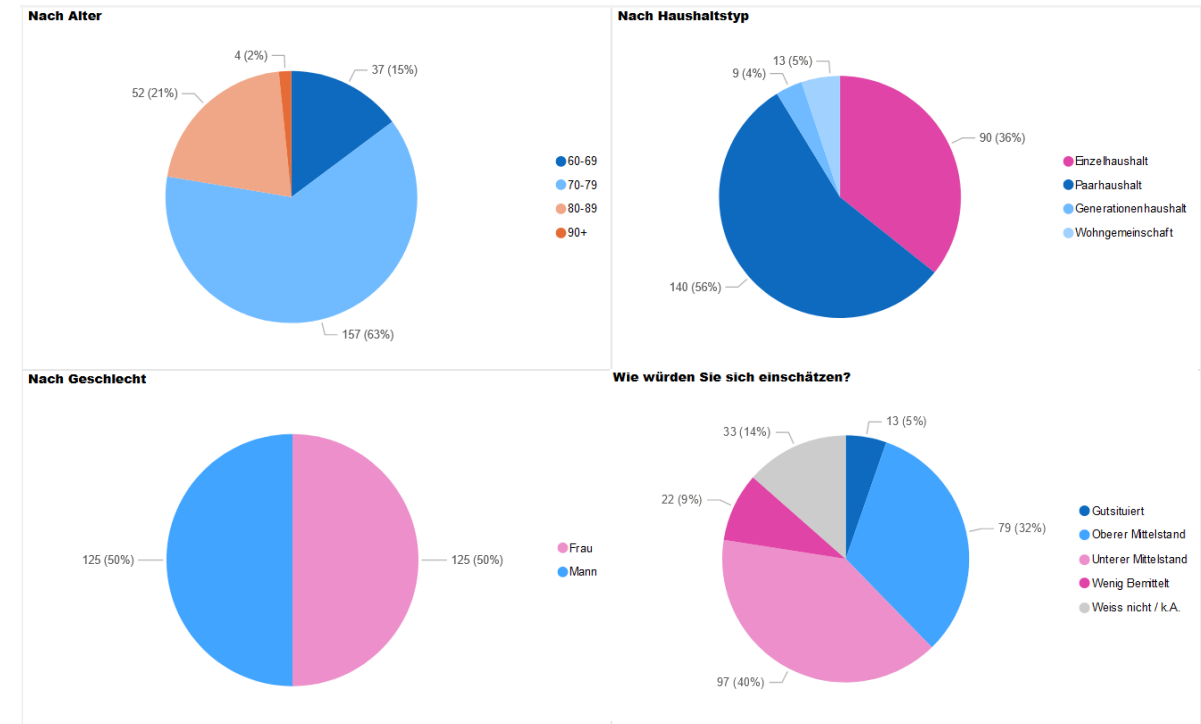
STICHPROBE

Sample 785 Teilnehmer, davon 338 in der Region Albula und 254 in der Region Prättigau/Davos. Kaum demographische Unterschiede zwischen den Befragten

Region Albula



Region Prättigau/Davos



WAS ERWARTEN SENIOREN VOM WOHNEN IM ALTER?

Wohnen im Alter beschäftigt Einheimische

Zwei Drittel machen sich Gedanken zu Wohnraum und Wohnumfeld

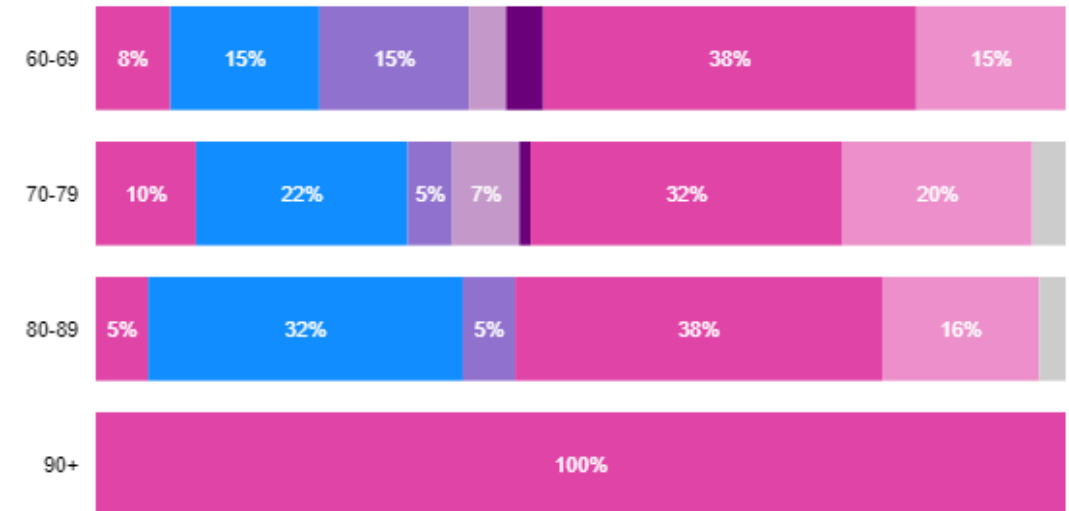
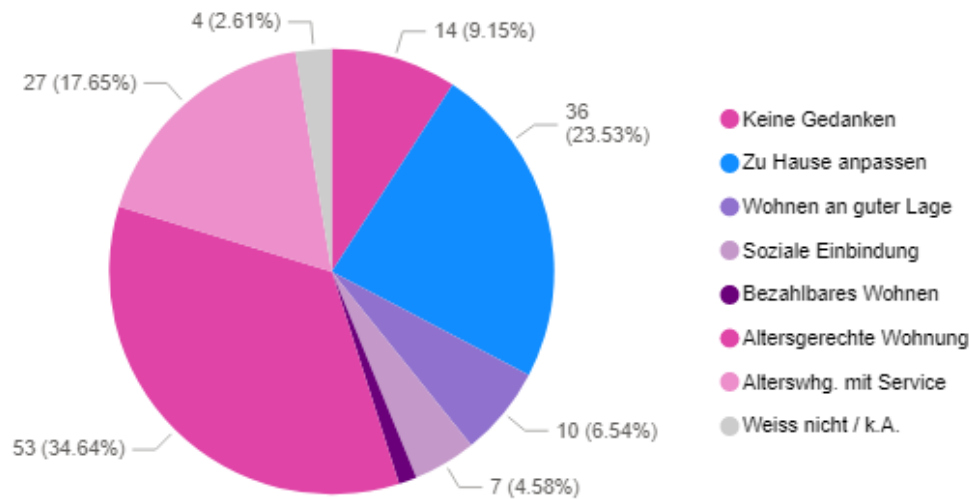
Gedanken zum Wohnen im Alter

Ein Drittel macht sich Gedanken über altersgerechte Wohnungen, ein Viertel über Anpassungen zu Hause.

Nach Altersgruppen

Jüngere machen sich eher Gedanken zur Wohnlage, ältere zu Anpassungen ihres Zuhauses.

«Welche Gedanken haben Sie sich persönlich zum Wohnen im Alter gemacht?»



Die Umzugsbereitschaft unter Senioren ist hoch

Ein Drittel kann sich vorstellen, vor dem Altersheim noch einmal umzuziehen

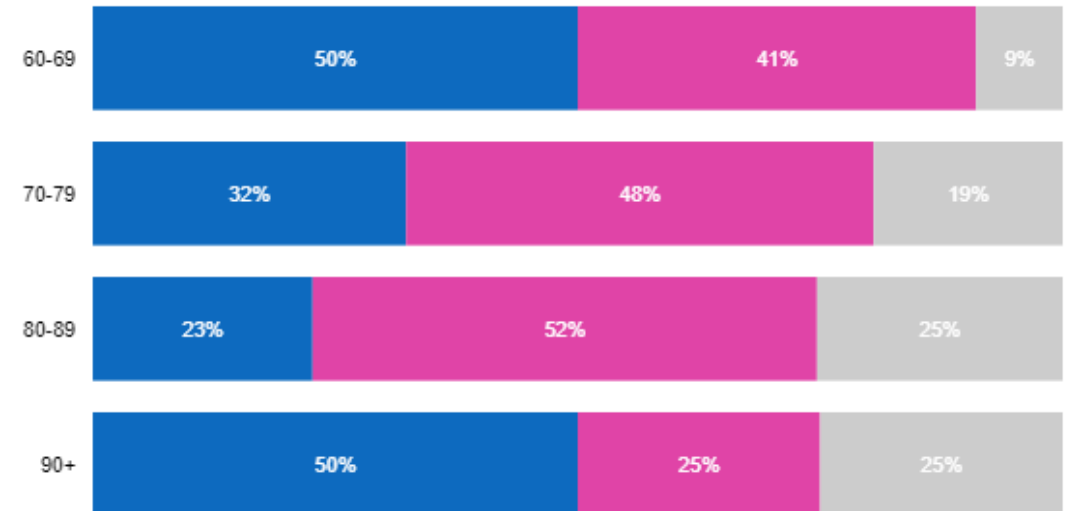
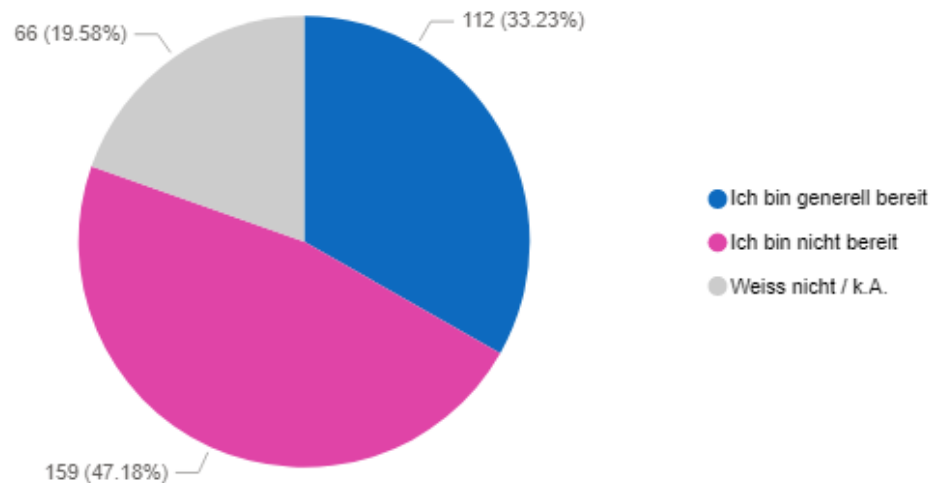
Veränderungsbereitschaft

Jeder Dritte ist bereit, nochmals umzuziehen. Jeder Fünfte ist unentschlossen.

Nach Altersgruppe

Die Bereitschaft ist vor allem bei jüngeren Senioren sehr hoch. 80plus sind häufiger unentschlossen.

«Ganz generell: Wie bereit sind Sie, nochmals umzuziehen, abgesehen von einem Umzug in ein Alters-/Pflegeheim?»



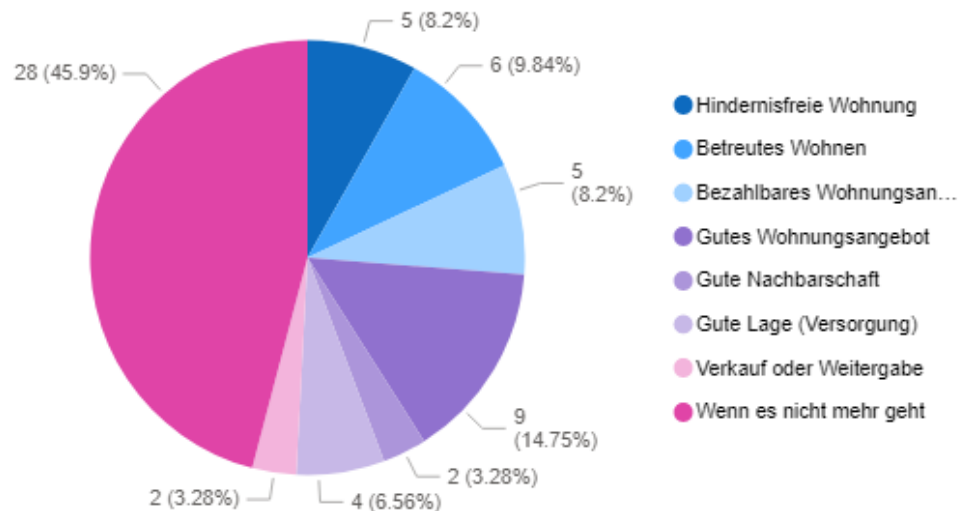
Voraussetzungen für einen Umzug

Für die Umzugswilligen braucht es gute Wohnungen und Umfeldler – oder Druck

Voraussetzungen

Jeder Zweite zieht um, wenn es nicht mehr anders geht.
Für die Anderen reichen ein gutes Angebot oder Umfeld.

«Was wären für Sie Voraussetzungen für einen Umzug?»



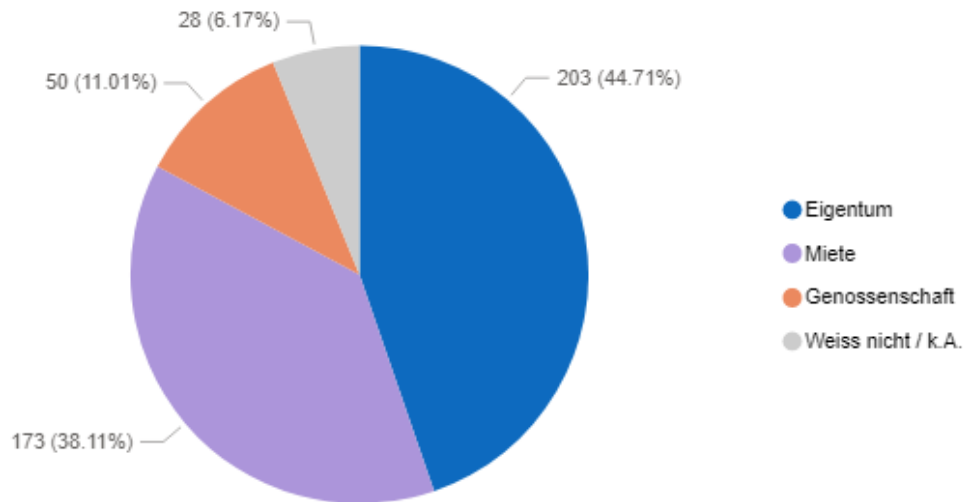
Bei den Wohnformen ist vieles möglich

Senioren denken an Eigentum, aber auch an Miete und Genossenschaften

Erwünschte Wohnformen

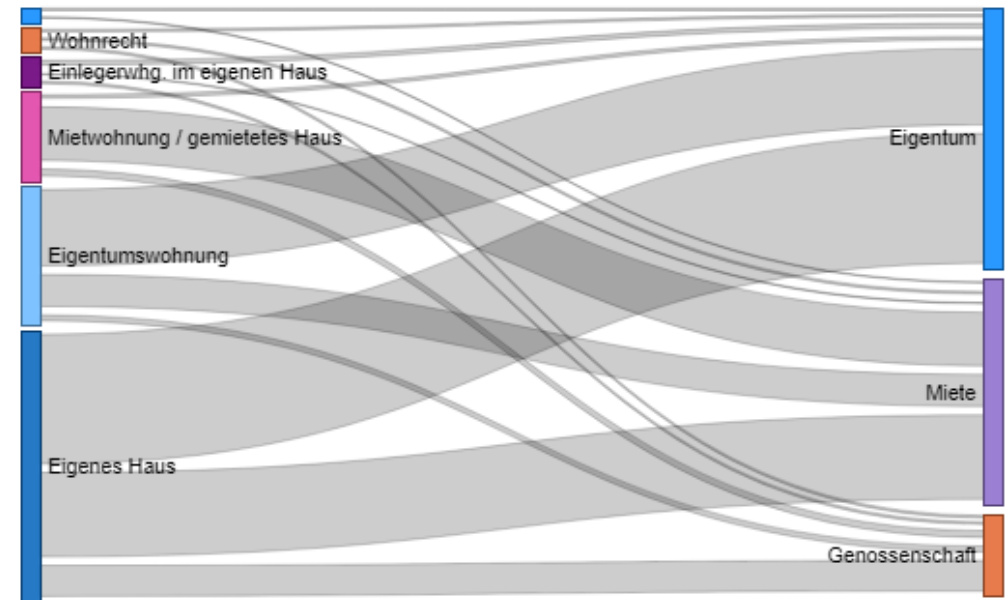
Eigentum ist für viele eine gute, aber bei weitem nicht die einzige Option

«Welche Wohnformen kommen für Sie in Frage?»



Nach heutiger Wohnform

Die Bereitschaft, vom Eigentum in die Miete oder eine Genossenschaft zu wechseln ist recht hoch.



Bei den Wohntypen gibt es keine klaren Präferenzen

Senioren in allen Altersgruppen suchen ein breites Spektrum an Wohntypen

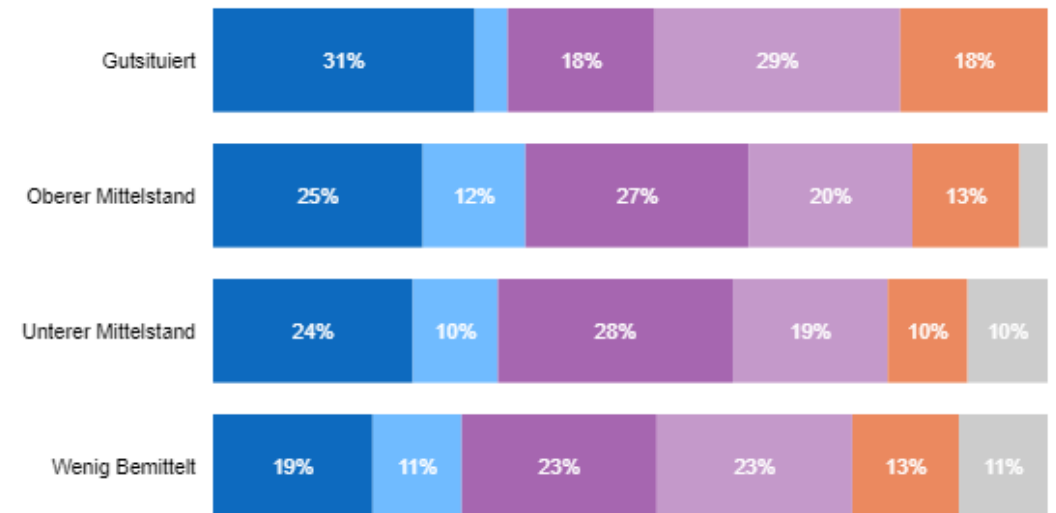
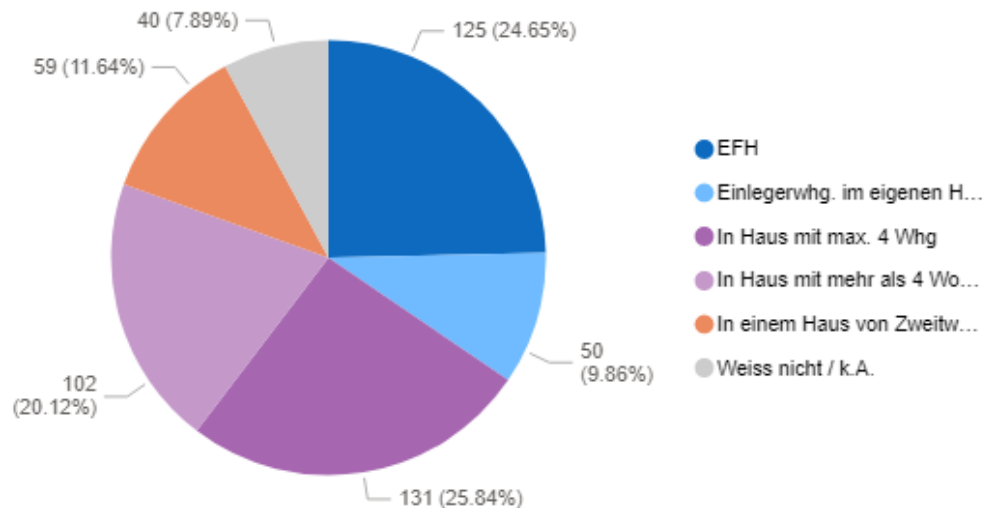
Erwünschte Wohntypen

Nicht jeder will ein EFH, viele können sich vorstellen, in kleineren oder grösseren MFH zu wohnen.

Nach Status

EFH sind bei Gutsituierten am populärsten, aber auch dort sind Wohnungen für viele die attraktive Alternative.

«Welche Wohntypen können Sie sich zum Wohnen vorstellen?»



Bei der Anzahl Zimmer sind Senioren bescheiden

Gefragt sind vor allem Wohnungen mit 2½ bis 3½ Zimmern

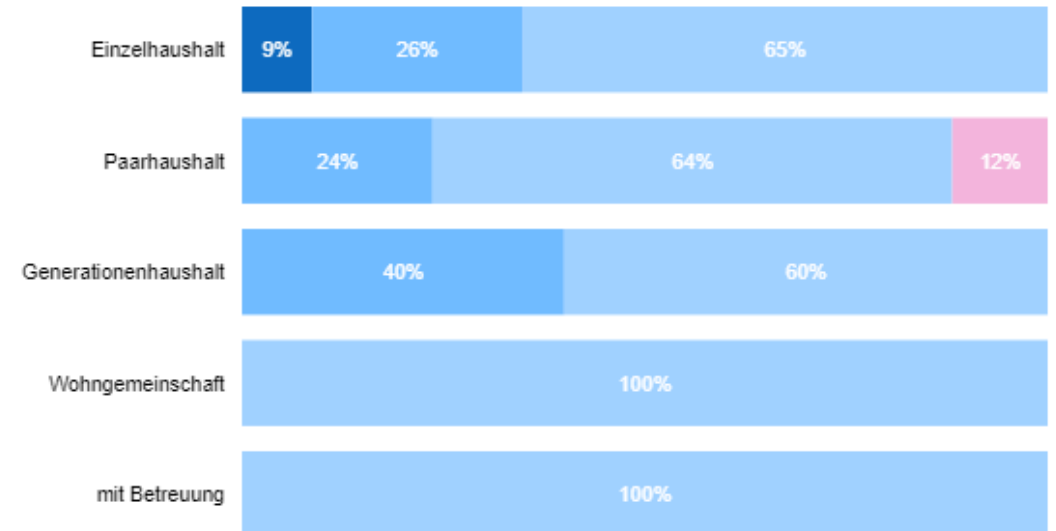
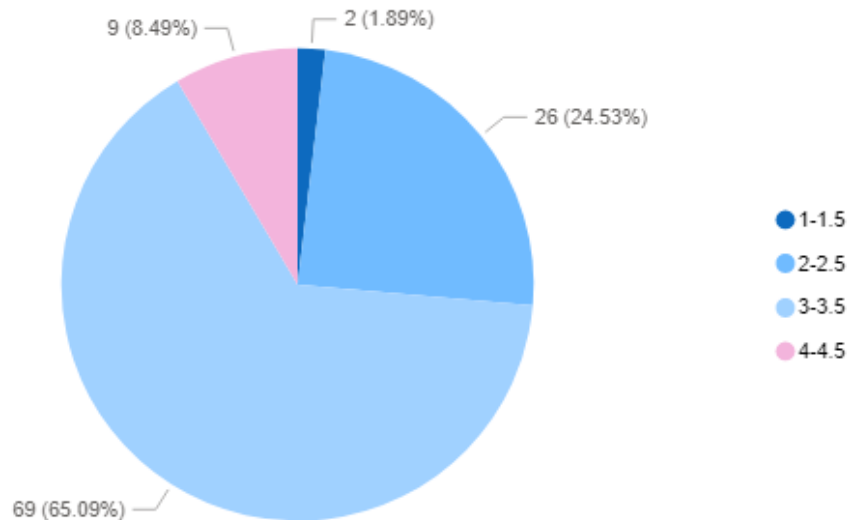
Erwünschte Anzahl Zimmer

Die grosse Mehrheit würde eine 3.5-Zimmer-Wohnung suchen, nur jeder Zehnte möchte 4 oder mehr Zimmer.

Nach Haushaltsform

1½-Zi-Wohnungen sind nur für Einzelhaushalte eine Option, die meisten Paare suchen mehr als zwei Zimmer

«Wenn Sie eine Wohnung suchen würden, wie viele Zimmer müsste sie mindestens haben?»



Eine (knappe) Mehrheit will vor allem hindernisfrei wohnen

Ein Drittel wünscht sich Alterswohnungen mit Services, 5% eine Pflegewohnung

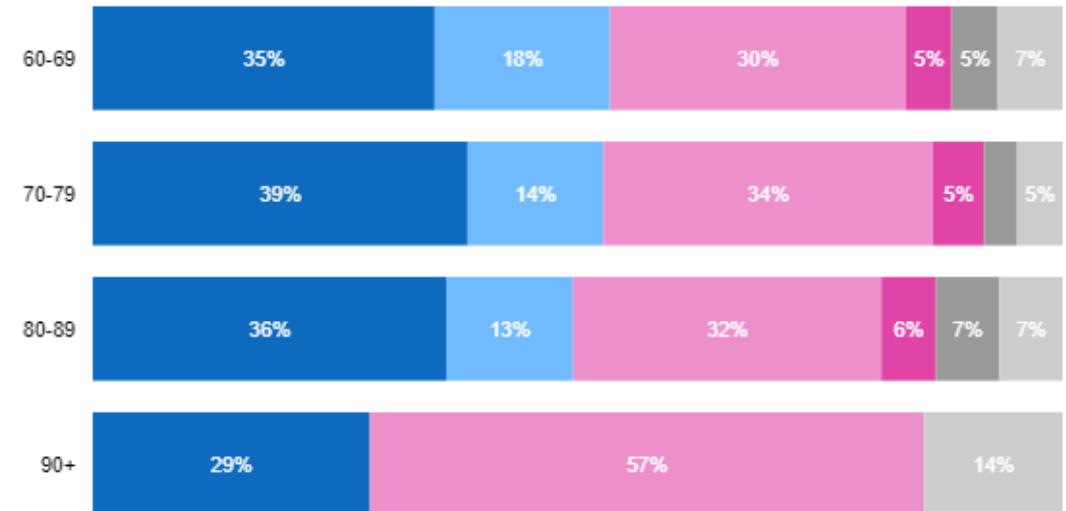
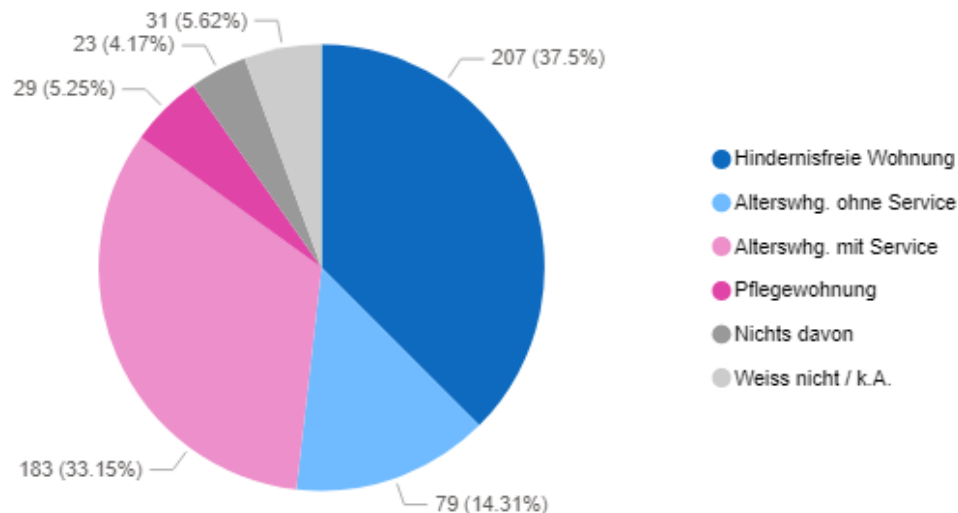
Erwünschte Wohnungstypen

Am beliebtesten sind hindernisfreie Wohnungen sowie Alterswohnungen mit oder ohne Services

Nach Altersgruppen

Der Servicegedanke nimmt mit dem Alter an Bedeutung zu. Die hindernisfreie Wohnung bleibt gleich wichtig

«Welche Gedanken haben Sie sich persönlich zum Wohnen im Alter gemacht?»



Bei den Wohnlagen gibt es keine klaren Präferenzen

Für die meisten kommen Wohnlagen in Frage, mit denen sie vertraut sind

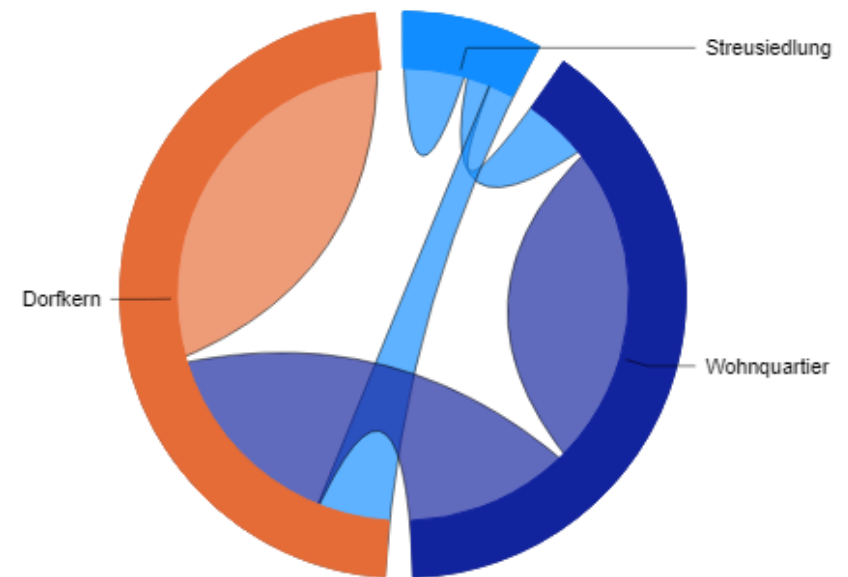
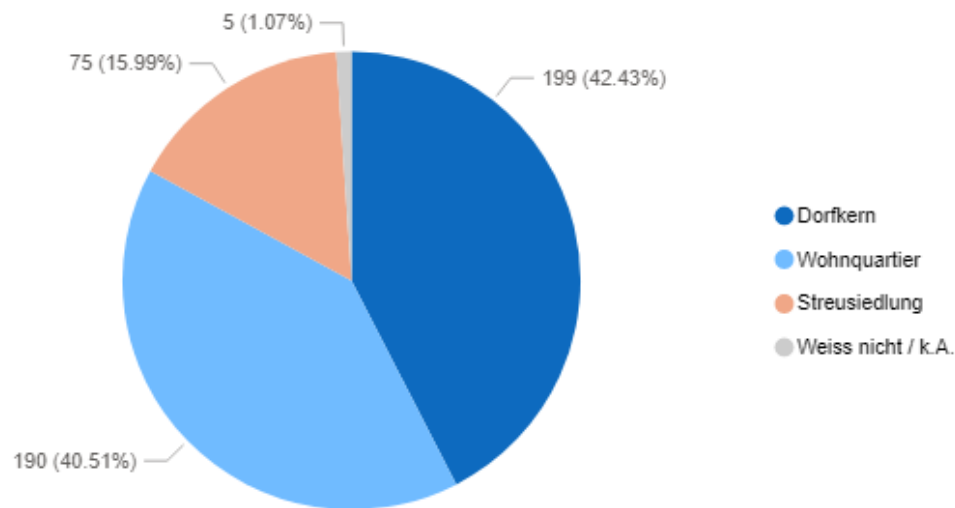
Erwünschte Wohnlage

Es gibt keine typischen Wohnlagen für Senioren;
Dorfkern und Wohnquartier sind ähnlich beliebt

Nach heutiger Wohnlage

Wer umzieht, zieht eher aus dem Dorfkern in die
Wohnquartiere/Streusiedlung als umgekehrt

«Welche Wohnlagen können Sie sich zum Wohnen vorstellen?»



Der Umzugsradius ist recht gross

Im Dorf Altwerden ist nicht die einzige Option

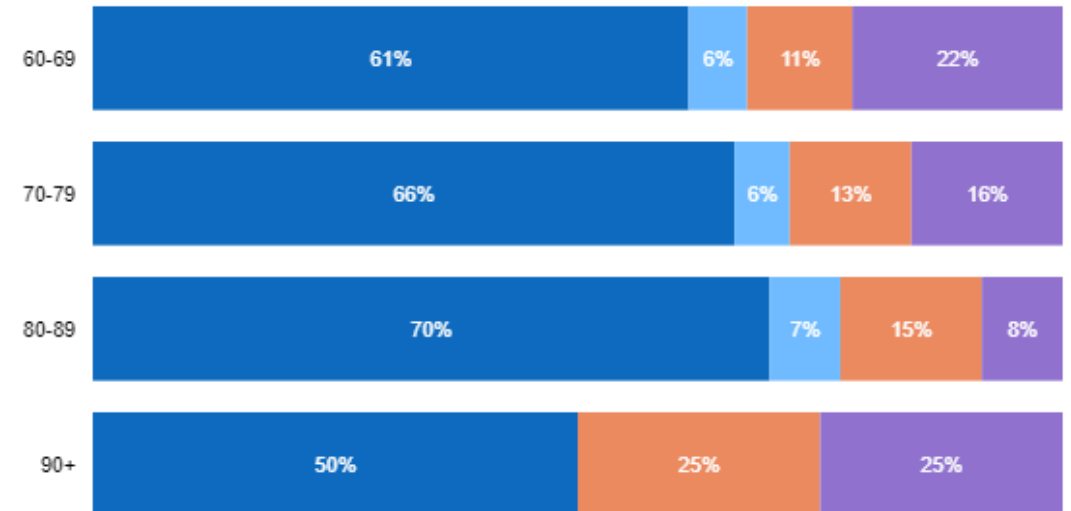
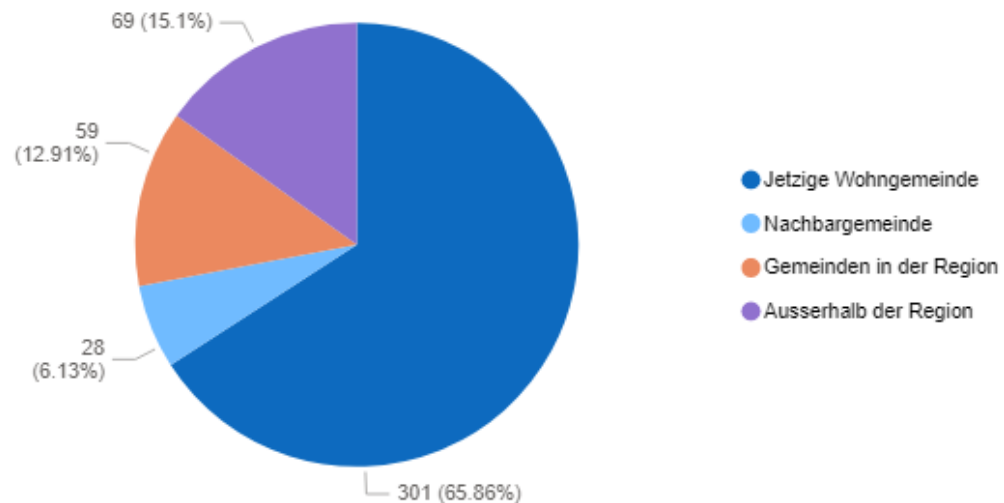
Erwünschter Wohnort

Ein Drittel kann sich den Wegzug aus der Gemeinde vorstellen.

Nach Altersgruppen

Vor allem jüngere Senioren spielen mit dem Gedanken, wegzuziehen.

«Welchen Wohnort können Sie sich zum Wohnen vorstellen?»



Die Zahlungsbereitschaft entspricht in etwa den Marktpreisen

Drei Viertel wären bereit, zwischen CHF 1'000 und 1'750 zu zahlen (inkl. NK)

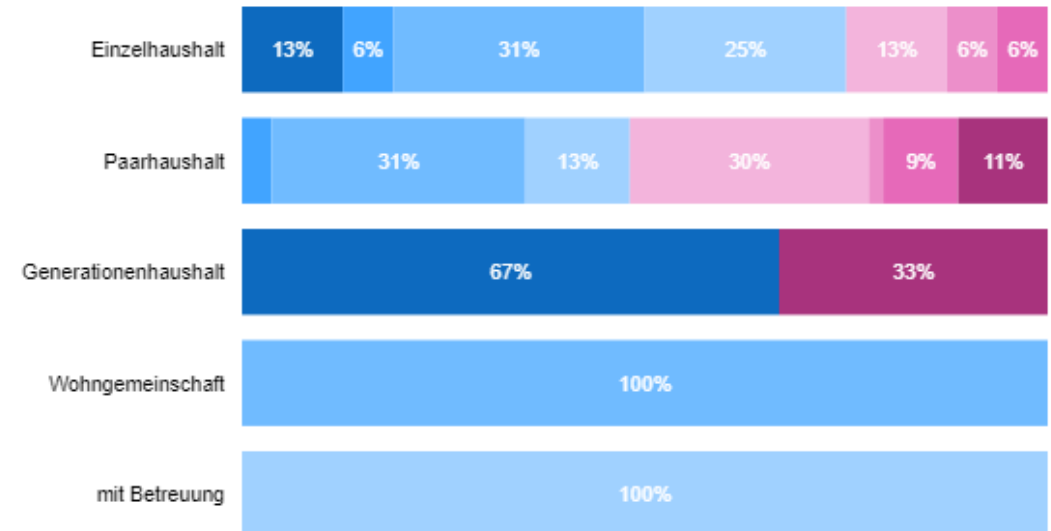
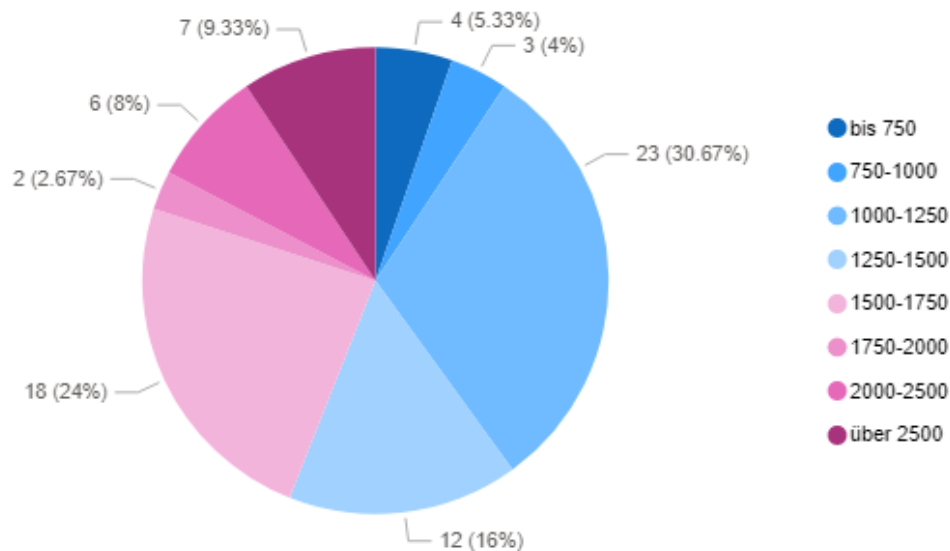
Maximaler Mietpreis

Die wichtigsten Mietpreisbänder sind CHF 1000-1250 und CHF 1500-1750. Wenige zahlen mehr.

Nach Haushaltsform

Die Hälfte der Alleinstehenden und ein Drittel der Paare können/wollen sich nicht mehr als CHF 1250 leisten.

«Wie viel dürfte eine Mietwohnung inklusive Nebenkosten höchstens kosten?»



**WO SIND DIE HERAUSFORDERUNGEN IM
WOHNUMFELD?**

Es braucht keine Angebote für Senioren

Einer Hälfte fehlt nichts. Die andere wünscht sich ein besseres Angebot für alle

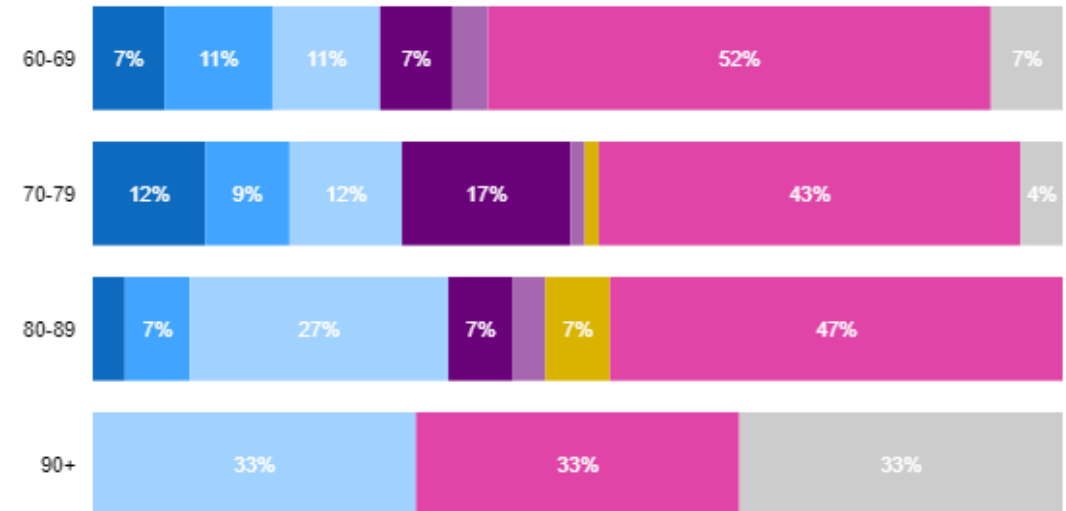
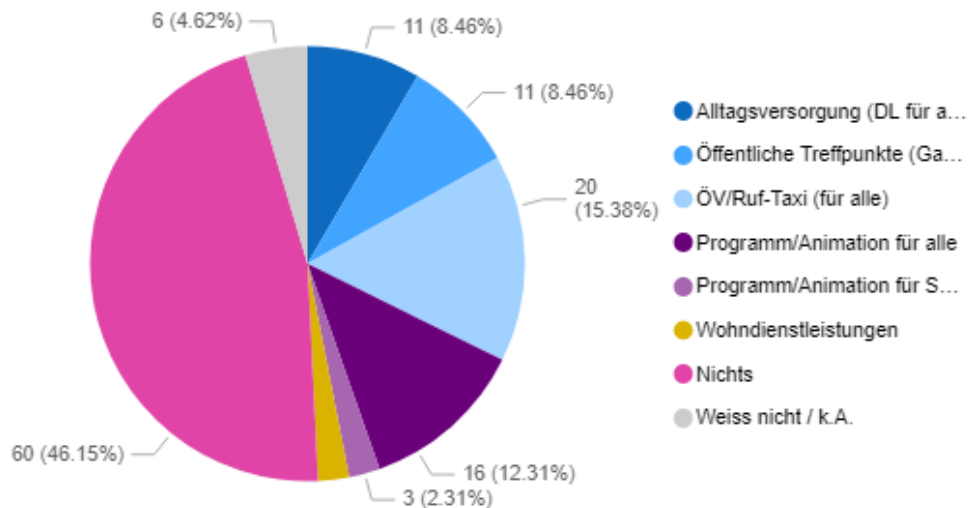
Was fehlt

Ein Drittel möchte eine bessere Versorgungsinfrastruktur für den Alltag, fast niemand will Programme für Senioren

Nach Altersgruppe

70- bis 80-Jährige suchen Teilhabe, 80- bis 90-Jährige bessere ÖV-Angebote und Wohndienstleistungen

«Welche Angebote fehlen Ihnen, was würden Sie gerne nutzen?»



Jeder vierte Senior ist auf das Auto angewiesen

Selbst im Dorfkern hat jeder sechste Senior schlechten Zugang zum ÖV

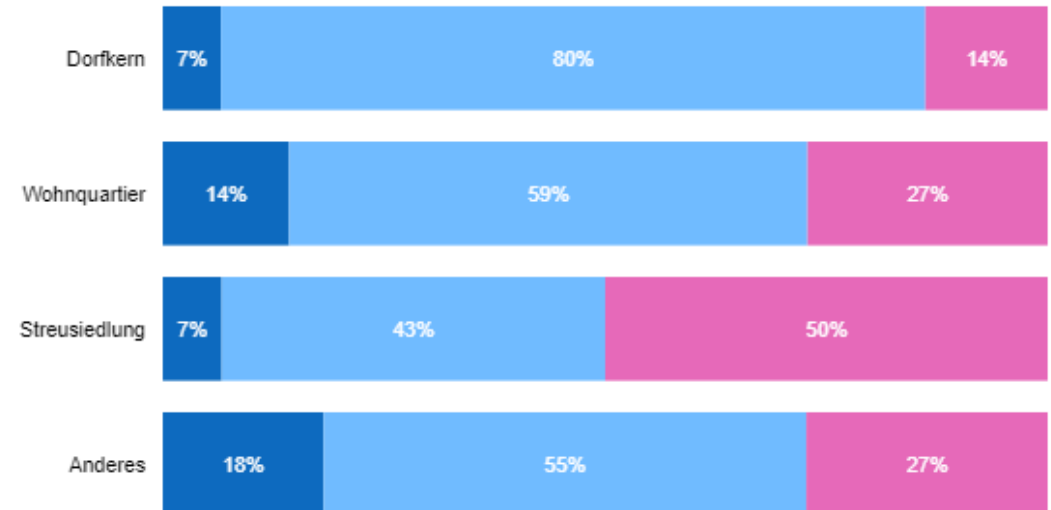
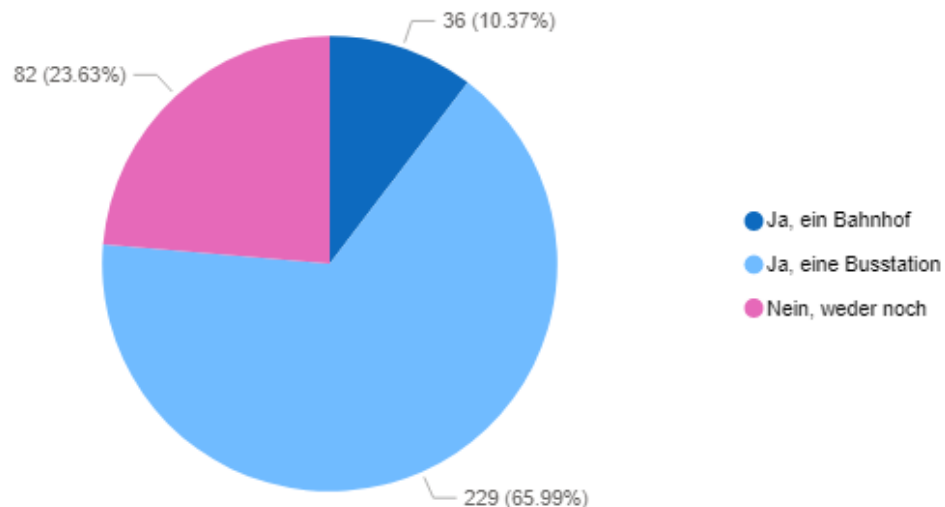
Busverbindung

Jeder vierte Senior hat keinen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln in Gehdistanz

Nach Wohnlage

Der fehlende Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist nicht nur in der Streusiedlung ein Thema

«Gibt es von Ihrer Haustür aus eine Busstation oder einen Bahnhof in ca. 5 Minuten Gehdistanz?»



**WO SIND DIE CHANCEN IN DER
WOHNRAUMENTWICKLUNG?**

Das Interesse an der Mitgestaltung von Mehrgenerationenprojekten ist gross

Mehr als die Hälfte würde sich in ein Projekt einbringen

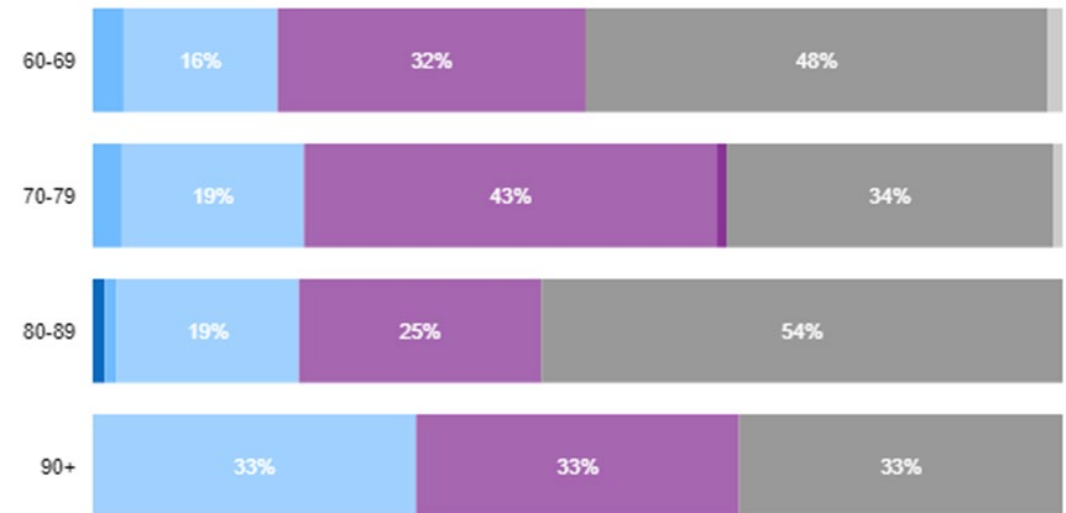
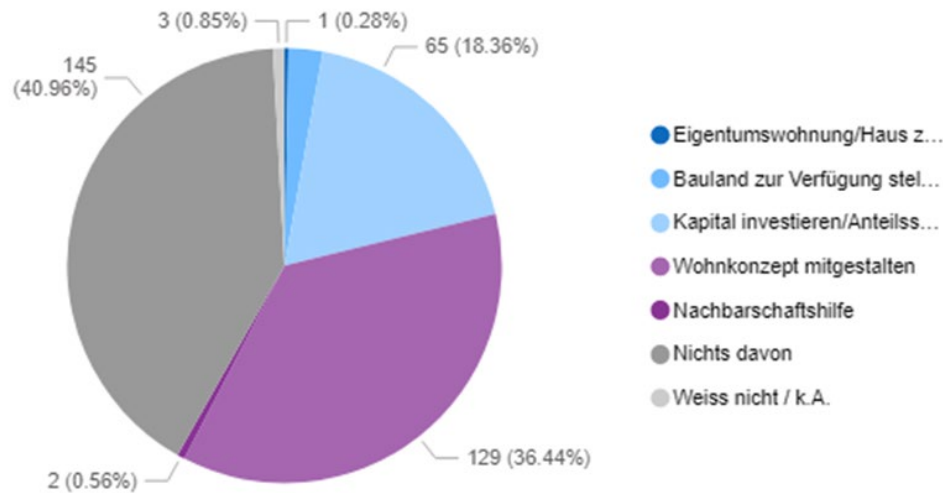
Erwünschte Beteiligungsformen

Es geht v.a. um Mitgestalten. Es würde aber auch Kapital oder Bauland zur Verfügung gestellt

Nach Altersgruppen

Kapital würde in allen Gruppen investiert. 70- bis 80-Jährige suchen häufiger Mitgestaltungsmöglichkeiten

«Wenn Sie die Möglichkeit hätten, in Ihrer (Wunsch-)Gemeinde an einem Mehrgenerationen-Wohnprojekt mitzuwirken, wie würden Sie sich beteiligen?»



Der grösste Anreiz ist eine eigene Wohnung für das Alter

Neben der Sicherheit geht es auch um Mitgestaltung und soziale Teilhabe

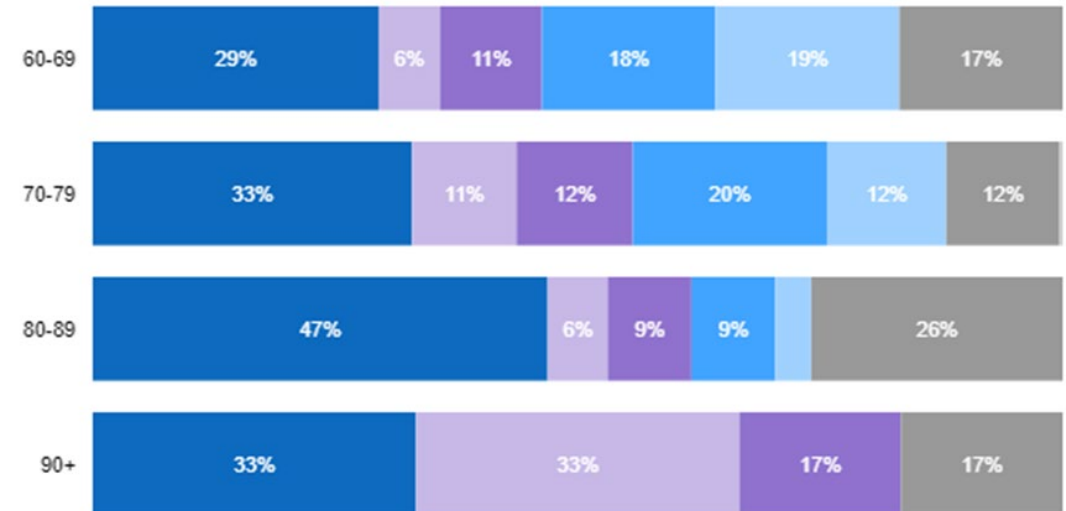
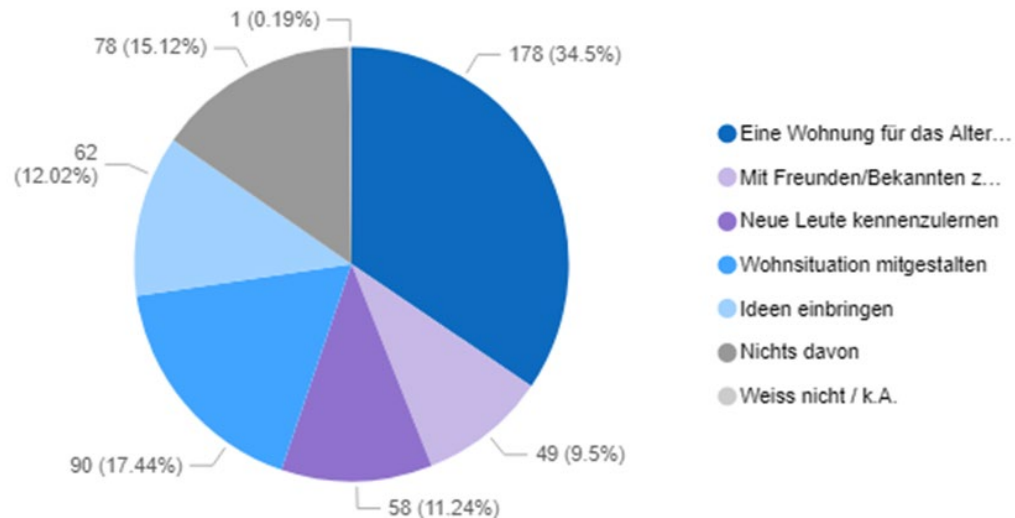
Interesse an der Beteiligung

Ein Drittel interessiert sich für eine Wohnung für das Alter, gut ein Viertel für die Gestaltung.

Nach Altersgruppen

Über 80-Jährigen geht es um Wohnsicherheit. Jüngeren geht es eher um Mitgestalten und Ideen einbringen.

«Falls Sie sich vorstellen können, sich an einem solchen Projekt zu beteiligen: Was ist für Sie interessant daran?»



Gemeinnützige Bauträger starten mit einem Vertrauensbonus

Nur jeder Zehnte würde mit eigenen Planern/Architekten arbeiten

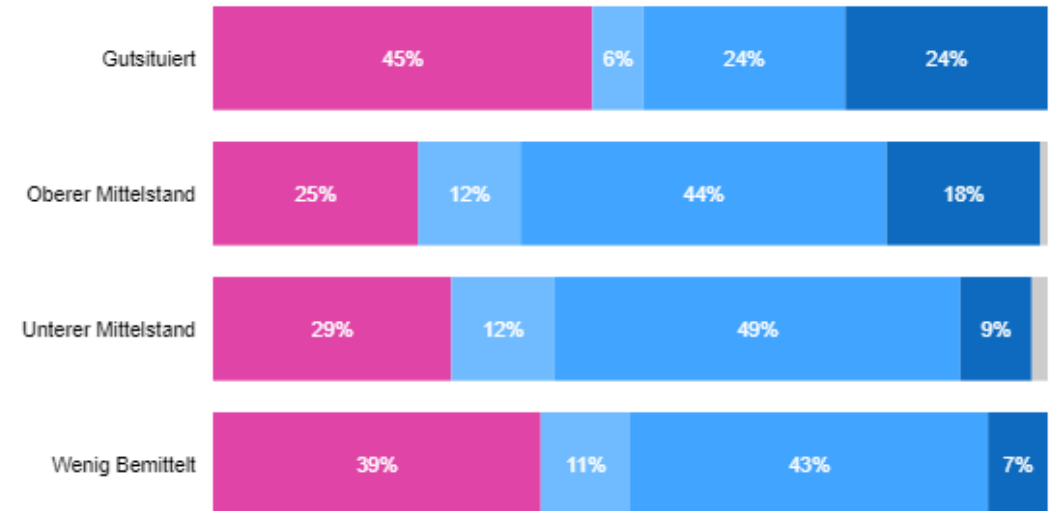
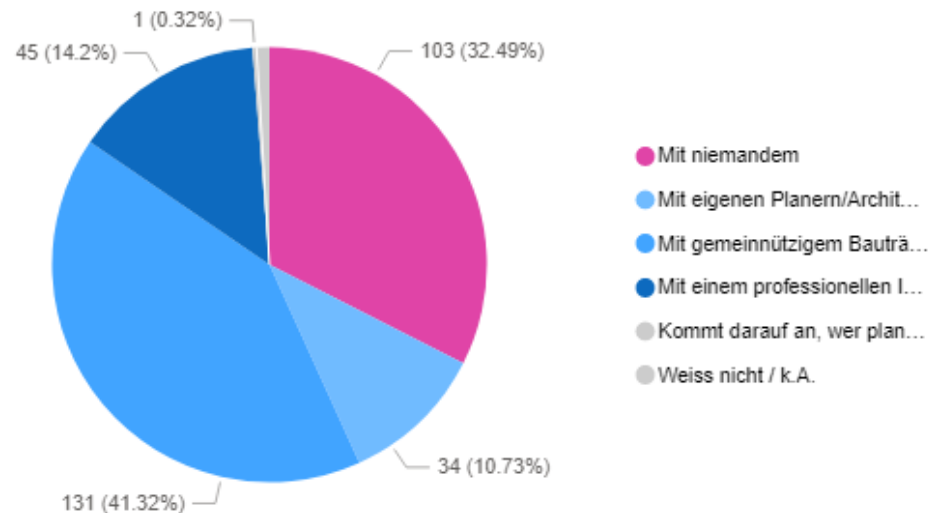
Projektpartner

40% setzen auf gemeinnützige Bauträger, 15% auf professionelle Investoren.

Nach Status

Gutsituierte sind am wenigsten interessiert, würden aber am ehesten mit professionellen Investoren arbeiten.

«Mit wem könnten Sie es sich vorstellen, ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt zu realisieren?»



ERKENNTNISSE UND EMPFEHLUNGEN

Einschätzungen und Empfehlungen

Altersgerechten Wohnraum bereitstellen

Erkenntnisse

- Viele Senioren sind bereit nochmals umzuziehen. Es braucht aber ein passendes Wohnungsangebot und Wohnumfeld.
- Alterswohnungen mit Service decken nur einen Teil der Nachfrage ab. Gefragt sind altersgerechte Wohnungen
- Gefragt sind alle Wohnformen. Viele Senioren würden vom Eigentum in eine Miet- oder Genossenschaftswohnung ziehen.
- Grosses Interesse an Mehrgenerationenprojekten.
- (Zu) Viele Senioren sind aufgrund der Wohnlage vom Auto abhängig.
- Gemeinden, die nicht in das Wohnungsangebot und Wohnumfeld investieren, riskieren, jüngere Senioren zu verlieren.

Empfehlungen

- Informieren: Möglichkeiten für Wohnraumentwicklung und Mehrgenerationenwohnen aufzeigen
- Mobilisieren: Auf Eigentümer zugehen, die Bauland mit Verdichtungspotenzial an ÖV-nahen Lagen haben
- Weiterbauen: Beratungsangebot für die Anpassung und Erweiterung von EFH aufbauen und bekannt machen
- Anstossen: Gemeinnützige Wohnbauträger fördern
- Vermarkten: Investoren für Generationenwohnprojekte suchen

Modellvorhaben

Projektstand

Befragungen

- Zweitwohnungsbesitzer: abgeschlossen, Diskussion Erkenntnisse Q1
- Einheimische 70plus: abgeschlossen, Diskussion Erkenntnisse Q3

Laufende Projekte mit den Gemeinden

- Fideris, Furna & Jenaz: Wohnprofile fertig, 1. Workshop mit Eigentümern durchgeführt, 2. Workshop steht an
- Schiers: Workshops für Zentrumsentwicklung/Generationenwohnen in Planung, Eigentümermobilisierung steht an
- Luzein: Leitfaden für Generationenwohnen in geschützten Ortsbildern in Erarbeitung
- Davos/Klosters: Online ZWB-Befragung läuft, Fokusgruppen/Kamingespräche/Infoveranstaltung in Planung

Projekte mit den Regionen

- Wohnregion vermarkten in Erarbeitung
- Erstellung weitere Wohnprofile in Planung

Anhang

Inserierte Mieten für 2 bis 3½-Zimmer Wohnungen in der Region Albula

Angebot Mietobjekte nach Monatsmiete

