

GdW Branchenbericht 6

Wohntrends 2030

Studie – Kurzfassung



Erstellt im Auftrag des GdW von:

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Hamburg

InWIS
Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft,
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2013

Verfasser:
ANALYSE & KONZEPTE GmbH
Gasstraße 10, 22761 Hamburg
Telefon: + 49 40 4850098-0
info@analyse-konzepte.de

InWIS GmbH
Springorumallee 5, 44795 Bochum
Telefon: + 49 234 89034-0
info@inwis.de

Diese Broschüre ist zum Preis von
50 EUR zu beziehen bei
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg
Telefon: 0180 55 55 691*
Telefax: 0180 50 50 441*
immobilien@haufe-lexware.com

* 0,14 EUR/Min. aus dem deutschen Festnetz,
max. 0,42 EUR/Min. mobil.

Bestell-Nr. 06663-0003
ISBN 978-3-648-05057-6

1 Vorwort

Mit den "Wohntrends 2020" hat der GdW im Jahr 2008 die erste Zukunftsstudie für die Wohnungswirtschaft vorgelegt. Der Bericht ist auf großes Interesse bei den Medien ebenso wie bei den Wohnungsunternehmen gestoßen und wird bis heute nachgefragt. Viele Unternehmen haben sich mit den Zukunftstrends intensiv auseinandergesetzt und sie als Orientierung für die eigene Wettbewerbspositionierung und Weiterentwicklung ihrer Strategie herangezogen.

Ein besonders großes Interesse hat die Wohnmatrix gefunden. Damit wurde ein Zielgruppensystem vorgelegt, das auf die spezifischen Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft abstellt. Die Basis für die Zuordnung der einzelnen Nachfrager bilden vergleichbare Wohnwünsche.

Die Wohnmatrix ist inzwischen in zahlreichen Unternehmen zum Einsatz gekommen. Gerade bei der Portfoliobetrachtung und Investitionen im Bestand, aber auch bei der Weiterentwicklung des Services spielt sie eine große Rolle. Die Arbeit damit hat zu einem wachsenden Verständnis vom Umgang mit Zielgruppen in den unterschiedlichen Unternehmensbereichen geführt.

Gleichzeitig ist damit auch der Anspruch an die Handhabbarkeit und Aussagekraft gestiegen: Wie können die Erkenntnisse über die Nachfragergruppen in der Vermietung bis hin zur Quartiersentwicklung genutzt werden? Wie kann man noch mehr über die Wünsche der einzelnen Nachfragergruppen erfahren? Wie werden sich die Nachfragergruppen in Zukunft im Allgemeinen und ganz speziell am einzelnen Standort weiterentwickeln? Wie können die Wohnkonzepte in der Praxis noch einfacher handhabbar sein? Diese Fragen tauchten immer wieder auf. Gemeinsam mit den Forschungsinstituten InWIS und Analyse & Konzepte haben wir sie zum Anlass genommen, Wohnkonzepte und Wohnmatrix weiterzuentwickeln und zu vereinfachen. Mithilfe einer breit angelegten repräsentativen Befragung wurde die Veränderung der Wohnkonzepte über die letzten fünf Jahre überprüft. Zusätzlich wurde ein Prognosemodell geschaffen, mit dem genauere Aussagen über die zukünftige Entwicklung der einzelnen Gruppen möglich werden.

Aber auch in Bezug auf die im Jahr 2008 beschriebenen Wohntrends haben sich Weiterentwicklungen ergeben. Zwar haben die grundlegenden Aussagen, die im Bericht "Wohntrends 2020" getroffen wurden, noch Gültigkeit, aber sie haben sich in ihren Ausprägungen zum Teil deutlich verändert. Vor allem die Geschwindigkeit, mit der Veränderungen eingetreten sind, ist frappierend. Smartphones gehören in großen Teilen der Bevölkerung längst zum Alltag, die zunehmende Internetnutzung hat ganze Branchen verändert, ökologische Werte gewinnen an Bedeutung und die Anforderungen an Serviceleistungen sind in allen Teilen der Bevölkerung gewachsen.

Im Jahr 2013 haben Analyse & Konzepte und InWIS eine Neubewertung der sich abzeichnenden Rahmenbedingungen vorgenommen. Drei übergeordnete Entwicklungen wurden dabei identifiziert: Deutlich spürbar werden die demographischen Veränderungen am Wohnungsmarkt, aber auch am Arbeitsmarkt. In diesem Zusammenhang wird die Zuwanderung nach

Deutschland und damit verbunden die Bedeutung von Haushalten mit Migrationshintergrund weiter zunehmen. Gleichzeitig werden Fragen der Nachhaltigkeit und damit verbundene ökologische Themen an Bedeutung gewinnen. Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten Entwicklungen sind insgesamt sieben zentrale Trends beschrieben, die unser Leben und die Arbeit der Wohnungswirtschaft bis zum Jahr 2030 verändern werden.

Im Anhang des Berichts befindet sich eine Darstellung des methodischen Vorgehens bei der Primärerhebung und der Zielgruppenprognose. Daneben sind hier weitere Ergebnisse der Primärerhebung zu finden sowie eine ausführliche Darstellung der Wohnwünsche der einzelnen Zielgruppen in Form von 24 Wohnprofilen.

Der Computerpionier Alan Key hat es so formuliert: "Der beste Weg, die Zukunft vorauszusagen, ist, sie zu gestalten." In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine spannende Lektüre.

Berlin, im November 2013



Axel Gedaschko

Präsident des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.

2 Kurzfassung

Die vorliegende Studie zeigt die zentralen Nachfragetrends für die Wohnungswirtschaft bis 2030 auf. Dabei ist von einem Bedeutungsgewinn der Nachfrage auszugehen, die vor allem auf die wachsende Zahl von Regionen mit Angebotsüberhängen zurückzuführen ist. Die nachfragegerechte Gestaltung des Wohnungsangebotes einschließlich der Serviceleistungen wird insbesondere in diesen Regionen ausschlaggebend für den Unternehmenserfolg sein. Zwar wird es auch in Zukunft Regionen mit deutlichem Nachfrageüberhang geben, doch insgesamt gesehen wird der Wettbewerb um den Kunden, als Mieter oder Eigentümer, weiter zunehmen und damit die Nachfragerwünsche für die Branche immer wichtiger werden.

Die Wohntrends 2030 stellen aus diesem Grund die Entwicklung der Wohnwünsche auf Nachfragerseite in den Mittelpunkt. Dabei geht es um grundsätzliche Entwicklungen, die die Rahmenbedingungen der privaten Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt bestimmen.

Demographie und wirtschaftliche Entwicklung

Der Rückgang der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 ist einer der zentralen Parameter, auf den sich die Branche einstellen müssen. Bei gleichzeitigem Anwachsen der älteren Bevölkerung ist es vor allem der Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter um voraussichtlich rund 6,3 Millionen Personen gegenüber dem Jahr 2010, der sich bemerkbar machen wird. In der Folge werden – je nach wirtschaftlicher Entwicklung – bis zu fünf Millionen Arbeitskräfte fehlen, wenn nicht strukturell gegengesteuert wird.

Die Wanderung in die Städte wird in Zukunft anhalten, wenn auch auf einem geringeren Niveau. Gleichzeitig wird die Anzahl der schrumpfenden Regionen zunehmen, wobei hierzu auch zahlreiche Großstädte gehören werden, die wirtschaftlich weniger erfolgreich sind. Besonders viele ländlich-periphere Kreise werden stark von Schrumpfung und Alterung betroffen sein. Sie werden bis 2030 teilweise mehr als ein Fünftel der Bevölkerung verlieren.

Die leichte Zunahme der Armutsquote wird sich mit großer Wahrscheinlichkeit fortsetzen, v. a. durch einen Anstieg der Altersarmut. Sowohl in schrumpfenden als auch in wachsenden Städten und Regionen wird damit attraktiver und gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum zukünftig eine immer größere Bedeutung erlangen.

Migration und Integration

In Deutschland haben aktuell rund 15 Millionen Einwohner bzw. 18,9 % der Gesamtbevölkerung einen Migrationshintergrund. Weniger als die Hälfte dieser Gruppe (6,6 Millionen) hat jedoch (noch) eine ausländische Staatsangehörigkeit. Migranten werden insbesondere in den Ballungsgebieten auch in den nächsten Jahren eine zentrale Nachfragergruppe sein, die insgesamt durch eine stärkere Orientierung an traditionellen Werten geprägt ist. Integrationspolitik wird damit sowohl gesamtgesellschaftlich als auch im regionalen Kontext immer stärker zu einem Wirtschafts- und Wettbewerbsfaktor.

Trotz größerer Haushalte liegen die Familieneinkommen signifikant niedriger als bei dem Teil der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund. 17 % der Migranten sind auf Transferzahlungen angewiesen (2010) und insbesondere bei dieser Gruppe wird es zukünftig eine überdurchschnittlich hohe Altersarmut geben. Fast zwei Drittel der Migranten, die über ungünstige Voraussetzungen und Chancen für Integration und Teilhabe verfügen, leben in diesen sozial benachteiligten Wohnquartieren. Insbesondere die problembehafteten Stadtquartiere erhalten daher eine immer größer werdende Bedeutung für den Verlauf und Erfolg von Integrationsprozessen. Für die Wohnungswirtschaft wird es dabei verstärkt darum gehen, Integrationsaktivitäten nicht so sehr unter dem Aspekt der "Problemlösung" zu betrachten, sondern im Sinne einer "Potenzialorientierung".

Ökologie und Energie

Das Quartier, der Lebensraum, in dem sich Wohnen vollzieht, gewinnt an Bedeutung für die Umsetzung der Energiewende. Es entwickelt sich zu einem zentralen Bereich für gute und innovative Lösungen. Auf eine dezentrale Energieversorgung ausgelegte Konzepte, wie sie derzeit erprobt werden, tragen dazu bei, den Spagat zwischen Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen zu meistern. In der Koppelung von Stromversorgung und Wärmeversorgung im Quartier liegen wichtige Potenziale der Zukunft, für die es Konzepte zu entwickeln gilt, die den Möglichkeiten, aber auch den sich wandelnden Ansprüchen und Wünschen der Gesellschaft gerecht werden. Mit ihren umfangreichen Wohnungs- und Immobilienbeständen kann die Wohnungswirtschaft eine aktive Rolle in der Energiewende einnehmen.

Ökologie und Ökonomie werden in zunehmendem Maße nicht mehr nur als Gegensätze wahrgenommen werden: Die Bevölkerung hat erkannt, dass mit neuen ökologischen und vor allem nachhaltigen Technologien neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Gleichzeitig werden die Quartiere immer ökologischer. Tradierte Gegensätze lösen sich auf: Die urbane, dichte Stadt und das Bild von grünen Oasen der Ruhe – wie man sie im ländlichen Raum häufiger vermutet – verschmelzen miteinander. Die Stadt der Zukunft wird umweltbewusst und gesund sein.

Wohntrends 2030

In diesem übergeordneten Zusammenhang prägen sich bis 2030 sieben wichtige Wohntrends aus, die im Folgenden beschrieben werden.

1.

Technik – zwischen Machbarem und Gewünschtem

Schon heute finden sich in deutschen Haushalten viele technikintegrierte Systeme, die unterschiedliche Arbeitsaufgaben übernehmen: Programmierbare und vernetzte Heiz-, Lüftungs- oder Beleuchtungssteuerungen sind nicht mehr nur technische Spielerei, sondern auch energieeffizienzsteigernd.

Die Menschen werden die technischen Weiterentwicklungen effektiver und intensiver nutzen als bisher. Zukünftig sind leistungsstarke und kleine Mikroelektronikprodukte jederzeit und von überall bedienbar und übernehmen viele Alltagsaufgaben der Menschen. Aufbauend auf einer dynamischen und hochleistungsfähigen Infrastruktur für Datenübertragung werden Informationen aus unterschiedlichen Quellen automatisch generiert und vernetzt. Smarte Endgeräte sind in der Lage, diese in Echtzeit und individualisiert zu

verarbeiten und unterstützen so die Menschen bei den Abläufen ihres täglichen Lebens. Die Menschen werden die technischen Weiterentwicklungen effektiver und intensiver nutzen als bisher. Infrastrukturelle Barrieren werden weiter abgebaut.

In den Bereichen, in denen Technik sowie technikintegrierte Dienstleistungen verfügbar sind, wird es zu einer deutlich stärkeren Nutzung solcher Technologien kommen:

- Haushalt (Alltagsunterstützung/-erleichterung)
- Dienstleistungen (Handwerk, Einkaufen, Transport, Post, etc.)
- Pflege und Gesundheit
- Familie und soziale Netzwerke
- Unterhaltung und Kommunikation
- Kosten-/Ressourceneinsparung

2.

Die 25-Stunden-Gesellschaft

Steigende Intensität der Arbeit und immer stärker variierende Arbeitszeiten, die zunehmend Nacht- und Wochenendarbeit mit einschließen, kennzeichnen das Leben in Zukunft. Sie gehen zulasten von gemeinsamer Freizeit und Ruhe. Die Zeit zum Schlafen nimmt ab, denn nicht nur die Arbeit, sondern auch permanent nutzbare Freizeitangebote, ob vor Ort oder online, nehmen die Menschen immer mehr in Anspruch. "Multioptionalität" bezeichnet die Qual des modernen Menschen, der auf keines der attraktiven Angebote verzichten möchte. Einerseits besteht der Wunsch nach einem immer besser und schneller werdenden Angebot, andererseits suchen immer mehr Menschen nach einem Ausgleich.

Die 25-Stunden-Gesellschaft beeinflusst maßgeblich das Leben von Mietern und Eigentümern in sehr unterschiedlicher Hinsicht und hat damit Auswirkungen auf ihre Wohnpräferenzen und das Zusammenleben in den Quartieren. Die Anforderungen an den Wohnstandort werden bei vielen Nachfragergruppen durch den Wunsch geprägt, umfangreiche Möglichkeiten in Beruf und der Freizeit nutzen zu können. Dazu gehören die Verbindung von Beruf und Familie, die Wahrnehmung von Sport- und Freizeitmöglichkeiten und das Treffen von Freunden. Angesichts eines begrenzten Zeitbudgets werden kurze Wege wichtiger, die es erlauben, viele Angebote im direkten Wohnumfeld zu finden. Wohnungen bieten aber auch wichtige Rückzugsmöglichkeiten, wenn einem die Anforderungen und Möglichkeiten der Welt draußen über den Kopf wachsen. Klare Grundrisse sowie natürliche und schlichte Materialien ermöglichen eine Erholung der Sinne.

Zukünftig wird es immer wichtiger, den Kontakt zwischen den Mietern zu fördern und, unter Einbeziehung der Mieter, Vereinbarungen zum Zusammenleben im Haus zu treffen, die den Interessen der Hauseigentümer angemessen Rechnung tragen, aber auch die sich ändernden Wertvorstellungen der Bewohner ausreichend abbilden.

3.

Mein, dein, sein, ... unser

Das gemeinsame und nachhaltige Wirtschaften wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Mit den Begriffen "Sharing Economy" und "Collaborative Consumption" wird in den englischsprachigen Medien der neue Trend des gemeinsamen Produzierens und Konsumierens bezeichnet. Dabei geht das Teilen weit über die gemeinsame Nutzung von Gegenständen hinaus. Nicht nur Gegenstände wie Autos, Fahrräder oder gebrauchte Dinge werden geteilt, getauscht und verkauft. Sharing betrifft ebenso die gemeinsame Freizeitgestaltung.

Es wächst eine Generation heran, die mit einer internetbasierten Organisation des Zusammenlebens sehr vertraut ist. Andere Generationen nutzen zumindest die Teile des Internets, die bereits professionell organisiert und deshalb einfach und sicher zu nutzen sind.

Für die Wohnungswirtschaft besteht nicht nur die Chance einer Steigerung der Kundenbindung, sondern in Teilen auch das Potenzial zur Generierung weiterer Geschäftsfelder. Eine internetbasierte, professionelle Organisation bildet die Voraussetzung für den Erfolg. Kooperationen werden helfen, um zum einen die Effizienz zu steigern oder Netzwerke aufzubauen und so das Nutzerpotenzial auszudehnen.

Empfehlenswert ist, alle angebotenen Service- und Netzwerkleistungen direkt mit der Internetseite des Unternehmens zu verbinden. Dadurch wird die Leistung eng mit der Unternehmensleistung verbunden und es werden laufend Anlässe geschaffen, die Unternehmenshomepage zu besuchen und bei der Gelegenheit auch andere Informationen aus dem Unternehmen zu erhalten.

4. Fit in die Zukunft

Der Erhalt der Gesundheit rückt in den Fokus des Interesses. Körperliche Fitness und gesunde Ernährung sind wesentliche Bausteine dieses Trends. Jenseits des stark regulierten ersten Gesundheitsmarktes, mit von den Krankenkassen finanzierten Leistungen, hat der sogenannte zweite Gesundheitsmarkt, der sich durch freiwillige Beiträge der Kunden finanziert, eine beachtliche Größe entwickelt.

Auch das klassische Gesundheitswesen erlebt vielfältige Veränderungen: Rund um neue Technologien und mobile Endgeräte wie Smartphone und Tablet-PC wird der Gesundheitsmarkt durch eigenständige medizinische Applikationen zunehmend mobiler. Dort entwickeln sich neue Leistungen wie beispielsweise das Monitoring von Vitaldaten der Patienten, Video-Konferenzen mit Ärzten, Online-Sprechstunden, das mobile Ausstellen von Rezepten. Ein klimabezogenes Risikomanagement wird damit auch zu einem aktiven Gesundheitsmanagement für die Bewohner, wenn es darum geht, Gefahren von ihnen abzuwenden und Auswirkungen solcher Ereignisse so gering wie möglich zu halten.

Das Training der Zukunft findet idealerweise im quartierseigenen Fitnessraum oder einem Mini-Sportzentrum statt, in dem sich die Bewohner ihren zeitlichen Verfügbarkeiten entsprechend "auspowern" können. Nicht nur im Quartier gibt es Veränderungen, auch die Wohnung passt sich den gewandelten Gesundheits- und Wellness-Bedürfnissen der Bewohner an. Zugleich wird die Wohnung fit für die E-Health-Systeme der Zukunft.

5. Die Stadt der Quartiere 2030

Im Zuge sich verändernder Familienstrukturen in entwickelten Gesellschaften erlangen die Quartiere und damit die Beziehungen in der Nachbarschaft heute immer größere Bedeutung. Quartiere werden zur Handlungsebene für die Wohnungswirtschaft. Bei Bestandsmaßnahmen steht nicht mehr die einzelne Wohnung oder das Gebäude im Mittelpunkt, Investitionsentscheidungen werden vielmehr vor dem Hintergrund der Quartiersentwicklung getroffen. Trotz aller Bedeutung virtueller Welten haben die Rahmenbedingungen im Quartier eine bedeutende Wirkung auf die Lebensbedingungen der Bewohner. Sie entscheiden damit auch über die Vermietungsattraktivität der Bestände und letztendlich auch über ihre Wertentwicklung.

Quartiere werden aber auch die Plattform für die große Integrationsleistung darstellen, die in der Gesellschaft der Zukunft gefragt sein wird. Hierfür werden vielfältige soziale Aktivitäten notwendig sein. Funktionierende Nachbarschaften sind auch Ergebnis einer auf Quartiere ausgerichteten Belegungsstrategie und eines guten Belegungsmanagements in den Wohnungsunternehmen. Nachbarschaftsstrukturen erkennen und die sich abspielenden Prozesse lesen zu können, wird zu einer wichtigen Fähigkeit eines Wohnungsunternehmens werden.

Wohnungsunternehmen sind für die Unterstützung und Förderung von sozialen Netzen "geborene" Partner. Sie haben selbst großes Interesse an vitalen Nachbarschaften, da die Stabilisierung und Entwicklung von nachbarschaftlichen Beziehungen für Wohnungsunternehmen von Vorteil ist. Das heißt nicht, dass Wohnungsunternehmen allein für ein Quartier Verantwortung tragen, diese liegt nach wie vor bei den Kommunen selbst, jedoch sollten sie dennoch gemeinsam mit den zuständigen Stellen und Trägern aktiv werden.

Für vitale Lebenswelten mit intakter Nachbarschaft schafft die Wohnungswirtschaft quartiersbezogene Konzepte, die auch die vor Ort agierenden Partner einbeziehen. Diese werden kooperativ und partizipativ angelegt: kooperativ, um die Handlungen verschiedener Partner (Wohnungsunternehmen, Kommune, soziale Träger und Dienstleister usw.) im Quartier zu koordinieren, und partizipativ, um die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner bei Entscheidungen über die Entwicklung eines Quartiers einzubeziehen.

6. Goldenes Alter oder arme Senioren

Die Einkommenssituation der kommenden Rentnergeneration wird durch höhere Armutsrisiken gekennzeichnet sein. Strukturveränderungen in der Erwerbstätigkeit, so z. B. gebrochene Berufsbiographien, Teilzeitjobs und ein hoher Anteil Langzeitarbeitsloser, insbesondere in Ostdeutschland, werden zukünftig für viele Seniorenhaushalte zu einer schwierigen Einkommenssituation führen. Hinzu kommen mehr Migranten im Rentenalter, die tendenziell deutlich größere Armutsrisiken aufweisen werden als der Durchschnitt.

Für die Versorgung der Senioren mit sehr geringem Einkommen, deren Anteil in vielen Regionen ein Fünftel und mehr der Älteren erreichen wird, ist es verstärkt erforderlich, lokal angepasste Versorgungskonzepte für diese Gruppe zu entwickeln. Dieses kann nicht von den Wohnungsanbietern allein geschehen, sondern nur im Zusammenspiel aller entsprechenden Akteure. Für die Wohnungsanbieter bedeutet das, vor dem Hintergrund der eigenen Bestands- und Bewohnerstruktur, langfristige, marktorientierte Strategien zur Versorgung einkommensschwacher Senioren zu entwickeln; das Spektrum reicht hier vom Verzicht auf mietsteigernde Modernisierungsmaßnahmen bis hin zum Neubau preiswerter kleiner Wohnungen.

Der weitaus überwiegende Teil der älteren Menschen möchte nach wie vor in der angestammten Wohnung alt werden. Vor dem Hintergrund sich ausdifferenzierender Wohnkonzepte – auch bei den Senioren – gibt es aber eine wachsende Gruppe von Senioren, die ihren Wohnstandort bzw. ihre Wohnform noch einmal verändern möchte, insbesondere, um mehr soziale Einbindung und Versorgungssicherheit zu erreichen. Etwa ein Drittel der älteren Haushalte kann sich vorstellen, bei einem Umzug auch noch einmal eine Wohnung bzw. ein Haus zu beziehen, bei dem sich die Wohnsituation deutlich von der bisherigen unterscheidet.

Neue Wohnformen, wie z. B. Mehrgenerationenwohnen ("Co-Housing") oder Senioren-Wohngemeinschaften, werden dabei aber auf absehbare Zeit nicht zum Trend werden, sondern weiter eher ein Nischendasein führen. Durch das Pflege-Neuordnungs-Gesetz (PNG) und die darin verankerte Förderung soll allerdings die Zahl der Pflege-Wohngemeinschaften als Alternative zur stationären Versorgung in den kommenden Jahren um bis zu 3.000 Wohngemeinschaften deutlich erhöht werden. Es deutet sich an, dass gemeinschaftliche Wohnformen im Alter eine steigende Tendenz aufweisen werden, die zunächst aber nicht so sehr aus den Präferenzstrukturen der älteren Haushalte resultieren, als vielmehr aus der Notwendigkeit, den Umfang der Heimpflege möglichst wenig anwachsen zu lassen.

Ein Angebot mit steigender Bedeutung werden Pflege-Wohnformen für Senioren mit Migrationshintergrund sein. Hier müssen die unterschiedlichen kulturellen Identitäten und daraus resultierenden Vorstellungen zum Thema Pflege intensiv berücksichtigt werden. Gegenwärtig gibt es erst einzelne Pflegeeinrichtungen speziell für Migranten, so etwa in Hamburg, Köln und Berlin.

7. Unternehmen als Wohnpartner

Bis 2030 wird der Mieter viel stärker in die Gestaltung von Wohnungen mit einbezogen. Dieses Vorgehen schafft die Möglichkeit, die Wohnungen sehr viel stärker an den Wünschen der späteren Nutzer und ihren unterschiedlichen Lebenssituationen auszurichten. Gleichzeitig werden aber auch Erfahrungen über die präferierten Varianten gesammelt, die dann für Neubau und Umbauten genutzt werden können. Es werden Lösungen geschaffen, die Haushalten den Zugang zu einer geeigneten Wohnung erleichtern, wenn sich ihre Lebenssituation verändert, und gleichzeitig einen ökonomischen Umgang mit der Ressource "Wohnung" möglich machen.

Bis 2030 werden sich Aufgabenzuschnitt und Arbeitsweise vieler Wohnungsunternehmen gravierend verändern. Internetauftritt und Apps als Eingangsportale werden zentrale Bedeutung erlangen. Es werden neue Arbeitsabläufe als Prozesse definiert, die nur mithilfe der IT effizient gesteuert werden können. Die Wohnungsunternehmen werden zum zentralen Anbieter von Leistungen rund um die Wohnung werden. Die Organisation der Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsunternehmen und Dienstleistern wird großen Raum einnehmen. Hier werden neue Vertrags- und Abrechnungsformen entstehen, die Verträge müssen aber auch kontrolliert und die Zusammenarbeit weiterentwickelt werden. Damit werden auf die Wohnungsunternehmen weitere Managementaufgaben zukommen.

Immer stärker wird der Trend dahin gehen, dass die Wohnungen mithilfe von tragenden Außenwänden und flexibel einsetzbaren Nasszellen im Innenbereich sehr flexibel organisiert werden können. Eine Anpassung des Grundrisses wird dadurch im Rahmen der Neuvermietung möglich. Da mit fertigen Modulen und Baukastensystemen gearbeitet wird, kann die Neugestaltung schnell und kostengünstig erfolgen. Im Ergebnis kann dann ein Grundriss von 80 m² mit 2–4 Räumen gestaltet werden, je nach Wunsch des Mieters.

Das Unternehmen als Wohnpartner kann dem Mieter alternativ zum Einzelmietvertrag auch einen Versorgungsvertrag für lebenslanges Wohnen anbieten. Ein solcher Vertrag würde dem Mieter die Sicherheit geben, ein Leben lang Wohnungen anmieten zu können, die seinen jeweiligen Lebensumständen gerecht werden. Dafür zahlt der Mieter monatlich eine Basispauschale, die dann entsprechend der konkreten Wohnungsnutzung aufgestockt wird. Diese Pauschale könnte auch Vorsorgemodelle für die Wohnversorgung im Alter umfassen.

Haushalte der Zukunft

Für den unternehmerischen Erfolg im Sinne einer strategischen Bestandsentwicklung ist es wichtig zu wissen, wie die gegenwärtige Verteilung von unterschiedlichen Nachfragergruppen aussieht und welche zukünftige Entwicklung sich abzeichnet. Im Rahmen einer repräsentativen telefonischen Befragung im Zeitraum Januar bis April 2013 wurde die Veränderung der Wohnkonzepte gegenüber der Studie Wohntrends 2020 aus dem Jahr 2008 untersucht und mithilfe eines prognostischen Ansatzes die zukünftige Entwicklung betrachtet.¹ Im Ergebnis zeigt sich eine Zunahme der häuslichen und anspruchsvollen Haushalte. Demgegenüber zeichnet sich für die kommunikativen und konventionellen Haushalte ein Rückgang ab. Bescheidene und funktionale Haushalte werden ihre Bedeutung in etwa behalten.

Vor allem anspruchsvolle und häusliche Nachfragergruppen haben seit der letzten Befragung stark zugenommen. Während die Familie allgemein als Haushaltsform weiter an Bedeutung verliert, nimmt das Wohnkonzept mit dem wesentlichen Leitmotiv der Familien- und Gemeinschaftsorientierung deutlich zu. Häusliche Haushalte sind ein Prototyp des virtuellen Haushalts der Zukunft: Getrennt wohnen – auf Zeit oder dauerhaft – und dennoch intensiv miteinander verbunden sein; das wird für viele Gemeinschaften ein stabiler Lebensentwurf.

Die häuslichen Nachfragergruppen werden vor allem aufgrund der Zunahme des Anteils an Personen mit Migrationshintergrund in der Gesellschaft ansteigen bzw. konstant bleiben. Unter diesen Haushalten ist vermehrt eine eher konservative, an traditionellen und insbesondere familiären Werten orientierte Grundhaltung festzustellen. Ferner ist aufgrund des generativen Verhaltens von Einwohnern mit Migrationshintergrund – diese haben bislang noch im Vergleich zu Haushalten ohne Migrationshintergrund häufiger und früher Nachwuchs – die Lebensform "Familie" vermehrt anzutreffen.

Die Zunahme der anspruchsvollen Nachfragergruppe resultiert u. a. aus einem quantitativen Wachstum der Altersgruppen ab 50 Jahren, die zudem als sogenannte Erbgeneration über mehr Finanzmittel verfügen, als jede Generation vor ihnen.

Die funktionalen und bescheidenen Nachfragergruppen weisen eine hohe Beständigkeit auf. Sie dokumentiert die Spreizung der Gesellschaft. Insbesondere bei den Senioren wird zukünftig einer Gruppe finanzstarker anspruchsvoller Haushalte eine Gruppe Älterer gegenüberstehen, die durch Altersarmut bedroht ist. Gebrochene Erwerbsbiographien, Unsicherheiten auf dem Arbeitsmarkt sowie eine Veränderung des Rentensystems einhergehend mit unzureichender privater Absicherung sorgen dafür, dass insbesondere ältere Nachfragergruppen einfachen, aber altersgerechten Wohnraum benötigen.

¹ Zur Methodik der Zielgruppenprognose vgl. Anhang.

Mit einer Abnahme ist bei den Nachfragergruppen der kommunikativen und konventionellen Wohnkonzepte zu rechnen. Der Rückgang der Kommunikativen wird sich jedoch, je nach Wohnstandort, unterschiedlich ausprägen. Insbesondere in den Großstädten werden die kommunikativen Nachfrager, die vor allem unter den Auszubildenden und Studierenden eine große Gruppe darstellen, auch weiterhin sehr präsent sein. Ursächlich für den deutschlandweiten Rückgang der Kommunikativen ist vor allem die Alterung der Gesamtgesellschaft und die Abnahme der jüngeren Nachfrager unter 30 Jahren, die einen Großteil der kommunikativen Nachfrager ausmachen. Hinzu kommt, dass starke Übergänge zu den Anspruchsvollen und den Häuslichen zu beobachten sind.

Konventionelle Haushalte sind aufgrund der gesamtgesellschaftlichen demographischen Entwicklung rückläufig, da mit der Abnahme der klassischen Mittelschicht diese Haushalte nicht mehr nachwachsen. Es findet vielmehr ein Übergang zur Gruppe der bescheidenen Haushalte statt.

5.8 Die 20 wichtigsten Trends bis 2030

Die sieben beschriebenen Wohntrends werden nicht von jedem Wohnkonzept in gleicher Intensität getragen. Wie unterschiedlich die Auswirkungen sind, je nachdem welchem Wohnkonzept der Haushalt angehört, ist in der Tabelle dargestellt. 20 im Rahmen der einzelnen Wohntrends beschriebene Entwicklungen wurden ausgewählt, um zu zeigen, für welche Wohnkonzepte diese eine besonders starke Bedeutung haben.

| Entwicklung wird stark getragen von Haushalten mit ... | | | | | | |
|--|--|---|--|--|---|---|
| Trend |  Konventionelles Wohnkonzept |  Kommunikatives Wohnkonzept |  Häusliches Wohnkonzept |  Anspruchsvolles Wohnkonzept |  Bescheidenes Wohnkonzept |  Funktionales Wohnkonzept |
| Migration bestimmt das Bevölkerungswachstum in Ballungsräumen und verändert so die Wohnungsnachfrage. | | ● | ● | ● | | |
| Gemeinschaftliches Pflege-Wohnen im Alter wird verstärkt nachgefragt. | ● | | | | ● | ● |
| Nachfrage nach ambulanter Pflege bzw. Pflege im Quartier steigt. | ● | | | | ● | ● |
| Ökologie und Nachhaltigkeit als Lebensentwurf gewinnen an Bedeutung. | | ● | | ● | | |
| Urban Gardening und Farming werden fester Bestandteil der Stadtkultur und sind Ausdruck der Selbstentfaltung ihrer Bewohner. | | ● | | ● | | |
| Smartphone und Tablet als Hüter und Verwalter des Hauses werden zum Standard. | | ● | ● | ● | | |
| Nachfrage nach preiswerten Familienwohnungen in den Städten steigt weiter an. | | | ● | | | ● |
| Ansprüche an die vermietetseitige Ausstattung und Gestaltung der Wohnung nehmen zu. | | | ● | ● | | |

| |  Konventionelles Wohnkonzept |  Kommunikatives Wohnkonzept |  Häusliches Wohnkonzept |  Anspruchsvolles Wohnkonzept |  Bescheidenes Wohnkonzept |  Funktionales Wohnkonzept |
|---|---|--|--|--|--|--|
| Energieeinsparung bleibt weiterhin wichtige Voraussetzung, um Wohnkosten zu senken. | | | <input checked="" type="checkbox"/> | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gründung und Bereitstellen von virtuellen und realen Netzwerken durch Wohnungsunternehmen gewinnt an Bedeutung. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| Die alte Hausordnung hat ausgedient. Das Leben in der Hausgemeinschaft wird individuell vereinbart und berücksichtigt unterschiedliche Wertvorstellungen. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Mit besserer Kenntnis der Zielgruppen werden Wohnungsunternehmen Nachbarschaften gezielt gestalten und fördern. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Neue CRM-Systeme ermöglichen die Kommunikation mit dem Vermieter rund um die Uhr. | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Teilen statt Besitzen wird immer beliebter. Auch Wohnungsunternehmen werden zu Anbietern von Sharing-Modellen. | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Eine schnellere Anpassung an neue Wohnraumbedarfe führt zu einer höheren Wohnmobilität. | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Robotertechnik erleichtert den Haushalt. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Intelligente Raumkonzepte werden immer wichtiger (Platzoptimierung). | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Die Wohnung wird wieder stärker zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Das Badezimmer als multifunktionale Zone gewinnt immer mehr an Bedeutung und kann je nach Wohnkonzept als Wellness-Oase, Gesundheitsraum genutzt werden. | <input checked="" type="checkbox"/> | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Internet und Smartphone ersetzen den Hausbesuch des Arztes von morgen. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |

7

Ausblick

Mit Blick auf die Nachfrageentwicklung der letzten Jahre, auf die anhaltenden demographischen und gesellschaftlichen Veränderungsprozesse sowie die vielfältigen Wohntrends, die in dieser Studie herausgearbeitet worden sind, gelangt man zu der Schlussfolgerung: Das Wohnen in der Zukunft wird bis zum Jahr 2030 noch einmal facettenreicher sein, als es in der letzten Trendstudie bereits absehbar war.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus weiterhin stark von der demographischen Entwicklung beeinflusst werden. Dadurch ändert sich die Zusammensetzung der Bevölkerung und der Haushalte: Der Anteil Älterer und insbesondere der Hochaltrigen wird dank hoher und leicht steigender Lebenserwartung noch einmal zunehmen. Dieser Trend ist seit langem bekannt. Aber viel mehr ältere Menschen werden zukünftig in der Lage sein, bis ins hohe Alter aktiv am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen und vielfältige Anforderungen und Wünsche an Wohnung und Wohnumfeld zu formulieren.

Der deutlich wahrnehmbare Arbeitskräftemangel in Deutschland und die weltweite Finanzkrise haben ein Schlaglicht auf eine Migrationsbewegung mit neuer Qualität geworfen: Wirtschaftlicher Erfolg und hohe internationale Arbeitskräftenachfrage werden verstärkt dazu führen, dass junge, gut ausgebildete Menschen in die leistungsstarken Zentren Deutschlands streben und dort den Wohnungsmarkt mit neuen Impulsen beeinflussen. Integrationsaufgaben werden ein nicht unerheblicher Teil der Arbeit in Wohnungsunternehmen sein. Zielgruppengerechte Angebote und Serviceleistungen für Haushalte mit Migrationshintergrund werden zu einem wirtschaftlichen Faktor für Wohnungsunternehmen werden.

Bedingt durch die dargestellten gesellschaftlichen Trends wird auch die Zahl der individuellen Lebensentwürfe zunehmen. Um diese Variabilität für Wohnungsunternehmen handhabbar zu machen, haben sich die Wohnkonzepte etabliert. Sie fassen die grundsätzliche Einstellung zum Wohnen vor dem Hintergrund individueller Vorstellungen und Lebensstile zusammen. Die Wohnprofile gehen noch einen Schritt weiter: Sie beschreiben detailliert, was bereits heute über die Wohn- und Ausstattungswünsche von Haushalten bekannt ist. Wohnkonzepte und Wohnprofile sind für Wohnungsunternehmen eine verlässliche Basis, um auch in Zukunft zielgruppengerecht planen und handeln zu können.

Die zunehmende Verbreitung von Informations- und Kommunikationstechniken und der einfache Umgang damit tragen dazu bei, dass viele Haushalte keinen engen räumlichen Bezugsrahmen mehr benötigen, um zu existieren, wie dies bisher noch der Fall ist. Am Beispiel der Familie lässt sich dieser Sachverhalt gut beobachten: Die Zahl der klassischen Familienhaushalte, bestehend aus Elternpaar und Kind(ern), wird weiter abnehmen.

Von einem Auslaufmodell ist bereits die Rede. Die vernetzte und eng miteinander agierende Familie als Ausdrucksform eines starken sozialen Zusammenhalts, eher begriffen als Familienorientierung, die bis hin zu neuen Beziehungstypen wie „Freundesfamilien“ reicht, wird altersmäßig weiter zunehmen. Die Familie als Leitmotiv erlebt damit eine Renaissance.

Allein, aber in einem engmaschigen sozialen Verbund „zusammen“ zu leben, wird die Wohnungsnachfrage in Zukunft stärker prägen. Denn dadurch, dass der Haushalt als Nachfrager von Wohnraum an Stabilität verliert und sich Haushaltskonstellationen schnell ändern können, reihen sich zahlreiche Lebensabschnitte aneinander, in denen unterschiedliche Wohnanforderungen formuliert werden. Dabei nehmen auch die Erwartungen an Service und Dienstleistungsqualitäten zu. Der prognostizierte Anstieg gerade der anspruchsvollen Haushalte ist dafür ein wichtiger Beleg. Für Wohnungsunternehmen wird es zur Herausforderung werden, Menschen entlang von deutlich komplexeren Wohnbiografien möglichst lange zu begleiten; im besten Fall ein Leben lang.

Da kommunikative Menschen im heutigen Informationszeitalter viel mehr über sich, über ihre Vorlieben und Gewohnheiten preisgeben, wird auch das Wissen über spezielle Wünsche weiter zunehmen. Hiermit sind nicht nur freiwillig veröffentlichte persönliche Informationen gemeint, wie beispielsweise Beiträge in sozialen Medien, sondern auch Massendaten über Einkäufe und andere Geschäftsvorgänge. Aus ihnen lassen sich Muster generieren, um zusätzlichen Aufschluss über Wünsche und Anforderungen an das Wohnen zu erhalten.

Durch die gezielte Auswertung dieser wachsenden, sehr umfangreichen Datenbestände, die als „BIG DATA“ bezeichnet werden, entstehen in vielen verschiedenen Geschäftsbereichen zusätzliche Informationen, die zu höherer Kundenzufriedenheit und damit auch Kundenbindung führen können. Gleichzeitig wird der wachsende Datenumfang auch Probleme mit sich bringen. Nur eine sinnvolle, an den strategischen Fragen der Zukunft ausgerichtete Aufbereitung der Daten ist hilfreich. Nur so kann der Gefahr der Missinterpretationen und der Entstehung von Datenfriedhöfen entgegengewirkt werden.

In naher Zukunft wird es Wohnungsunternehmen noch besser möglich sein, sich auf immer individuellere und speziellere Wünsche der Kunden einzustellen. Trends wie Neo-Ökologie, Fitness und Wellness, Sharing Economy, Collaborative Consumption und Multioptionalität einer 25-Stunden aktiven Gesellschaft werden das Leben prägen. Und es wird immer häufiger im lebenswerten Quartier stattfinden. Bietet die Wohnung den individuellen Rückzugsraum, so werden attraktiv gestaltete Wohnanlagen und Wohnquartiere zu Orten des Fortschritts und des Innehaltens zugleich; Dritte Orte, in denen sich Nachbarn und Freunde treffen, häufig aufhalten und zusammenleben.

In der Zukunft des Wohnens stellt sich für die Wohnungsunternehmen die spannende Aufgabe, Positionen neu zu bestimmen. Ihre Rolle wird sich erweitern: Zu der Rolle des nachhaltig denkenden und handelnden Verwalters und Bewirtschafters von Wohnungen und Gebäuden kommt die Rolle des sehr vielfältigen Marktdenkers hinzu. Als „Dienstleister des Wohnens“ für ihre Kunden ein zentraler Ansprechpartner, der „Wohnpartner“ für (nahezu) alle Wünsche und Vorstellungen zu sein.

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

Bestell-Nr. 06663-0003
ISBN 978-3-648-05057-6



Konvergenz
Wohnk