Die Wohnungswirtschaft in Deutschland

Wohntrends 2040
Wie wir künftig leben und wohnen werden

Bettina Harms
Geschäftsführerin
Analyse&Konzepte
Hamburg

Michael Neitzel
Geschäftsführer
InWIS Forschung & Beratung, Bochum

Axel Gedaschko
Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Aufbau der Studie

- Leben und Wohnen
- Technik und Wohnen
- Umwelt und Wohnen
- Nachbarschaft und Wohnumfeld
- Mobilität und Wohnen

Megatrends /allgemeine Entwicklung

Aktuellen Themen Wohnungswirtschaft

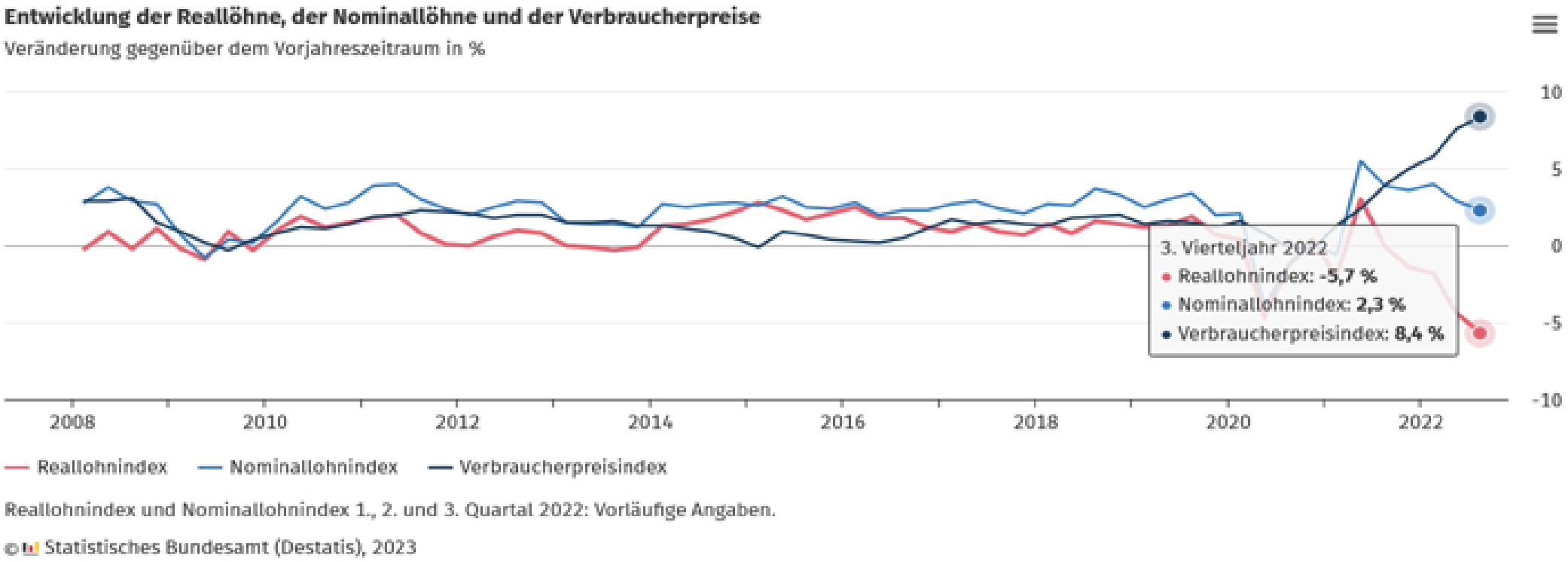
Repräsentative Befragung von 2.172 Mietern

Wohnsituation nach Haushaltstyp (nur Mieterinnen und Mieter)

	Ø Wohndauer in Jahren	Ø Größe der Wohnung in m²	Aktuelle Nettokalt-belastung pro Monat in €/m²	Aktuelle Gesamt-belastung pro Monat in €/m²	Ø Zufrieden-heit mit der Wohn-situation
Singles oder Paare unter 30 Jahren	4,7	68	9,33	11,82	2,2
Singles oder Paare 30 bis 44 Jahre	8,4	66	7,98	10,51	2,2
Singles oder Paare 45 bis 65 Jahre	13,7	69	7,39	9,88	2,1
Singles oder Paare 65 Jahre und älter	16,4	66	7,32	9,74	2,1
Familien	9,0	93	8,15	10,92	2,2
Mehrpersonenhaushalte	14,8	85	8,37	11,03	2,3
Gesamt	11,8	76	7,90	10,46	2,2

Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

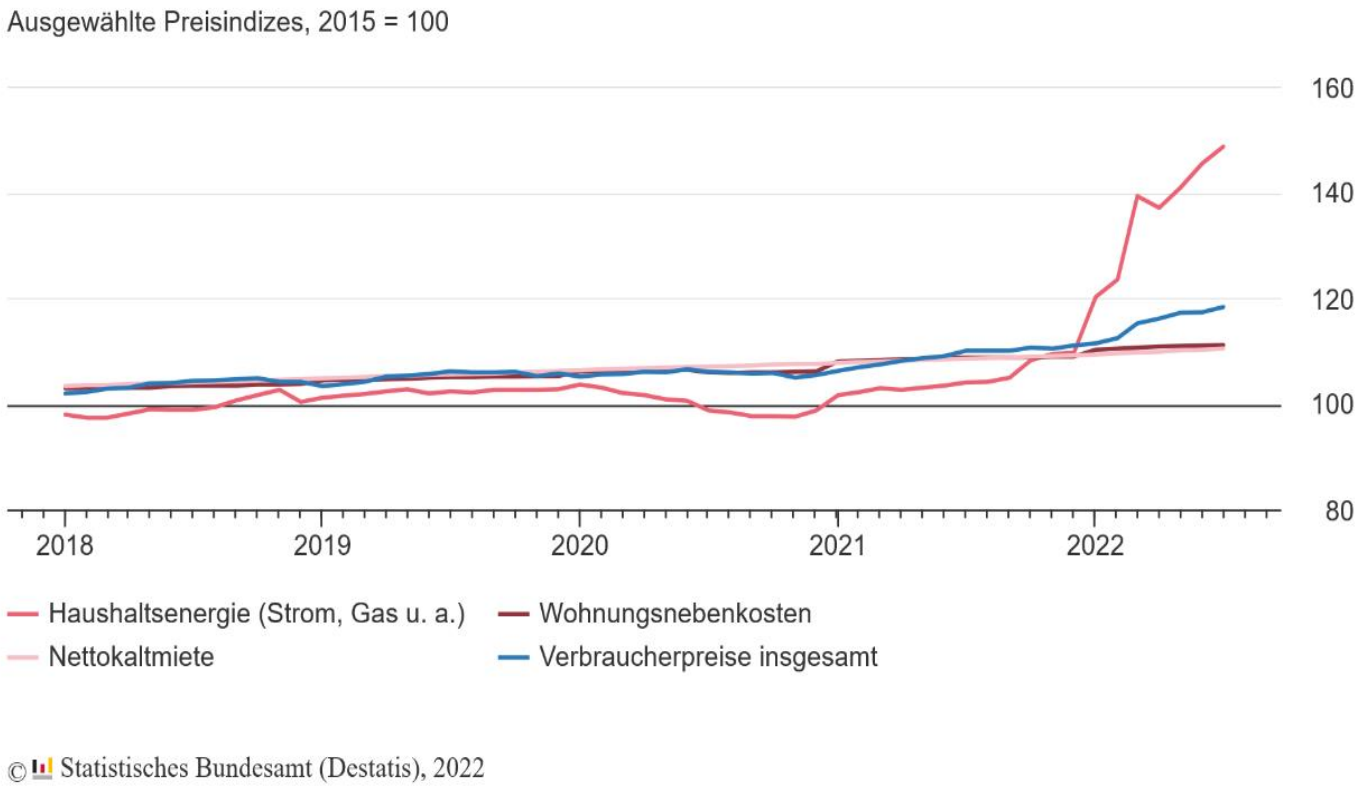
Weniger Geld im Portemonnaie



Reallohnindex und Nominallohnindex 1., 2. und 3. Quartal 2022: Vorläufige Angaben.

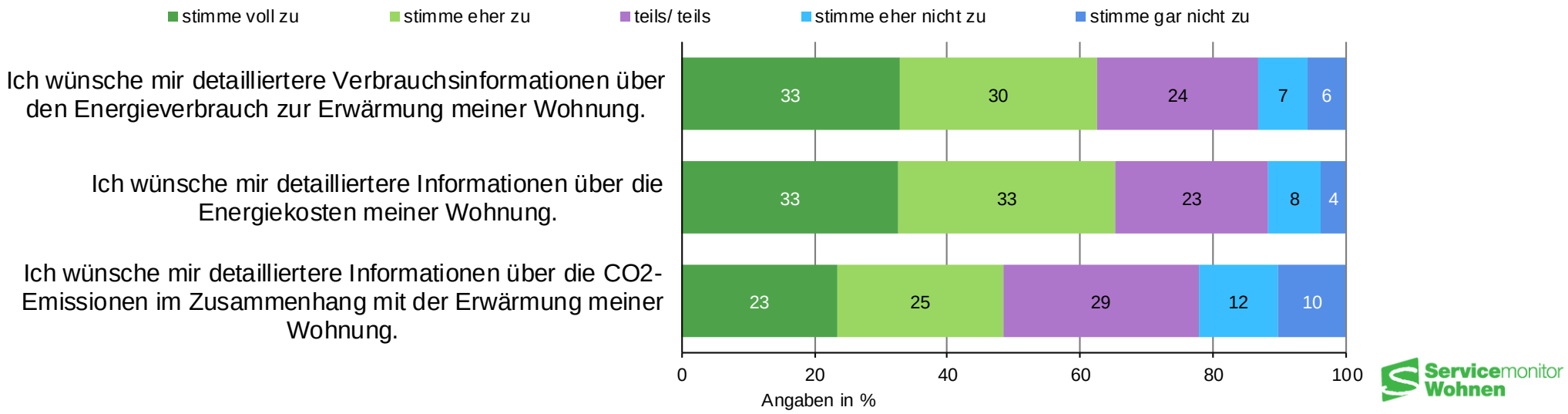
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Preisentwicklung im Bereich Mieten und Wohnen



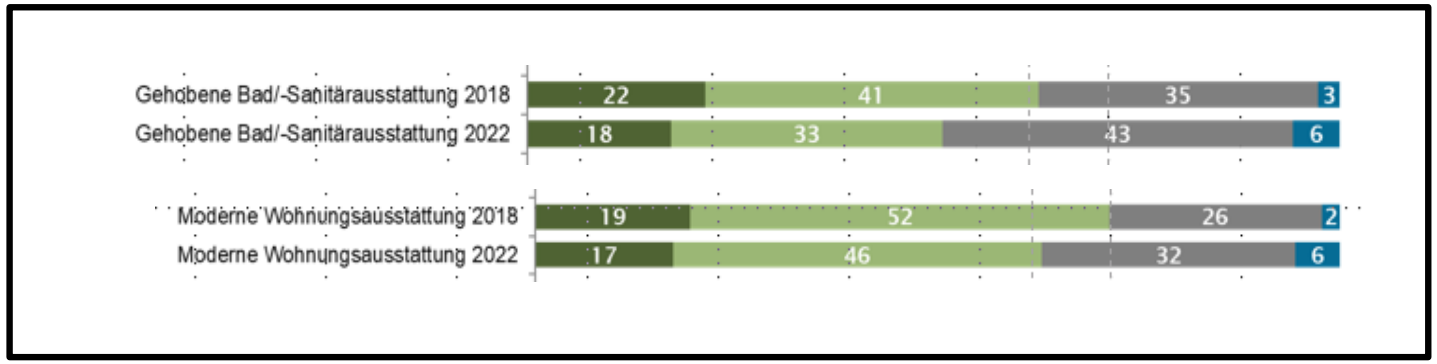
- Der **Energiekostenanstieg** wird zu starken Belastungen von Mieterhaushalten führen.
- Der Fokus der Maßnahmen zur Reduktion der Wohnkostenbelastung muss vor allem auf den **Energiekosten** liegen.
- Günstigere **Energiequellen** und eine Reduktion der **Verbräuche** sind notwendig.
- Eine erfolgreiche Umsetzung ist davon abhängig, dass der Vermieter bzw. die Vermieterin technische Voraussetzungen zum **Energiesparen** schafft, etwa durch passende Heizsysteme und wärmegedämmte Wohnungen.
- Gleichzeitig kann der Mieter oder die Mieterin durch sein oder ihr Verhalten einen wesentlichen Beitrag zur **Reduktion des Verbrauchs** beitragen.

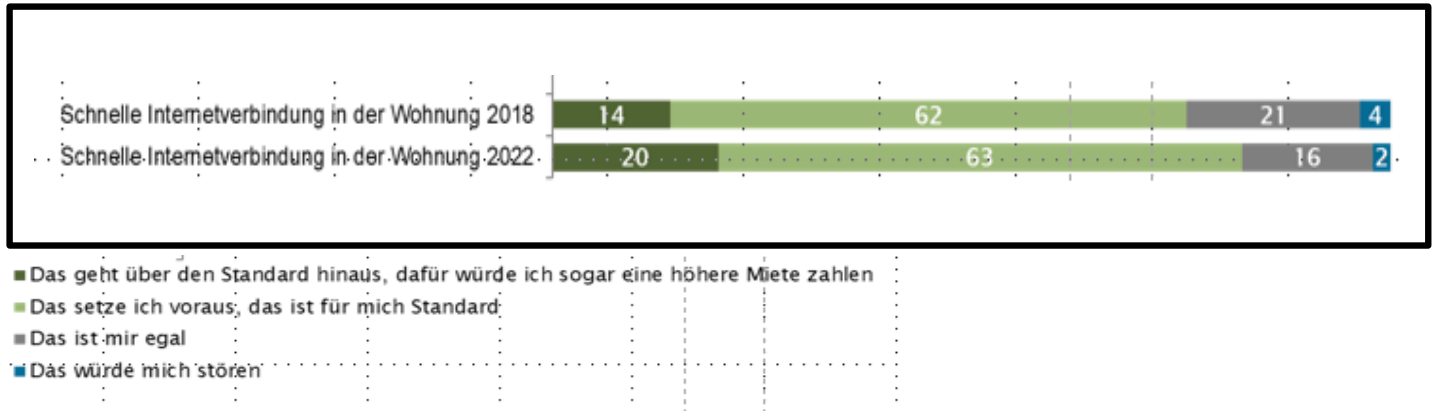
Verbrauchsinformationen und Smart-Home-Anwendungen helfen Energie sparen



- 66 % der Mieterinnen und Mieter wünschen sich detaillierte Informationen über die **Energiekosten**
- Mit der zunehmenden **Digitalisierung der Verbrauchsabrechnungen** wird es möglich, diese Informationen dem Mieter bzw. der Mieterin, etwa im Rahmen einer Mieter-App, zur Verfügung zu stellen.
- Eine einfache **Visualisierung der Verbräuche, der Wärme und der Feuchtigkeit** kann Mietern helfen, ihre Verbräuche zu steuern.
- 56 % der Mieterinnen und Mieter geben an, dass sie **bewusster heizen**, seit sie ihre Verbräuche kennen.

Schnelleres Internet, aber Sparen am Komfort





- Angesichts steigender Lebenshaltungs- und Wohnkosten werden die **Anforderungen an das Wohnen relativiert**.
- Weniger Haushalte wünschen sich eine moderne Wohnungsausstattung (19 % / 2018: 17 %).
- Nur noch 33 % (2018: 41 %) setzen eine gehobene Bad-/Sanitärausstattung voraus

- Aber in Bezug auf die **Internet-Ausstattung** sind die Ansprüche gestiegen: 20 % sind bereit dafür mehr zu bezahlen.
- Die zunehmende Preissensibilität der Mieterinnen und Mieter zeigt sich auch im **Umzugsverhalten**. Auf die Frage, ob Mieterinnen und Mieter planen, in den nächsten beiden Jahren umzuziehen, äußern mittlerweile 37 %, dass sie dies auf jeden Fall oder wahrscheinlich beabsichtigen. Zum Vergleich: 2018 waren dies 22 %, also 15 Prozentpunkte weniger.

Familien besonders unzufrieden mit Wohnsituation

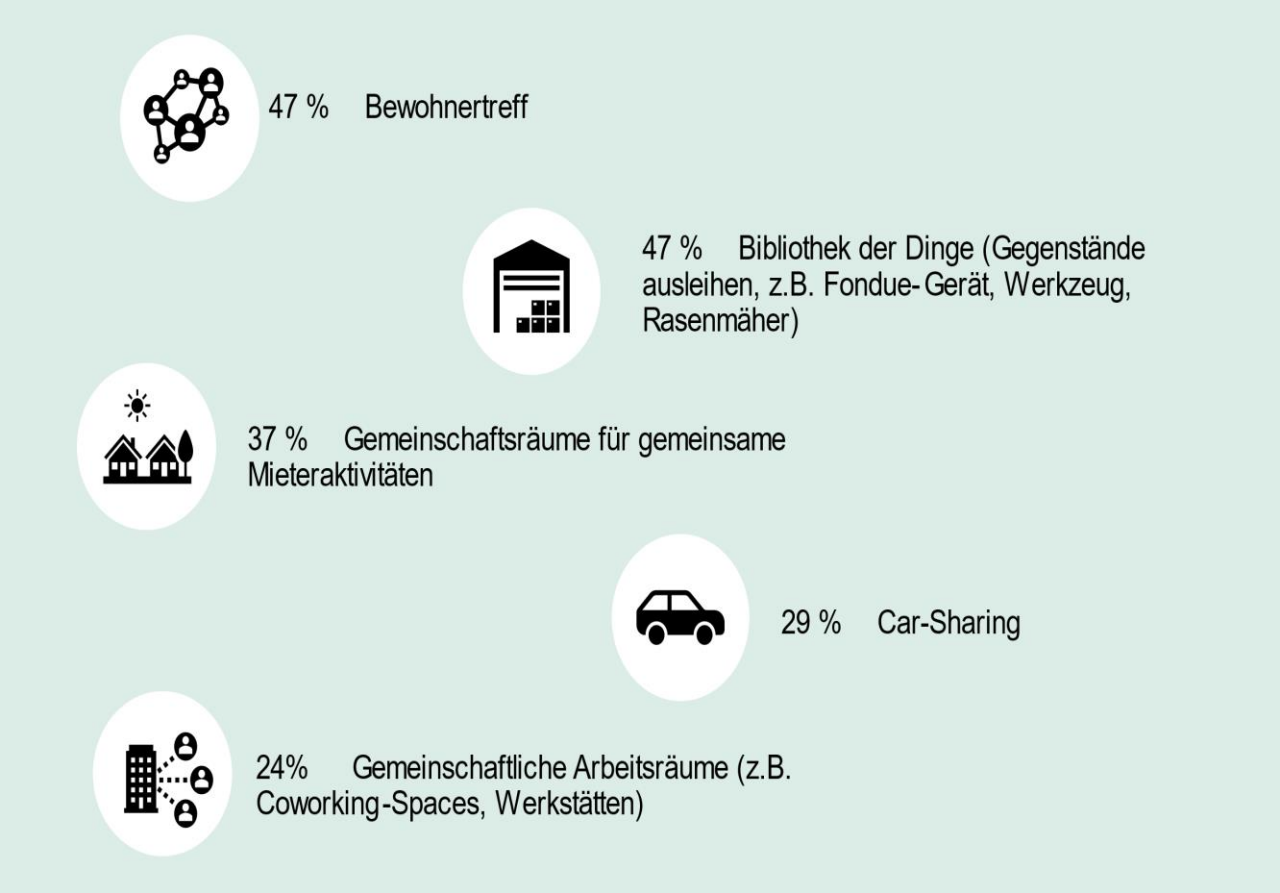
Ungefilterte Ergebnisse - offene Frage - Mehrfachnennungen möglich

	Familien	Gesamt
Keine Nennung	23,0	23,2
Größe und Schnitt der Wohnung (zu groß/klein, zu wenig Zimmer, Helligkeit/fehlende Fenster)	16,9	14,6
Soz. Umfeld (Mieterauswahl, Nachbarn allg., Lärm)	13,3	14,5
Zustand der Wohnung (Hellhörigkeit, Schimmel, fehlende Barrierefreiheit, Bad/Küche, Boden/Wände, Ausstattung, Netz)	13,7	14,3
Kosten (zu hohe Mieten, zu hohe Nebenkosten)	16,1	12,6
Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk, viele steile Treppen, fehlender/kaputter Aufzug)	8,0	9,5
Allg. Zufriedenheit („Nichts“)	9,5	9,4
Umgebung (zu wenig Grünflächen, Verkehr (Bundesstraße/Bahnstrecke), Lärm)	9,5	9,4
Unzureichende Dämmung/Isolierung (Dach, Fenster, Wärme/Kälte)	7,5	7,7
Fehlender bzw. zu kleiner Balkon/Garten	7,1	6,8
Vermieter (Nichtstun/Renovierungsstau, keine Mitbestimmung, keine Kommunikation, unsichere Zukunft)	5,4	6,7
Veraltete Leitungen/Elektrik/Heizung (Öl/Ofen; Gas)	5,3	5,7
Lage und Infrastruktur (schlechte Anbindung, mangelnde Zentralität, wenig Geschäfte, zu wenig Parkplätze)	5,5	5,6
Allg. Sanierungsbedürftigkeit (Bausubstanz, Fassade, allg. Veraltet)	6,4	5,1
Gemeinschaftsorte (kleiner Keller/Waschräume, Treppenhaus, zu wenig Mülltonnen, allg. verdreckt)	4,1	3,9
Sonstiges	0,6	0,3

Angabe in %

- 16 % der Familien geben die **Höhe der Wohnkosten** als Nachteil ihrer heutigen Wohnung an. Damit liegen sie deutlich über dem Durchschnitt der anderen Haushaltsgruppen.
- Gleichzeitig geben 17 % an, mit **Größe oder Schnitt** ihrer aktuellen Wohnung unzufrieden zu sein.
- Der **Wohnsituation von Kindern** sollte ein besonderer Augenmerk gelten. Eine gute Wohnsituation in einem grünen Umfeld ist für sie wichtig, um unter guten Bedingungen aufzuwachsen.
- Besser als große, teure Wohnungen sind **gut geschnittene Wohnungen**, die **flexible Nutzungen** ermöglichen.
- **Grüne Wohnquartiere** im städtischen Umfeld können Kindern ideale Rahmenbedingungen zum Aufwachsen bieten.
- Kinder brauchen Quartiere, die **Bewegung und Spiel im Freien** unterstützen.
- Ein Quartier kann ein „Dorf“ sein, in dem Kinder **soziale Kompetenzen** und den **Umgang mit der Umwelt** lernen.

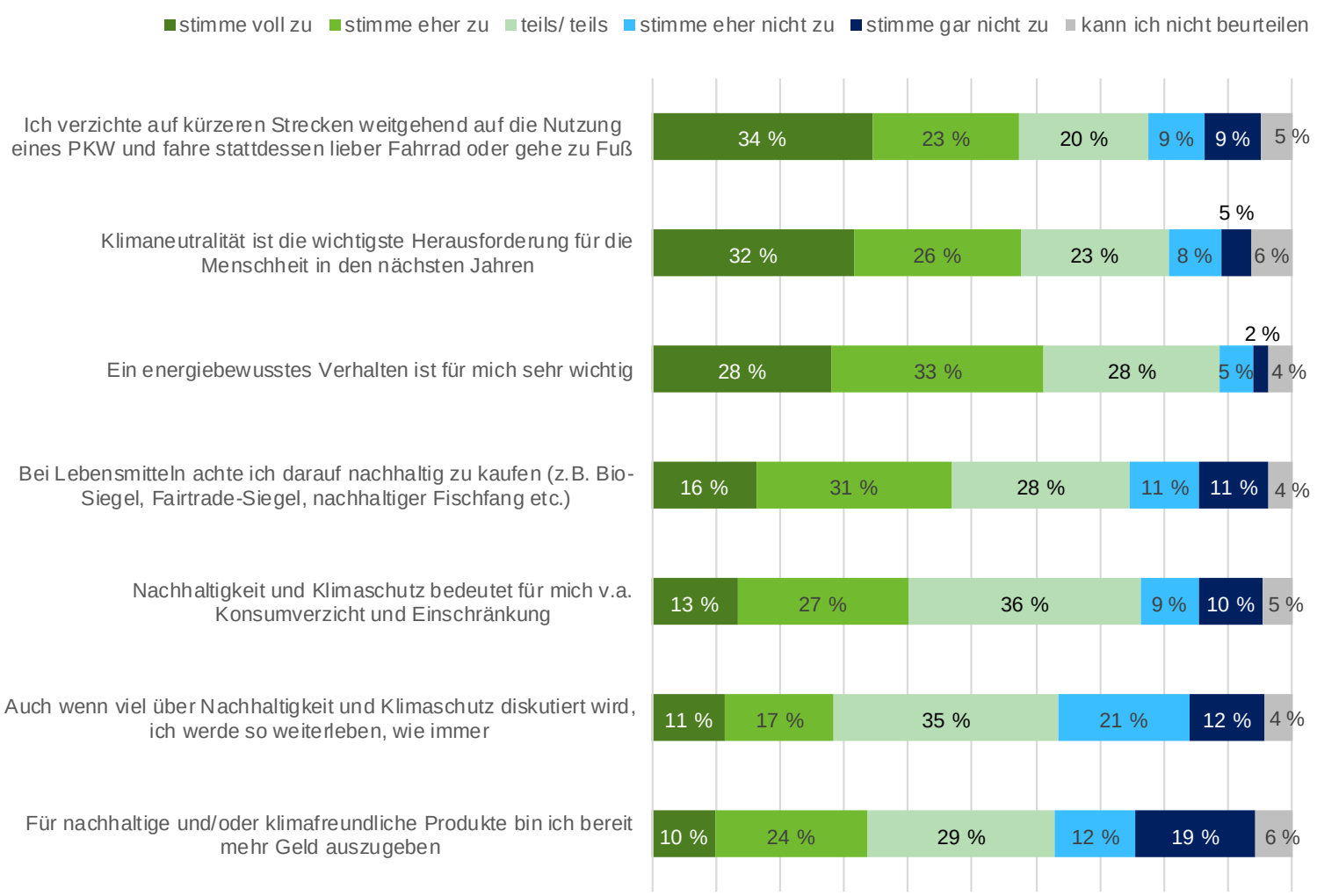
Weniger ist mehr



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

- Unabhängig vom Einkommen gibt es eine wachsende Gruppe, die ganz bewusst **auf Besitz verzichtet**.
- Die Motive sind unterschiedlich. Eine wichtige Rolle spielt der **Ressourcenverbrauch**, der die Umwelt belastet.
- Ein Teil der Gruppe fühlt sich durch den Besitz von „unnützen“ Dingen belastet und bemüht sich darum, den Besitz zu reduzieren. In der Folge kommen diese Haushalte auch mit **geringeren Wohnflächen** aus.
- Die Idee, dass Dinge oder Einrichtungen **gemeinschaftlich genutzt** werden, findet wachsende Beliebtheit.
- Fast jeder zweite Mieter äußert Interesse an einer „**Bibliothek der Dinge**“, bei der man sich selten gebrauchte Alltagsgegenstände ausleihen kann.

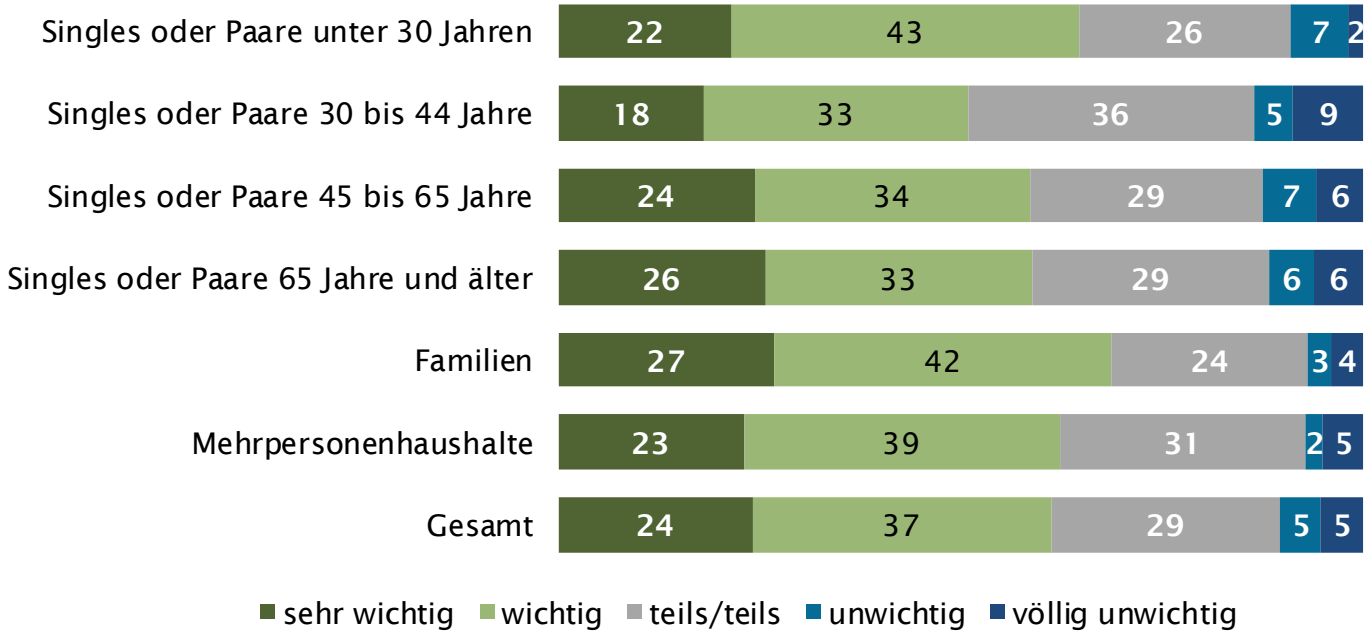
Nachhaltigkeit und Wohnen
Generation Greta auf dem Vormarsch



- Klima- und Energiekrise verschafft **nachhaltigen Lebensweisen** höheren Stellenwert
- Gerade jüngere Menschen haben **Zukunftssorgen**; immer weniger wollen leben wie bisher. Viele Menschen passen ihr Verhalten an.
- Haushalte mit hohem Einkommen sind bereit, für **nachhaltige und klimafreundliche Produkte** zusätzlich Geld auszugeben.
- Die **junge Generation** („Greta“) hat eine Bewegung initiiert und artikuliert lautstark ein eigenes Verständnis von Klimaschutz und Nachhaltigkeit.
- Soziologen gehen künftig von **höherem politischen und inhaltlichen Engagement** der Jüngeren aus. Sie nehmen innerhalb ihrer Familien direkt Einfluss auf **Nachhaltigkeitsthemen**.
- Bereits Jugendliche sollten für die Entwicklung von **nachhaltigen Nachbarschaften und Quartieren** gewonnen werden.

Erwartungen der Mietenden an den Vermieter steigen – Vermieter sollen sich Nachhaltigkeitsthemen widmen

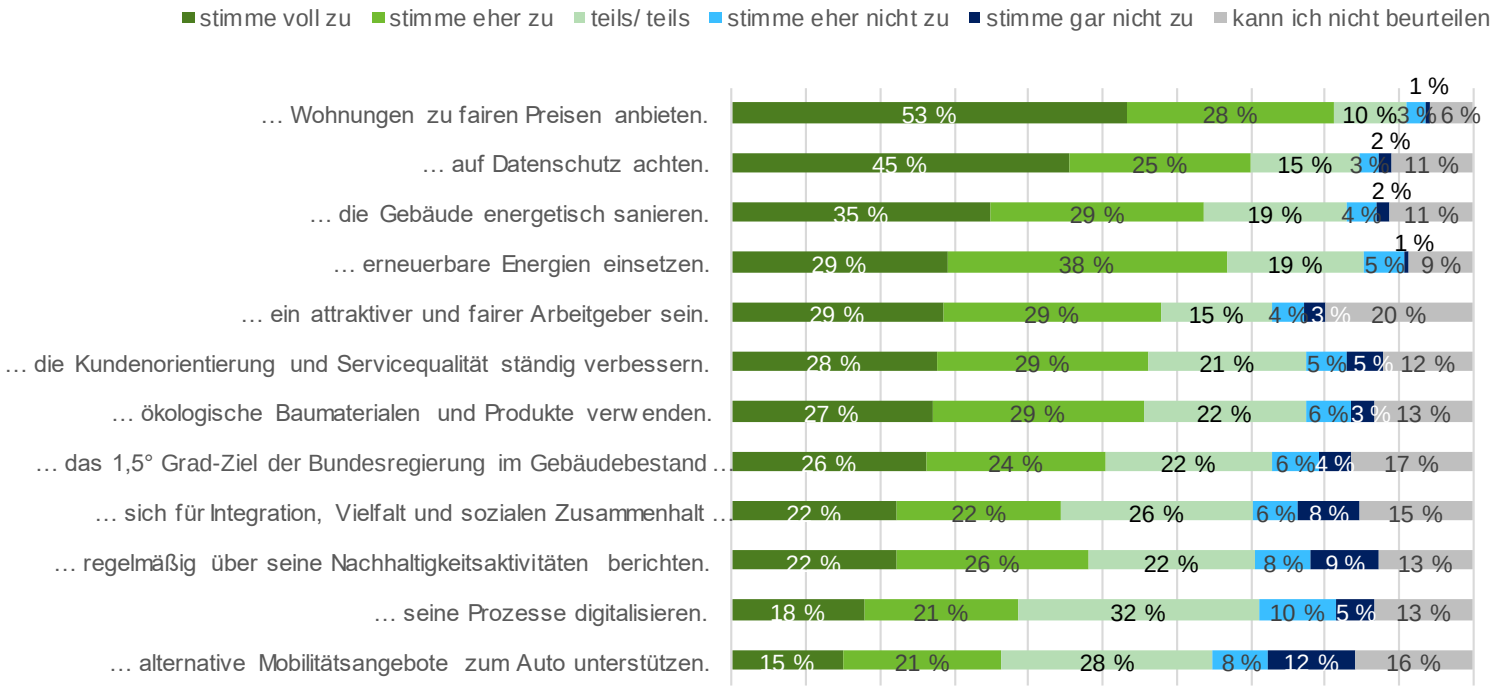
„Wie wichtig ist es Ihnen, dass sich Ihr Vermieter dem Thema Nachhaltigkeit widmet?“



- 61 % der befragten Haushalte halten es für wichtig und sehr wichtig, dass ihr Vermieter sich dem Thema **Nachhaltigkeit** widmet.
- Single- und Paarhaushalten unter 30 Jahren und Familienhaushalten ist die Thematik besonders wichtig.
- Haushalte im Alter von 30 bis 44 Jahre stellen die geringsten Anforderungen.
- Der Einfluss des höheren Engagements von **Jugendlichen** auf Familien- und ältere Haushalte ist ablesbar.

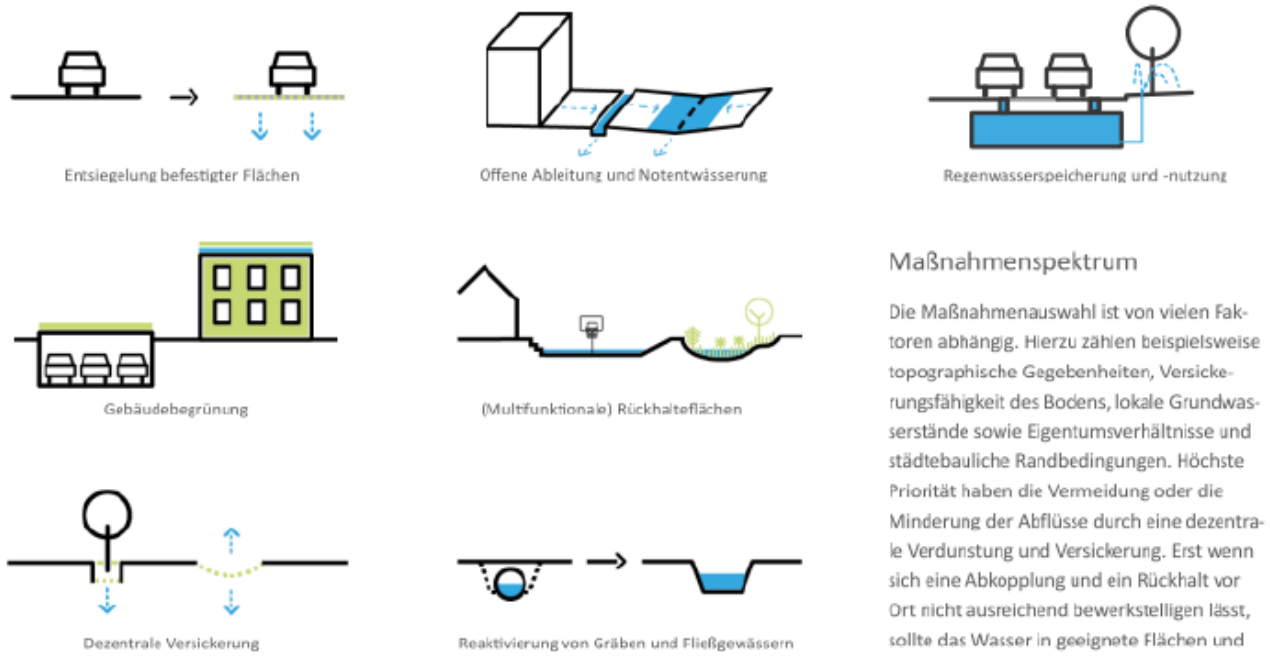
Was können Vermietende tun? Wohnen zu fairen Preisen, Datenschutz gewährleisten, Energieeffizienz steigern und erneuerbar heizen

„Mein Vermieter sollte …“



- **Bezahlbares Wohnen** hat größte Bedeutung (81 % stimme zu/voll zu): Vermieter sollen Wohnungen zu fairen Preisen anbieten.
- Drei Viertel wünschen sich, dass bei Digitalisierung auf **Datenschutz** geachtet wird.
- Zwei Drittel erwarten, dass Gebäude energetisch saniert und erneuerbare Energien eingesetzt werden.
- Mehr als die Hälfte erwartet die Verwendung **ökologischer Baumaterialien und Produkte**; 48 Prozent, dass Vermietende regelmäßig über **Nachhaltigkeitsaktivitäten** berichten sollen.
- Engagement für **Integration** und **sozialen Zusammenhalt** sowie **alternative Mobilitätsangebote** zum Auto werden als **Gemeinschaftsaufgabe** gesehen; auch andere tragen dafür Verantwortung.
- Nur 39 Prozent meinen, dass Prozesse digitalisiert werden sollten, doch 57 Prozent regen mehr **Kundenorientierung** und **Servicequalität** an.

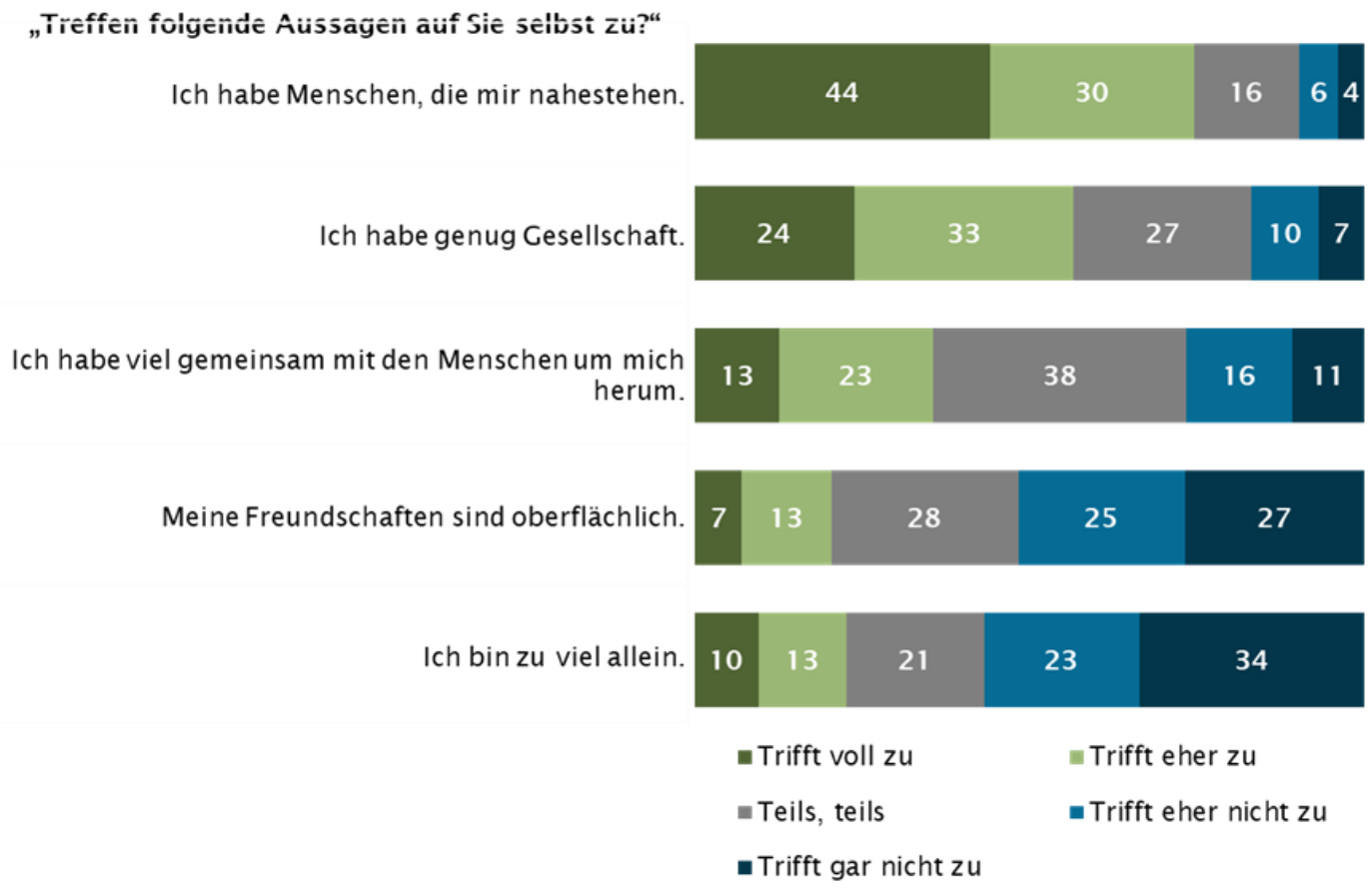
Umwelt und Wohnen – Klimawandel und insbesondere gestiegene Energiekosten führen zur Änderung der Einstellung von Haushalten und von deren Verhalten



Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) (2020): Wassersensible Siedlungsentwicklung. München, S. 13.

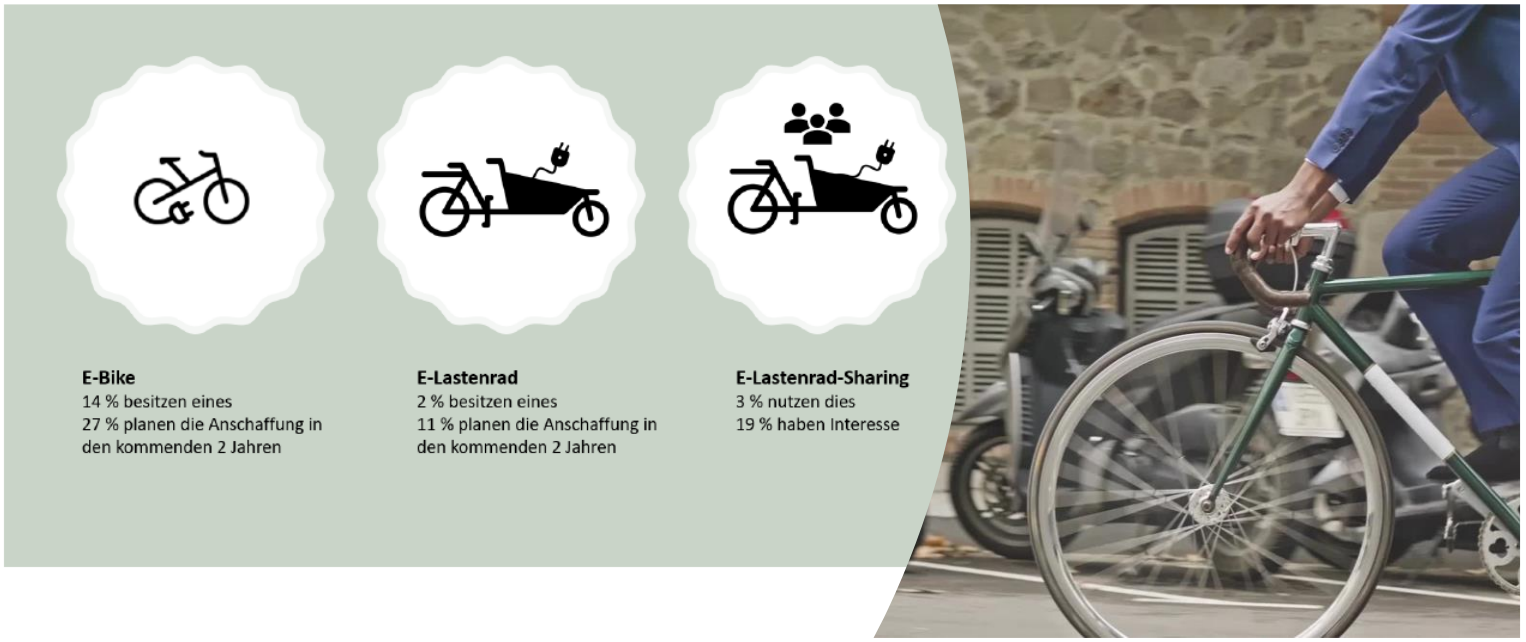
- Hitze, Trockenheit, Starkregenereignisse, Überschwemmungen – die **Folgen des Klimawandels** werden häufiger spürbar.
- Sehnsucht nach **Ruhe** (31 %) und **Natur** (10 %) bewegen immer mehr Stadtbewohner.
- Stadt passt sich an: Entwicklung zu einer **Schwammstadt**, um Niederschlagswasser gezielt zu lenken und Extremwettereignissen zu trotzen.
- Angesichts der Zunahme heißer Tage gehört gute **Durchgrünung** zum Konzept der **klimaresilienten Stadt**: Vermehrt können Gründächer und künftig grüne Fassaden zum Einsatz kommen, um die Folgen von Hitze in der Stadt zu mindern.
- Bei Gebäudegrün und Außenanlagen können Mietende bei Gestaltung und Pflege **partizipieren**.
- Der **Gebäuderessourcenpass** listet künftig verbaute Materialien und gibt Auskunft über Recyclingfähigkeit und Wiederverwertungsmöglichkeiten.

Fast jeder Vierte fühlt sich einsam



- **Einsamkeit** ist ein verstecktes Problem in unserer Gesellschaft, das gravierende Folgen, u.a. auch ein erhöhtes Krankheitsrisiko, nach sich ziehen kann.
- 23 % der Mieterinnen und Mieter geben an, zu viel allein zu sein, 21 % geben an, es mindestens teilweise zu sein.
- Einsamkeit ist oft auch eine Folge der **gesellschaftlichen Integration**. Gerade Menschen, die wirtschaftlich schwächeren Gruppen angehören, fühlen sich oft weniger integriert. Fast die Hälfte der Befragten, die einem bescheidenen Wohnkonzept zugeordnet werden und sogar 56 % der Befragten mit funktionalem Wohnkonzept fühlen sich nicht sozial integriert.
- Zur Förderung der **sozialen Integration**, ist es wichtig, dass sich Menschen in der Nachbarschaft treffen und vernetzen können. Das geht über Gemeinschaftsräume, aneignungsfreundliche Freiräume und über niederschwellige Gemeinwesenarbeit und Anstiftung zur Selbstorganisation im Quartier.

Mobilität und Wohnen
Der Weg zur E-Mobilität und zur multimodalen Mobilität



- **Mobilität und Wohnen** sind eng miteinander verbunden.
- **Multimodalität** ist eine zentrale Lösung für die Mobilitätswende: die Nutzung unterschiedlicher Verkehrsmittel.
- **9-Euro-Tickets** haben den ÖPNV beflügelt.
- Die **Carsharing**-Branche wächst weiter, doch vor allem in den Großstädten. Periphere und ländliche Räume bleiben (noch) außen vor.
- **E-Bikes und E-Lastenräder** verbessern die individuelle Mobilität und eignen sich gut für Sharing-Lösungen.
- Mittlerweile planen 27 % die Anschaffung eines E-Bikes in den nächsten 2 Jahren, 11 % die Anschaffung eines E-Lastenrades.
- **Mobilitätshubs** in den Quartieren können neue Verkehrskonzepte unterstützen.

„Work where you are“ – Die Wohnung als fester Arbeitsort Working apart together und in Coworking Spaces

16 % Ich/wir werde(n) zukünftig eine Wohnung mit zusätzlichem Arbeitszimmer benötigen.

14 % Ich/wir werde(n) zukünftig eine größere Wohnung benötigen.

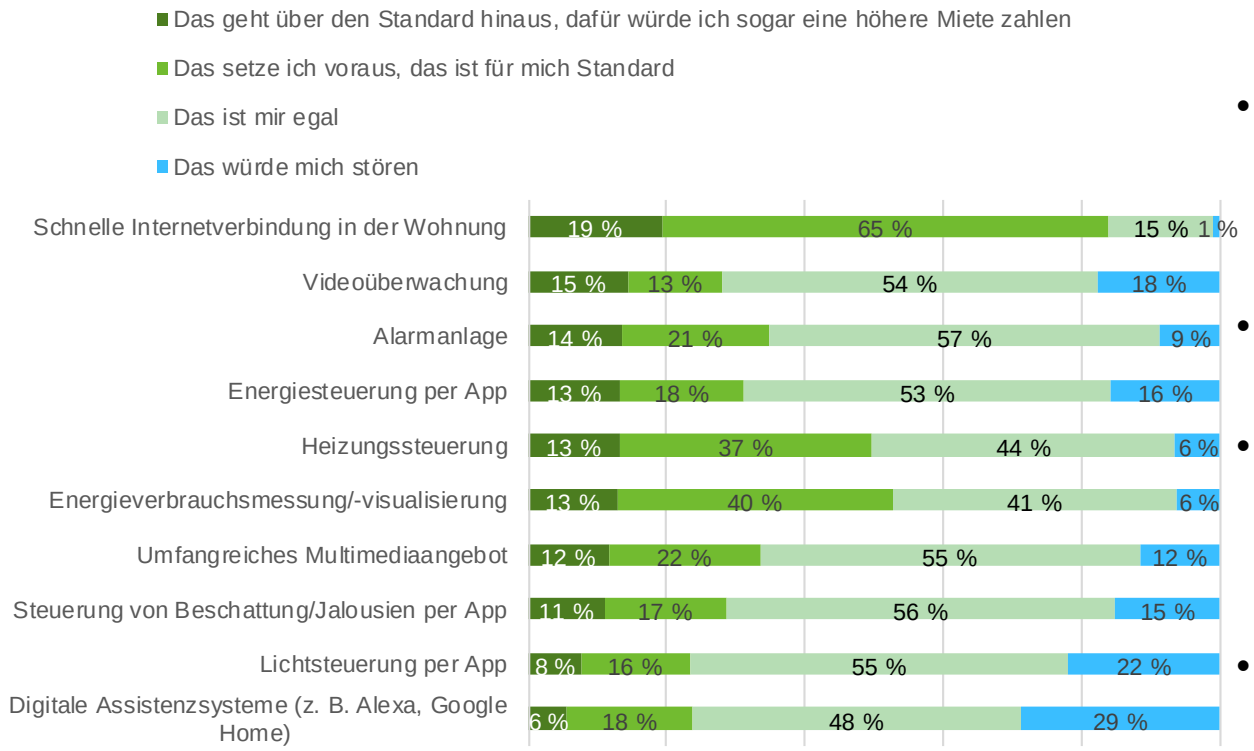
13 % Ich/wir werde(n) zukünftig eine schnellere/stabilere Internetverbindeung benötigen.

12 % Ich/wir werde(n) zukünftig eine bessere/andere Raumaufteilung benötigen.

5 % Ich/wir werde(n) zukünftig eine bessere technische Ausstattung benötigen.

- Die **Corona-Pandemie** war „**Digitalisierungs-Turbo**“ und hat Reallabore für neue Arbeitskonzepte geschaffen.
- **New Work** tariert das Verhältnis von Wohn- und Arbeitsort neu aus: Immer mehr Menschen arbeiten **remote** – Telearbeit, mobile Arbeit, Arbeit im Homeoffice –, so dass **zeitliche und örtliche Flexibilisierung** stattfindet.
- Die Anforderungen an **Wohnung und Quartier als Arbeitsort** steigen: 16 % benötigen ein zusätzliches Arbeitszimmer, 14 % eine größere Wohnung.
- Das Interesse an **Gemeinschaftseinrichtungen** wie Coworking Spaces steigt deutlich: 5 % nutzen solche Einrichtungen (2018: 2 %), 29 % zeigen Interesse (2018: 15 %).
- Der Trend zu **Coworking Spaces** hält an: Mehr als 1.200 Einrichtungen standen im Jahr 2020 zur Verfügung (2018: 300), immer häufiger auch in kleineren und mittleren Städten. Dort sind sie Kristallisationspunkte für weitere Dienstleistungen.
- Rahmenvereinbarung des GdW mit CoWorkLand eG greift diesen Trend auf.

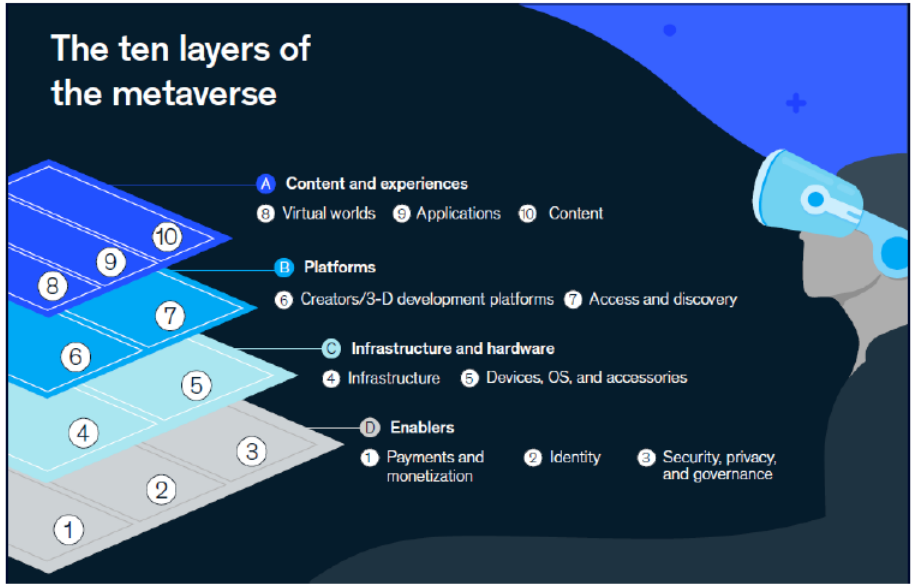
Flat Play und Plug and Live – Eintreten und Loswohnen



- Die smarte Steuerung von Wohnungen nimmt zu. Mehr als die Hälfte der Mietenden nutzt mittlerweile **digitale Assistenzsysteme**.
- Angesichts der **Energiepreiskrise** liegen technische Komponenten zur Energieverbrauchsmessung/ -visualisierung, zur Heizungssteuerung – auch per App – im Trend.
- Für Komfortfunktionen ist die **Zahlungsbereitschaft derzeit noch gering**.
- Die **schnelle Internetverbindung** der Wohnung ist für zwei Drittel mittlerweile Standard geworden und kann als Standardleistung angeboten bzw. in die Nettokaltmiete integriert werden.
- Flat Play oder Plug and Live ist die Vision einer Wohnung, die nach vorheriger Registrierung **voll-digital angemietet und übergeben** wird. Smartphone oder Tablet des Mieters fungieren als Bedienterminal der Wohnung.
- Ein solches Konzept kann mit Pilotwohnungen realisiert werden. Dazu gehört ein zielgruppengerechtes Möblierungskonzept.

Digitalisierung – der (über?)nächste Schritt: Wohnen und Leben im Metaverse

Shutterstock Athitat Shinagowin.



McKinsey (2022): Valute Creation in the Metaverse.

- Das **Metaverse** gewinnt unabhängig von „Meta“ an Kontur. Es stellt eine virtuelle Multi-User-Welt dar, in der physikalische und virtuelle sowie soziale, ökonomische und politische Systeme miteinander verschmelzen.
- Im Metaverse werden Nutzer **eigene Identitäten und Avatare** besitzen. Plattformen wie Second Life oder Roblox verschaffen einen ersten Eindruck.
- „Das“ Technik-Feature des Metaverse wird – wie das Smartphone – eine **Brille** sein: Digitale Inhalte sind abrufbar oder werden auf Gegenstände projiziert.
- Viele Voraussetzungen der Ebenen Governance, Infrastruktur, Plattformen sowie Inhalte und Erfahrungen bestehen bereits, fehlende werden entwickelt.
- Im Metaverse existieren Wohnungen, Gebäude und ganze Quartiere als **digitale Zwillinge**. Das Quartier YourVoice ist ein erstes interaktiv-virtuell erlebbares Wohnquartier.
- Die **virtuelle Anreicherung der physischen Welt** erzeugt zusätzlichen Nutzen:
  - TechnikerInnen bewegen sich im digitalen Gebäudezwilling und verfolgen Leistungsstränge virtuell.
  - Virtuelle Wartungs- und Reparaturanleitungen für Aggregate der technischen Gebäudeausrüstung sind einblendbar. Experten werden zugeschaltet.
  - Im Nachbarschaftstreff nehmen bewegungseingeschränkte Menschen virtuell Platz und haben Teil an gemeinsamen Aktivitäten.
  - Das Upgrade für die Telemedizin ist der virtuelle Arzt-/Hausbesuch.

Deutschland braucht wohnungspolitische Gesamtstrategie
für zukunftsfähiges, bezahlbares und soziales Wohnen

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

- ↯ allseits steigende Kosten, aber geringere Haushaltseinkommen, immer höhere Anforderungen an Gebäude
- ↯ Diskrepanz: steigendes Klimabewusstsein ←→ weniger Geld zur Verfüg.
- → viel Gewünschtes beim Klimaschutz ist praktisch nicht umsetzbar
- → **verlässliches & auskömmliches Förderkonzept unerlässlich**
  Wohngeld, soziale Wohnraumförderung, KfW-Förderung für Neubau & Modernisierung – in der Realität ist das Gegenteil der Fall
- → **einfach zu bedienende, günstige Smart-Home-Technologie nötig,**
- → Politik muss gegenüber der Bevölkerung ehrlich kommunizieren: **Klimaschutz gibt es nicht zum Nulltarif!**

Deutschland braucht wohnungspolitische Gesamtstrategie für zukunftsfähiges, bezahlbares und soziales Wohnen

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

↯ Wohnungsunternehmen würden gerne noch mehr für energetische Qualität tun, aber: massive Verschlechterung der Förderbedingungen, gestiegene Kosten und Zinsentwicklung verhindern viel Geplantes!

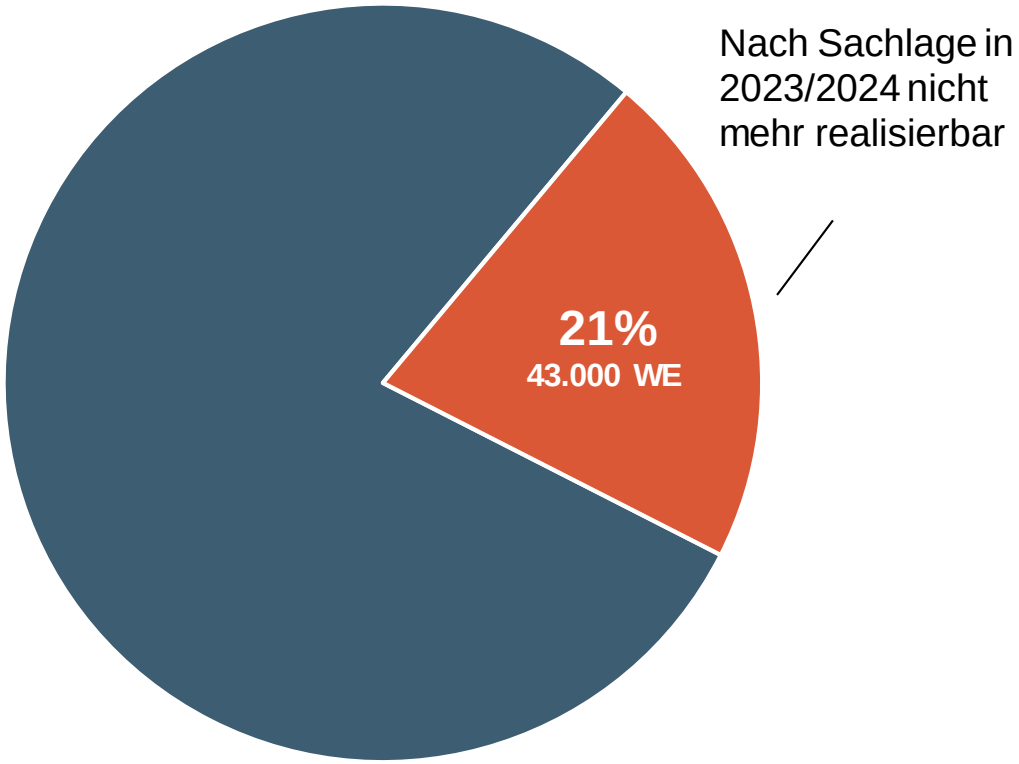
→ **Tiefe der Modernisierung überdenken, Bezahlbarkeit sichern**
neue GdW-Umfrage: deutliche Modernisierungs-Zurückhaltung – 2023/24 ein Fünftel weniger Wohnungen als geplant – wegen schlechter Baubedingungen (s. nächste Folien)

→ **ideologiefreie & technologieoffene Energiewende im Quartier nötig**
Mieterstrom endlich Realität werden lassen!, Teilwarmmieten ermöglichen

→ **vernetzte Energiewende: Mobilitätskonzepte gem. mit Kommunen**
Lade- und Abstellstationen für E-Autos, Lastenräder etc. – Förderung!

Insbesondere energetische Modernisierungen von Stornierungen betroffen

energetische Modernisierungsmaßnahmen 2023/2024
ursprünglich geplant 200.000 WE



Hochgerechnet auf alle Unternehmen des GdW sind für rund **43.000 Wohnungen**, ursprünglich geplante energetische Modernisierungs-maßnahmen nicht mehr realisierbar.

Klimaziele geraten so zunehmend in Gefahr.

Eigene Erhebung, Dezember 2022, n=228

Gründe für die Investitionszurückhaltung – Modernisierung

Eigene Erhebung, Dezember 2022, n=344

Deutschland braucht wohnungspolitische Gesamtstrategie für zukunftsfähiges, bezahlbares und soziales Wohnen

✓ Die Wohnungsunternehmen sind auf dem Weg und machen ihre Hausaufgaben im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit

→ seit 1990 wurden rund 72 Prozent des GdW-Wohnungsbestandes vollständig oder teilweise energetisch modernisiert

→ Engagement für Nachhaltigkeit wird in der Breite deutlich zunehmen – GdW hat dazu mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung und der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen eine branchenspezifische Ergänzung des **Deutschen Nachhaltigkeitskodex** vorgenommen

Deutschland braucht wohnungspolitische Gesamtstrategie für zukunftsfähiges, bezahlbares und soziales Wohnen

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

- Die Aufgaben von **sozialer Quartiers- und Integrationsarbeit** wachsen – sichtbare Zeichen auch in Folge der Corona-Pandemie (Bsp. Einsamkeit, Aggressions-Potenzial), Ereignisse wie Silvester-Krawalle
- → die sozial orientierten Wohnungsunternehmen sind die Kümmerer in den Quartieren und sorgen seit jeher für sozialen Zusammenhalt
- → GdW hat die Regierung mit eigens erstellten Studien „Herausforderung Zusammenleben im Quartier“ und Vertiefungsstudie 2019/20 (Minor) auf die großen Probleme hingewiesen – nichts ist passiert!
- Die Wohnungsunternehmen dürfen mit sozialen Problemlagen nicht alleine gelassen werden
- → starkes **Engagement von Kommunen** und dauerhaft starkes **Programm soziale Stadt** notwendig

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Die Pressemappe finden Sie unter
www.gdw.de