

## Zentrale Ergebnisse der Studie im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Bettina Harms-Goldt, Analyse & Konzepte

Michael Neitzel, InWIS Forschung & Beratung

Berlin, 20.11.2013

- **Demographie und Arbeitsmarkt: Migration 3.0**
  - arbeitsmarktbedingte internationale Wanderung mildert Bevölkerungsrückgang
  - räumliche Polarisierung nimmt weiter zu
  - Herausforderung: quartiersbezogene Integrationskonzepte
  
- **Nachhaltigkeit diffundiert in die Schichten unserer Gesellschaft**
  - Energie/Energiewende:
    - Energiesparen und Klimaschutz als moralische Frage
    - Regenerative Energieträger liegen im Trend
    - Aber: Vorbehalt der Bezahlbarkeit
  
  - **Ökologie und Gesundheit**
    - Die Stadt als kreatives Gestaltungszentrum: urbane Dichte gepaart mit grüner Oase
    - Natur in der Wohnung, Kontakt zur Natur, urbane Gärten als Trend

# Gesellschaftliche Veränderungsprozesse wirken sich auf die Zielgruppenstruktur aus

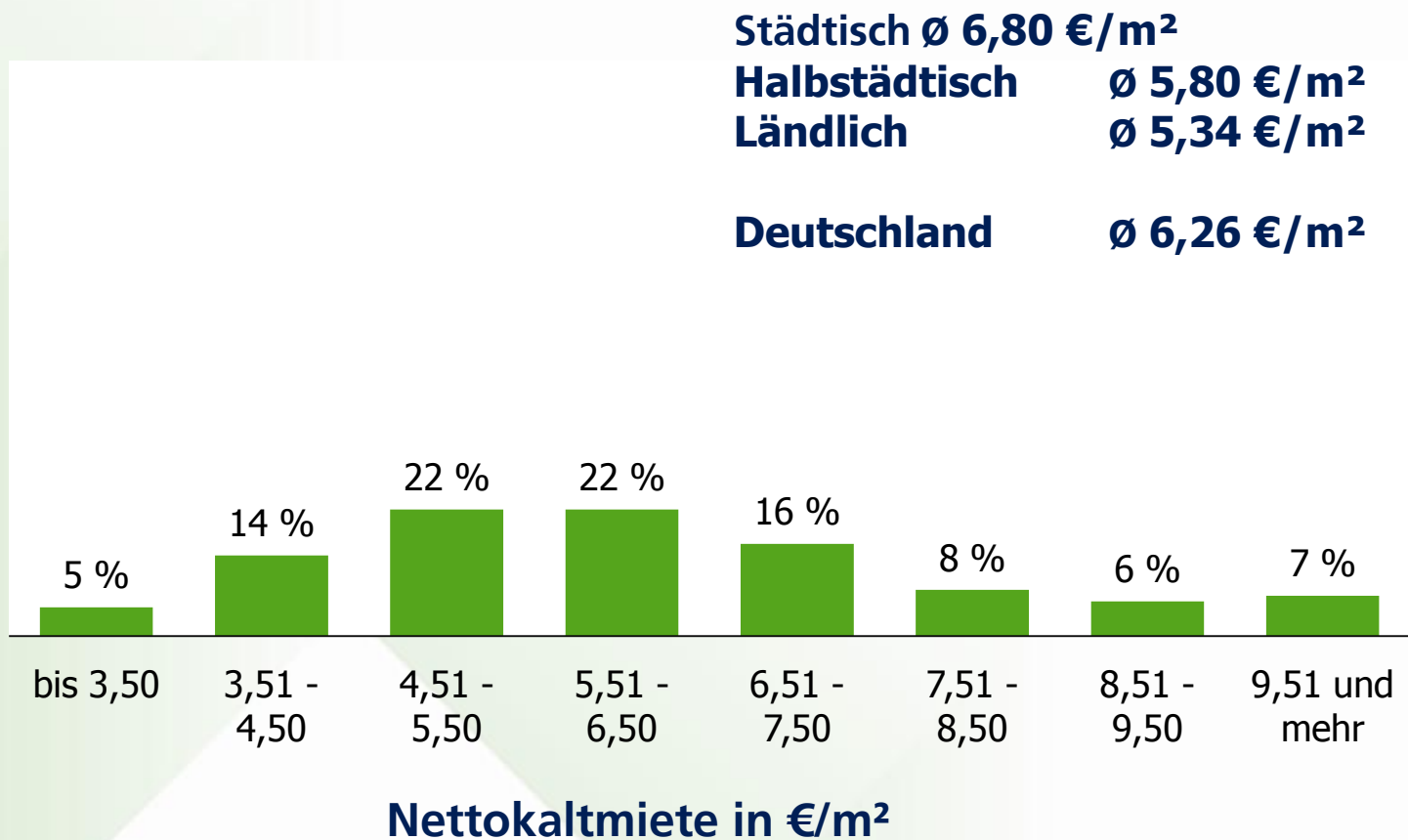
Trend 2030



2013



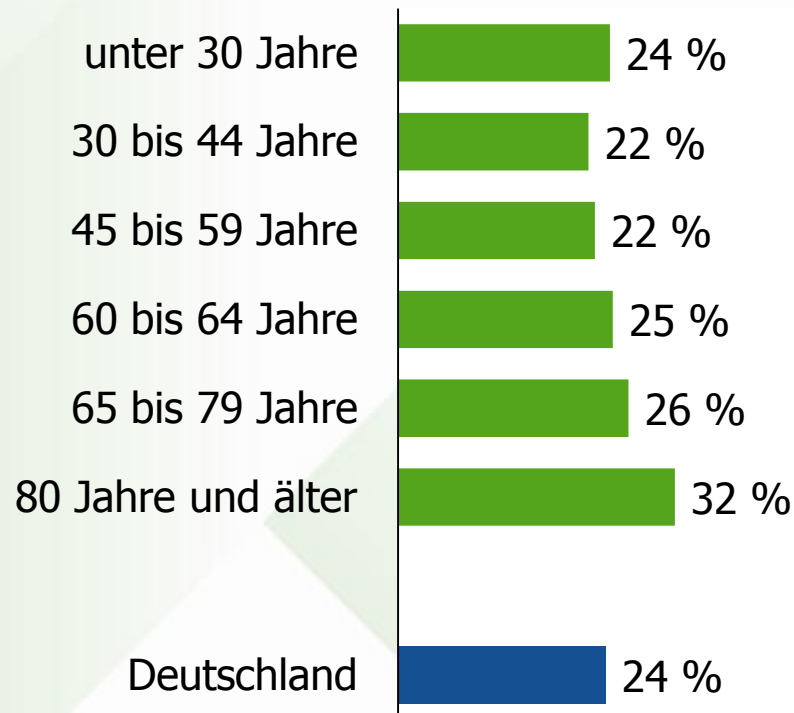
GdW Wohntrends 2030 N=3.031



GdW Wohntrends 2030 N=3.031

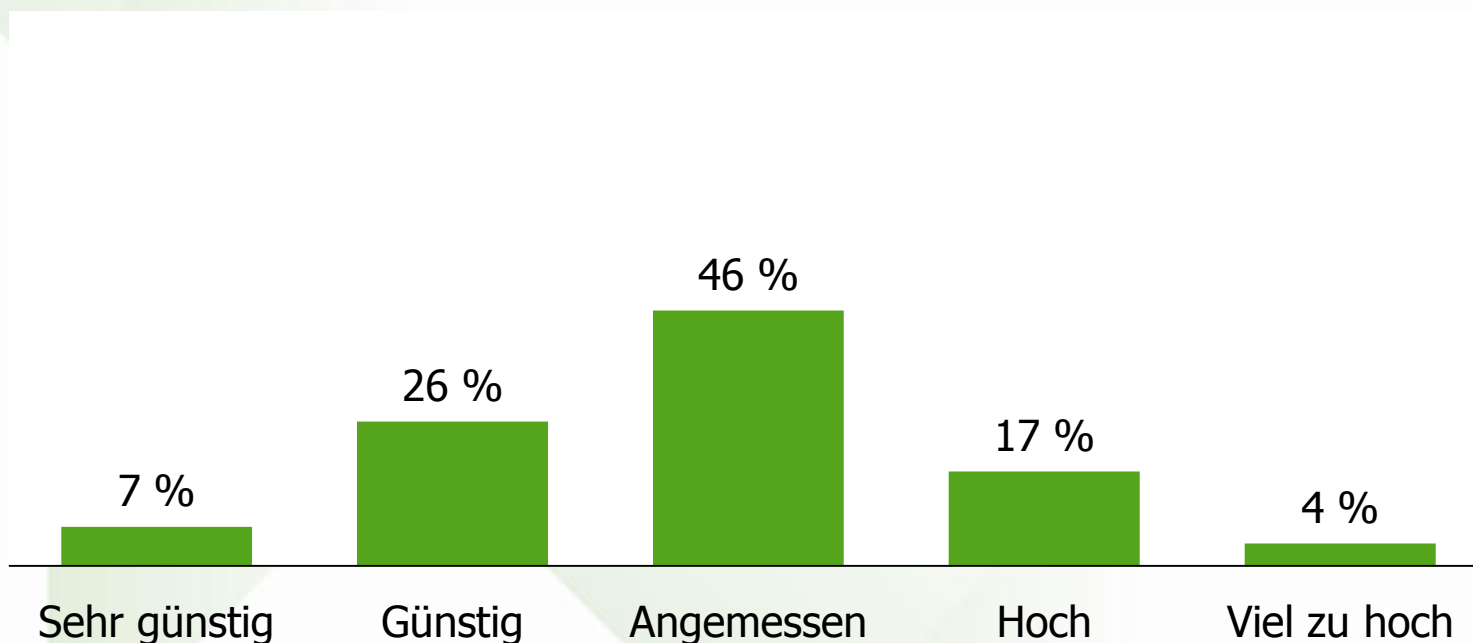
# Mietbelastung nach Altersgruppen (Nettokaltmiete ohne Heiz- und Betriebskosten)

## Mietbelastung nimmt im Alter zu



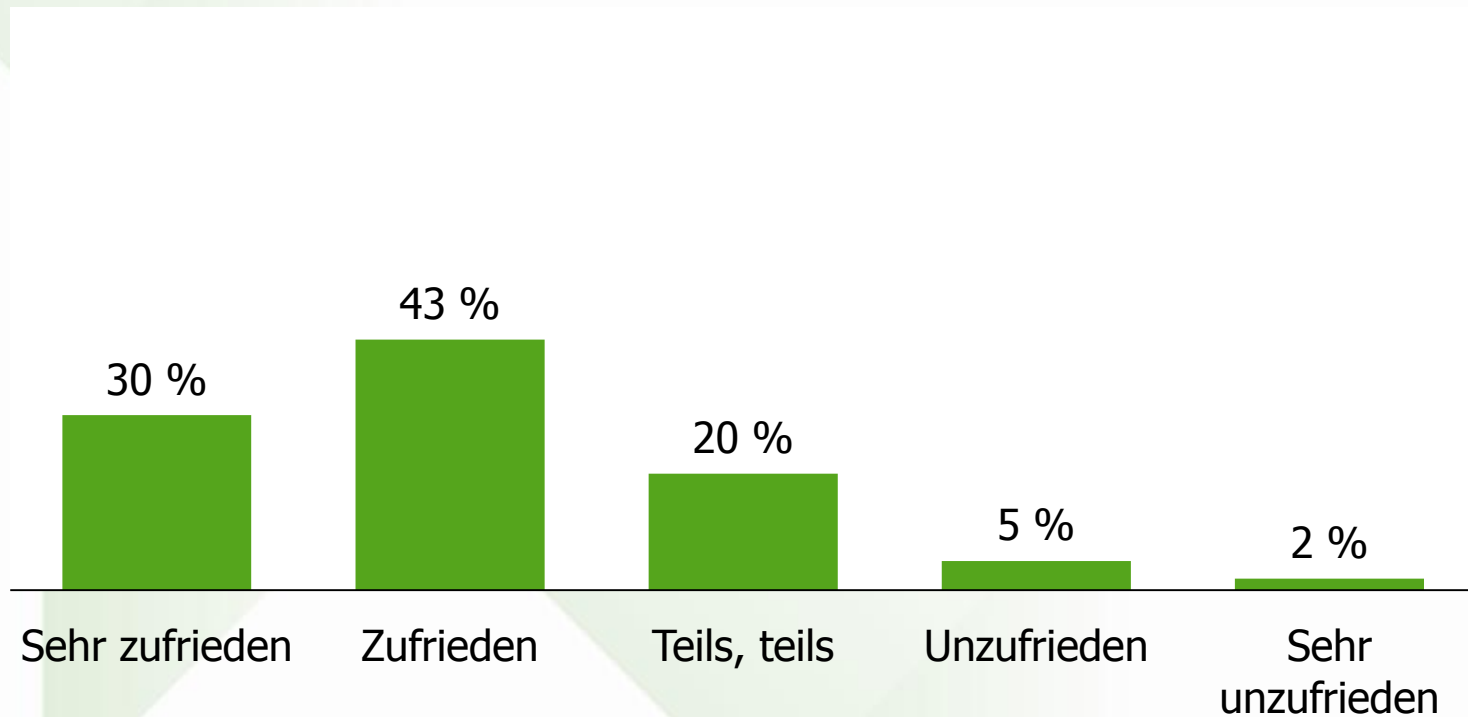
GdW Wohntrends 2030 N=3.031

Jeder dritte Mieter empfindet seine Miete als günstig,  
jeder fünfte hingegen als zu hoch



GdW Wohntrends 2030 N=3.031

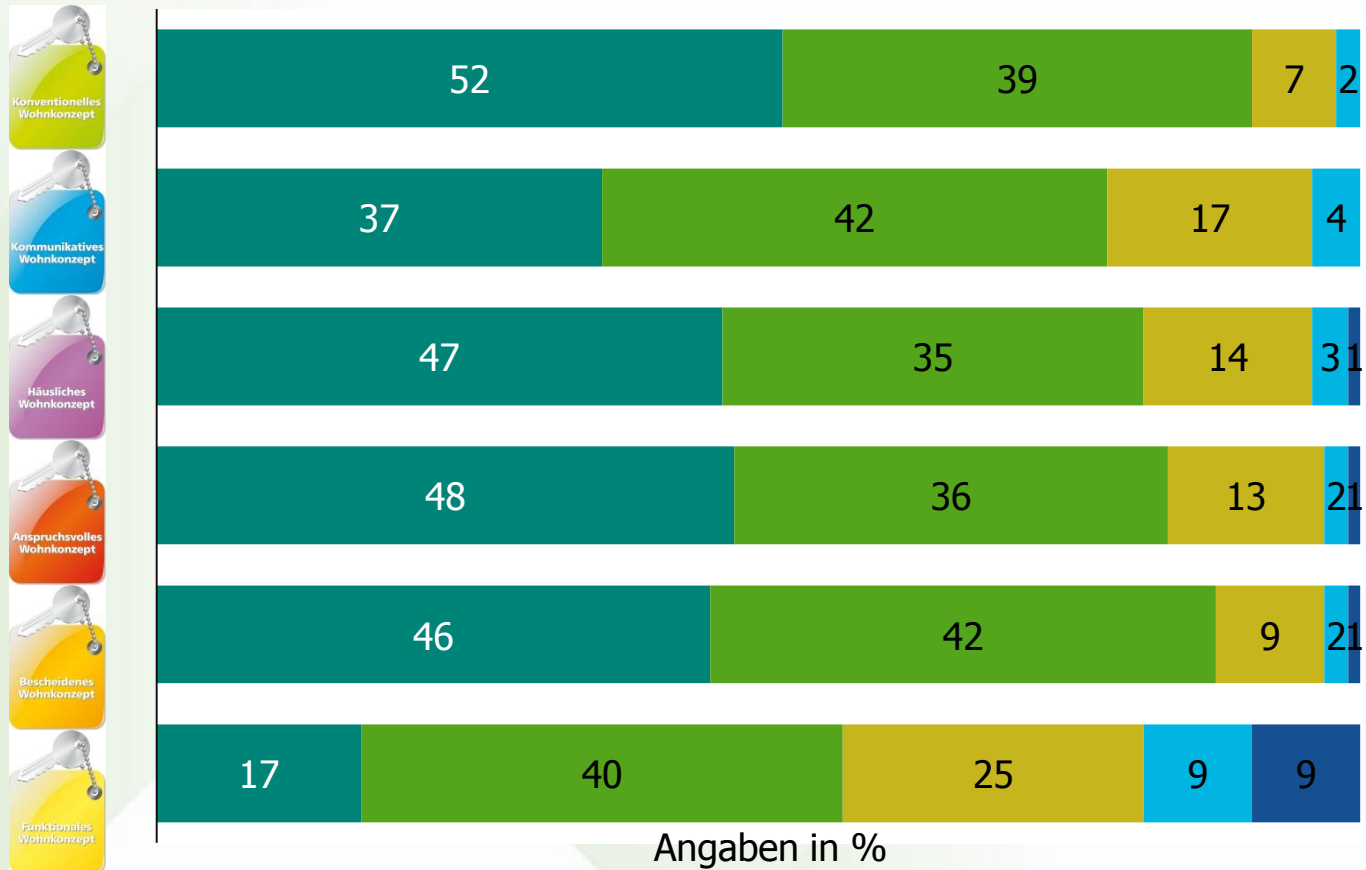
## Jeder dritte Mieter ist mit seiner Wohnsituation sehr zufrieden



GdW Wohntrends 2030 N=3.031

# Wohnzufriedenheit nach Wohnkonzept

■ Sehr zufrieden  
 ■ Zufrieden  
 ■ Teils, teils  
 ■ Unzufrieden  
 ■ Sehr unzufrieden



GdW Wohntrends 2030 N=3.031



# Dafür würde ich mehr bezahlen

## Beim Badezimmer

29 % Fußbodenheizung (Familien)

23 % meinem Geschmack entsprechende  
Fliesen und Armaturen



22 % altersgerechtes Bad mit  
bodengleicher Dusche und Haltegriffen



20 % Gäste-WC

20 % neu gefliestes, ansprechendes, modernes Bad



GdW Wohntrends 2030 N=3.031

# Dafür würde ich mehr bezahlen

## Mietereigene Freiflächen



30 % eigener Garten



25 % Terrasse



(Jüngere Haushalte,  
geringere Wohnkaufkraft)



18 % Balkon



(Haushalte unter 30 J.,  
geringere Wohnkaufkraft)

GdW Wohntrends 2030 N=3.031

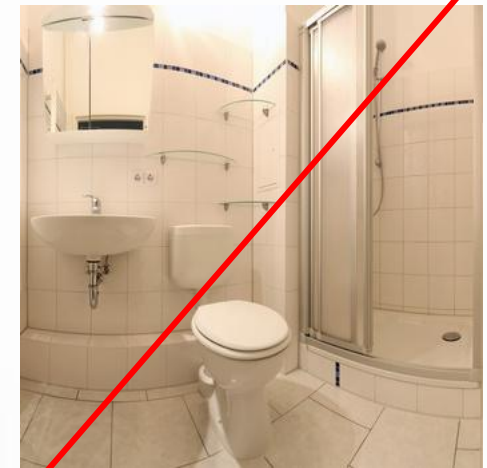
# Das würde mich stören ...



70 % Kochnische



31 % Garten zur Gemeinschaftsnutzung



29 % nur Duschbad  
Ausnahme: Haushalte bis 30 J.  
und Haushalte ab 65 J.



33 % offene Küche















GdW Wohntrends 2030 N=3.031

- Technik - zwischen Machbarem und Gewünschtem:  
Basis für eine vernetzte Gesellschaft.
- 25-Stunden-Gesellschaft: „Ständig in Bewegung sein“
- Mein, dein, sein ... unser - Die Shareness-Bewegung:  
Warum kaufen, wenn man gemeinsam nutzen kann?
- Fit in die Zukunft: Eine Gesellschaft hält sich fit und jung!
- Stadt der Quartiere 2030 – die Handlungsebene der Zukunft:  
Mein Quartier - „Dafür stehe ich, dafür setze ich mich ein“
- Goldenes Alter oder arme Senioren? – Unterschiede beim Lebensabend.
- Unternehmen als Wohnpartner: „Mehr als nur gewohnt ...“  
Eine verantwortungsvolle Rolle für die Wohnungswirtschaft.



# Trends im Überblick (I)

	Entwicklung wird stark getragen von Haushalten mit ...					
Trend	 Konventionelles Wohnkonzept	 Kommunikatives Wohnkonzept	 Häusliches Wohnkonzept	 Anspruchsvolles Wohnkonzept	 Bescheidenes Wohnkonzept	 Fortschrittliches Wohnkonzept
Migration bestimmt das Bevölkerungswachstum in Ballungsräumen und verändert so die Wohnungsnachfrage.		x	x	x		
Gemeinschaftliches Pflege-Wohnen im Alter wird verstärkt nachgefragt.	x				x	x
Nachfrage nach ambulanter Pflege bzw. Pflege im Quartier steigt.	x				x	x
Ökologie und Nachhaltigkeit als Lebensentwurf gewinnen an Bedeutung.		x		x		
Urban Gardening und Farming werden fester Bestandteil der Stadtkultur und sind Ausdruck der Selbstentfaltung ihrer Bewohner.		x		x		
Smartphone und Tablet als Hüter und Verwalter des Hauses werden zum Standard.		x	x	x		
Nachfrage nach preiswerten Familienwohnungen in den Städten steigt weiter an.			x			x
Ansprüche an die vermietetseitige Ausstattung und Gestaltung der Wohnung nehmen zu.			x	x		
Energieeinsparung bleibt weiterhin wichtige Voraussetzung, um Wohnkosten zu senken.			x		x	x
Gründung und Bereitstellen von virtuellen und realen Netzwerken durch Wohnungsunternehmen gewinnt an Bedeutung.	x	x	x			

Trend	Entwicklung wird stark getragen von Haushalten mit ...					
						
Die alte Hausordnung hat ausgedient. Das Leben in der Hausgemeinschaft wird individuell vereinbart und berücksichtigt unterschiedliche Wertvorstellungen.	x	x	x	x	x	x
Mit besserer Kenntnis der Zielgruppen werden Wohnungsunternehmen Nachbarschaften gezielt gestalten und fördern.	x	x	x	x	x	x
Neue CRM-Systeme ermöglichen die Kommunikation mit dem Vermieter rund um die Uhr.		x	x	x		
Teilen statt Besitzen wird immer beliebter. Auch Wohnungsunternehmen werden zu Anbietern von Sharing-Modellen.		x	x	x		
Eine schnellere Anpassung an neue Wohnraumbedarfe führt zu einer höheren Wohnmobilität.		x	x	x		
Robotertechnik erleichtert den Haushalt.	x	x	x	x		
Intelligente Raumkonzepte werden immer wichtiger (Platzoptimierung).		x	x			x
Die Wohnung wird wieder stärker zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit.	x	x	x		x	
Das Badezimmer als multifunktionale Zone gewinnt immer mehr an Bedeutung und kann je nach Wohnkonzept als Wellness-Oase, Gesundheitsraum genutzt werden.	x		x	x		
Internet und Smartphone ersetzen den Hausbesuch des Arztes von morgen.	x	x	x	x		