

1 Kurzfassung

1.1 Gesellschaftlicher Wandel und Entwicklung der Nachfragestruktur

Mit räumlichen, demographischen, technischen und sozialen Entwicklungen in Deutschland werden sich auch zukünftig die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft weiter verändern.

Deutschland wird vielfältiger. Im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zeichnet sich ab, dass insbesondere vor dem Hintergrund der starken Zuwanderung die bisherigen Prognosen nennenswert korrigiert werden müssen. So wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 voraussichtlich stagnieren oder sogar etwas ansteigen und sich dann auf etwa 83 Millionen belaufen. Gleichzeitig ist von einem weiteren Fortschreiten der Alterung der Gesellschaft auszugehen. So wird der Anteil der ab 65-Jährigen bis 2030 von rd. einem Fünftel auf mehr als ein Viertel ansteigen.

Es gibt mehr Wohlstand, aber auch ein zunehmendes Armutsrisiko. Der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre folgend, ist die Arbeitslosenquote seit 2009 kontinuierlich von 8,1 % auf 6,7 % gesunken. Gleichzeitig sind gerade die Bruttolöhne der Arbeitnehmer in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Es gelingt jedoch nicht allen Bevölkerungsgruppen gleichermaßen, am gesellschaftlichen Wohlstand teilzuhaben. Das Armutsrisiko ist in Deutschland von 14,6 % im Jahre 2009 kontinuierlich auf 15,7 % im Jahr 2016 gestiegen, insbesondere auch das Risiko für Altersarmut. Damit steigt auch die Wohnkostenbelastung, insbesondere in den Großstädten. Überdurchschnittliche Belastungen weisen Haushalte mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende sowie Seniorenhaushalte auf. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch.

Der Sog der Zentren und die Attraktivität des Umlands. Es sind vorrangig die Ballungszentren bzw. prosperierenden Regionen, die deutliche Wandlungsgewinne verzeichnen, wobei in den letzten Jahren "Überschwappeneffekte" auf das Umland erkennbar sind. Insbesondere die auch als "Schwarmstädte" bezeichneten großen Städte in Deutschland weisen in puncto Infrastruktur, Ausbildungsmöglichkeiten und Arbeitschancen vor allem für Jüngere eine hohe Attraktivität auf und sind weiterhin im Wachstum begriffen. Demgegenüber weichen gerade Familien oder Ältere häufig auf das Umland aus, auch aufgrund der Sehnsucht nach Ruhe, Grün und Natur. Gleichzeitig werden wertgeschätzte Aspekte des ländlichen Lebens oder des Wohnens im Grünen inzwischen auch in den urbanen Kontext integriert.

Mehr Segregation erfordert mehr Integration. Die Entwicklung der Wohnkostenbelastung, die Zunahme der Segregation und die starken Zuwanderungen führen dazu, dass die Anforderungen an die Integration insbesondere in den großen Städten nicht nur weiter ansteigen werden, sondern diese zu einer wichtigen, langfristigen Daueraufgabe machen werden. Dieses gilt nicht nur für große, sondern auch für Klein- und Mittelstädte.

Zwar sind viele Entwicklungen nicht neu und bilden schon seit längerer Zeit große Herausforderungen für die verschiedenen Akteure. Allein durch die hohe Zuwanderung aus dem Ausland, die immer rascher fortschreitende Digitalisierung mit ihren Auswirkungen auf Arbeitsmarkt und Stadtentwicklung, die Verschärfung sozialer Trennlinien und die sich verstärkende Polarisierung der regionalen Wohnungsnachfrage werden die Anforderungen aber größer und komplexer sein.

1.2 Verteilung und Entwicklung der Wohnkonzepte

Bereits im Jahr 2007 wurde durch Analyse & Konzepte und InWIS das auf milieuspezifischen Studien basierende Wohnmatrix-Modell entwickelt. Neben den traditionellen Determinanten der Wohnungsnachfrage (Alter, Haushaltstyp, Kaufkraft) werden durch Fragen zum Freizeitverhalten und Lebensstil, zu Wertorientierungen und Wohnwünschen, sechs Wohnkonzepte identifiziert, um Ziel-/ Nachfragergruppen samt ihren spezifischen Anforderungen an Kundenservice, Wohnung und Wohnumfeld abbilden zu können.

Die soziodemographischen und -ökonomischen Entwicklungen sowie die Veränderungen des Wanderungsverhaltens haben die Entwicklung der Wohnkonzepte maßgeblich beeinflusst. Heute steht einer Gruppe finanzstarker Wohnkonzepte – Kommunikative, Häusliche, Anspruchsvolle – einer Gruppe gegenüber, die durch eine geringe Kaufkraft geprägt ist – Bescheidene, Funktionale. Die Konventionellen haben dagegen bereits in den letzten Jahren quantitativ stark abgenommen, wobei sich diese Entwicklung voraussichtlich weiter fortsetzen wird.

Die Wohnungsnachfrage wird demnach einerseits durch die einkommensschwächeren Zielgruppen der Bescheidenen und Funktionalen mit einer hohen Preissensibilität und einer Präferenz für kleinere, einfach ausgestattete – und im Falle der Bescheidenen – barrierearme-/reduzierte Wohnungen determiniert.

Andererseits wird die Wohnungsnachfrage von dem quantitativ doppelt so stark ausgeprägten Segment der Kommunikativen, Anspruchsvollen und Häuslichen bestimmt, die sehr hohe Anforderungen an die Modernität, Qualität, technische Ausstattung und auch an das Service- und Dienstleistungsangebot stellen.

Die quantitativen und qualitativen Entwicklungen der Wohnkonzepte haben spürbare Konsequenzen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Vor allem steigen damit die Ansprüche, die an Wohnungsanbieter gerichtet werden, deutlich an. In den folgenden Kapiteln zu den Wohntrends werden diese Auswirkungen näher erläutert.

1.3 Wohntrends

1.3.1 Digitales Wohnen: Messen, Steuern, Unterhalten, Unterstützen, Daten sammeln

Der Ausbau der Breitband-Infrastruktur und die Nutzung des Internets bilden zentrale Eckpunkte für die zukünftige ökonomische und räumliche Entwicklung in Deutschland. Einen nächsten großen Meilenstein im Hinblick auf die Vernetzung wird der neue Mobilfunkstandard 5G bilden, der einen drahtlosen Datenaustausch in Echtzeit ermöglicht. Diese neue Mobilfunkgeneration wird sich dabei nicht mehr auf Smartphones oder Tablets beschränken, sondern auch als grundlegende Infrastruktur für das Internet of Things (IoT) fungieren.

Insbesondere kommunikative, häusliche und anspruchsvolle Haushalte sind offen für die Vielzahl neuer Leistungen. Hierzu gehören zum Beispiel die Bereiche:

- Sensorik und Gerätesteuerung ("Smart Living")
- Logistik (automatische Bestellungen)
- Augmented-Reality-Anwendungen (z. B. "Smart Shopping")
- E-Health-Anwendungen (z. B. Tele-Diagnostik, Einsatz von Pflegerobotern)

Die Wohnungswirtschaft steht hier Mitbewerbern aus anderen Branchen gegenüber, die zunehmend die vier Wände ihrer Kunden erobern und damit auch weitere Informationen über das Wohnen gewinnen. Dementsprechend können Fragen der Geschäftsmodelle und möglicher strategischer Kooperationspartner als zentrale Herausforderung für Wohnungsanbieter identifiziert werden, deren Bewältigung gewinnversprechend ist.

1.3.2 Smartes Leben im Quartier

Zukünftig steigen die Anforderungen an Städte, etwa im Hinblick auf die Bereiche Verkehr und Mobilität, Kommunikation und Energieversorgung, aber auch die Partizipation und Integration der Bevölkerung. Mithilfe der wachsenden Möglichkeiten der digitalen Informations- und Kommunikationstechnologien sollen diese Herausforderungen bewältigt werden.

Die Wohnungsunternehmen in Deutschland können eine wichtige Rolle als Vorreiter und Treiber smarter Quartiere und Städte einnehmen. Die Rolle der Wohnungswirtschaft bei der Umsetzung von Smart City-Strategien kann sich etwa auf die folgenden Felder beziehen:

- Schaffung lebendiger (digitaler) Nachbarschaften;
- Organisation von local business;
- Energieeffizienz der Quartiere;
- Schaffung bzw. Ausweitung von Angeboten im Bereich E-Mobilität;
- Begleitung demographischer Prozesse;
- Sicherung von Teilhabe in Zeiten zunehmender Diversifizierung;
- Aufbau fairer digitaler Strukturen zugunsten der Bewohner.

1.3.3 Wohnungsvermietung 4.0 – zielgruppengerecht und digital

Bei der Vermietung von Wohnungen wird es zunehmend darum gehen, nicht nur einen, sondern den richtigen Mieter zu finden. Dies ist der Mieter, der sich in Nachbarschaft und Umfeld der angebotenen Wohnung wohlfühlt. Mehr digitale Informationen zum Bestand, zur Nachbarschaft und zu den Wohnwünschen der Mieter helfen, Wohnung und Mieter gut aufeinander abzustimmen.

Die Organisation der Vermietung wird in Zukunft deutlich einfacher werden. Der digitale Vermietungsprozess wird für den größten Teil der Vermietungen für eine schnellere und effizientere Abwicklung sorgen. Es wird mehr Informationen über Mieterpräferenzen und Prozessprobleme geben, die als Grundlage für Weiterentwicklungen genutzt werden können. Davon profitieren Interessenten und Wohnungsunternehmen.

1.3.4

Wohnungswirtschaft morgen: Mehr Service Online

Mit Ausnahme der Hochbetagten sind inzwischen nahezu alle Haushalte online aktiv. Die Internetnutzung ist in fast allen Lebensbereichen normal geworden. Der Wunsch nach digitalen Informationen und Services steigt. Am häufigsten wird das Internet zur Unterhaltung und zur privaten Kommunikation genutzt. Aber auch der Marktanteil des Online-Handels nimmt von Jahr zu Jahr zu.

In der Wohnungswirtschaft wird die Onlinekommunikation mit dem Kunden zum Normalfall werden. Mithilfe von Apps oder im direkten Kontakt mit einem Chatbot werden 90 % der Anliegen rund um die Uhr bearbeitet werden. Kunden werden sich laufend informieren können, in welchem Bearbeitungsstatus sich ihr Anliegen gerade befindet. Damit wird die Kundenzufriedenheit steigen, denn die Mieter können sich sehr zeit- und ortsunabhängig informieren und vor allem ihre Anliegen verbindlich auf den Weg bringen. Gleichzeitig wird die Bearbeitung für die Unternehmen schlanker, denn die Mehrzahl der Anliegen wird in einem Standardprozess mit weitreichender digitaler Unterstützung bearbeitet.

1.3.5

Kaufen, Mieten, Zwischennutzung, Gemeinschaftswohnen, Co-Housing

Traditionell ist der Anteil an Mietwohnungen in Deutschland im Vergleich zu den anderen EU-Staaten sehr hoch. Das ist nicht zuletzt auf das große Engagement des Staates im öffentlich geförderten Wohnungsbau, vor allem in Zeiten des Wohnungsmangels, zurückzuführen. Wohnungseigentümer in Deutschland sind zwar mit ihrer Wohnsituation deutlich zufriedener als Mieter, so das Ergebnis der für diese Studie durchgeführten Primärerhebung. Dennoch möchten nur 22 % der Mieter ins Eigentum ziehen. Die weitere Ausdifferenzierung der Wohnkonzepte weist auf eine steigende Relevanz von flexiblen Wohnformen hin, ebenso steigen die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen und der Wunsch nach Mitgestaltung.

In den nächsten Jahren steigen daher die Anforderungen an die Wohnungsunternehmen, zwischen Miete und Eigentum Rahmenbedingungen zu schaffen, die flexible Nutzungskonzepte und Gemeinschaftsleben ermöglichen. Dabei sind die derzeitigen Nischenprodukte, wie Clusterwohnen, Collaborative Living und Co-Housing, aber auch die weitverbreiteten Baugemeinschaften, wichtige Ideengeber dafür, wie bestehende halböffentliche und gemeinschaftliche Bereiche in Gebäude und Umfeld besser und vielseitiger für die Bewohner genutzt werden können. Die zunehmende Vielfalt an Wohnformen bildet immer mehr ein Alleinstellungsmerkmal des deutschen Wohnungsmarktes, aus dem für Wohnungsunternehmen Chancen für die zielgruppengerechte Gestaltung ihres Angebots erwachsen.

1.3.6 Neue Wohnformen

Die Zunahme der Anzahl der Haushalte und die weiter voranschreitende Verkleinerung der Haushalte bei gleichzeitigem Sog der Zentren wird die Nachfrage nach Wohnungen weiter verändern.

Das Angebot an Tiny-Houses, Mikrowohnungen und Service-Apartments steigt vor allem in den wachsenden Metropolen. Auch wenn sich die Mehrzahl der Haushalte eher mittlere und große Wohnungen wünscht, sind die Angebote insbesondere für das Wohnen auf Zeit äußerst attraktiv. Zielgruppen sind vor allem junge kommunikative Haushalte, aber auch Pendler, die eine Zweit- oder Nebenwohnung suchen, sowie Kapitalanleger.

Inwiefern das derzeitige Angebot an sehr kleinen Wohnungen auch bei nachlassendem Marktdruck auf ausreichend Nachfrage stößt, ist noch offen. Fest steht aber, dass zukünftig die Nachfrage nach optimierten Grundrissen und kostengünstigen Wohnungen aufgrund des zunehmenden Armutsrisikos steigt und die Wohnungswirtschaft hier auch jenseits des Mikrowohnens Angebote schaffen muss.

1.3.7 Neues Wohnen: Grundrisse, Planung, Grundausstattung

Die Anforderungen an die Wohnungsausstattung, Wohnungsgrößen und auch die Zahlungsbereitschaften haben insgesamt zugenommen. Dies hängt jedoch auch entscheidend damit zusammen, dass Zusatzausstattungen in den letzten Jahren Normalität geworden sind, insbesondere, wenn es um die Badezimmer oder die barrierearme Ausgestaltung des Wohnens geht. Letztere erleichtert nicht nur der immer älter werdenden Gesellschaft das Verbleiben in der vertrauten Wohnumgebung, sondern auch jüngere Haushalte schätzen es, schwellenfrei mit dem Fahrrad in den Keller oder mit dem Kinderwagen in die Wohnung zu gelangen.

Den steigenden Anforderungen an Grundriss und Raumaufteilung kann die Wohnungswirtschaft dank neuer Technologien immer besser begegnen. Building Information Modelling (BIM), welches derzeit erst zögerlich genutzt wird, birgt langfristig Kosteneinsparpotenziale und ermöglicht gleichzeitig den wachsenden Ansprüchen einzelner Kundensegmente bei der Planung bzw. im Rahmen von Gesamtmodernisierungen besser gerecht zu werden.

1.3.8

Wohnraumgestaltung und Möbel: Individualität, Multifunktionalität, Kombination und digitale Schnittstellen

Die Wohnungen von morgen bewegen sich zwischen "Hightech und Hygge¹". Die digitale Grundausstattung wird selbstverständlich. Dazu gehört ein WLAN, das schon beim Einzug funktioniert, ebenso wie die Basistechnik, um alle Räume miteinander digital zu vernetzen. Die Wohnung wird bereits digital teilausgestattet vermietet. Damit wird der Komfort für den Mieter deutlich erhöht. "Einziehen und loswohnen" wird zum Motto in einer immer stärker effizienzgetakteten Gesellschaft. Die Technik wird jedoch die Räume nicht dominieren. Sie wird im Hintergrund funktionieren. Die Gestaltung der Wohnung wird vordergründig mehr den Aspekten Wohlfühlen und Gemeinschaft folgen.

Trotz großer Nachfrage bei möblierten Musterwohnungen tun sich Projektentwicklung und Wohnungsunternehmen bisher schwer, wohnfertige Wohnungen an ihre Kunden zu vermieten oder zu verkaufen. Gerade die großen Unternehmen entdecken hier die Chancen für neue Geschäftsfelder. Das Angebot wird zukünftig weiter steigen.

1.4

Ausblick

Kennzeichnend für aktuelle Entwicklungslinien sind Tendenzen zur Polarisierung: Besonders deutlich zeigen sich diese bei der räumlichen Entwicklung und der zunehmenden Diskrepanz in der Einkommensstruktur. Beide Trends werden in den kommenden Jahren anhalten und zu sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft führen. Sie gehen einher mit einer weiteren Ausdifferenzierung der Nachfrage, insbesondere bei den zahlungskräftigeren Nachfragergruppen.

Dabei wird sich insgesamt die Geschwindigkeit weiter erhöhen, mit der die Veränderungen von statten gehen. Hieraus resultieren Risiken, aber auch viele Chancen für wirtschaftliches Wachstum und Zukunftssicherung. Dieses wird besonders wichtig sein, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtern und dieses auch Auswirkungen auf dem Arbeitsmarkt zeigt.

Für die Wohnungswirtschaft bieten sich zahlreiche neue Perspektiven und Tätigkeitsfelder, die entwickelt werden können – oder müssen. Dabei wird die Digitalisierung nahezu alle Bereiche überlagern und den kraftvollen Motor bilden. Hieraus resultiert für die Wohnungsunternehmen insbesondere die Notwendigkeit, zügig eine ganzheitliche, unternehmensweite Digitalisierungsperspektive zu entwickeln und umzusetzen.

¹ Der aus dem Dänischen stammende Begriff „Hygge“ beschreibt eine gemütliche, herzliche Atmosphäre, die man mit netten Leuten zusammen genießt, vgl. z. B. Hoffmann (2016), Das dänische Glücksrezept heißt "Hygge". Im Internet: <https://www.sueddeutsche.de/stil/lebensstil-das-daenische-gluecksrezept-heisst-hygge-1.3148698> (Zuletzt aufgerufen: 30.08.2018).