

Pressemitteilung



Nr. 70/18 vom 13.11.2018

Anzahl der Anschläge: 8.011
Abrufbar unter: www.gdw.de

Wohntrends 2035: Digitalisierung revolutioniert Wohnen der Zukunft

Berlin – Die Digitalisierung des Wohnens schreitet mit hohem Tempo voran und sorgt dafür, dass die Wohnwünsche immer vielfältiger und anspruchsvoller werden. "Die digitale Revolution ist der Motor für die Zukunft des Wohnens in Deutschland", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, bei der Vorstellung der neuen Studie "Wohntrends 2035" in Berlin. Sie wurde von den wissenschaftlichen Instituten InWIS und Analyse & Konzepte erstellt und liefert fünf Jahre nach der letzten Ausgabe der Zukunftsstudie eine Neubewertung der sich abzeichnenden Rahmenbedingungen.

- 10 Die Wohnwünsche der Zukunft lassen sich in acht übergeordnete Trends klassifizieren:
1. **Digitales Wohnen:** Der Ausbau der Breitband-Infrastruktur ist zentral für das Wohnen der Zukunft. Einen großen Meilenstein wird der neue Mobilfunkstandard 5G bilden, der einen drahtlosen Datenaustausch in Echtzeit ermöglicht. Für die Wohnungswirtschaft bieten sich neue Geschäftsmodelle und neue strategische Kooperationspartner.
 2. **Smartes Leben im Quartier:** Die Anforderungen an Städte bei Verkehr, Mobilität, Kommunikation, Energieversorgung, Partizipation und Integration steigen. Dabei helfen neue digitale Informations- und Kommunikationstechnologien. Die Wohnungswirtschaft kann eine wichtige Rolle als Vorreiter und Treiber smarterer Quartiere und Städte einnehmen.
 - 20 3. **Wohnungsvermietung 4.0:** Beim digitalen Vermietungsprozess hilft die Vielzahl der Informationen und deren Verknüpfung dabei, die Wohnwünsche zukünftiger Mieter mit der für sie passenden Nachbarschaft zusammenzubringen. Die Organisation der Vermietung wird damit einfacher, davon profitieren Interessenten und Wohnungsunternehmen.
 4. **Mehr Service online:** Die Onlinekommunikation mit dem Kunden per App und Chatbot wird in der Wohnungswirtschaft zum Normalfall. 90 Prozent der Anliegen werden zukünftig rund um die Uhr bearbeitet. Für Mieter wird der Kundenservice zeit- und ortsunabhängig sowie verbindlicher, für Wohnungsunternehmen durch Standardprozesse schlanker.
 - 30 5. **Vielfältige Wohnformen:** Die Wohnwünsche differenzieren sich immer weiter aus. Die Nachfrage nach flexiblen Wohnformen, z.B. Zwischennutzung, sowie nach gemeinschaftlichem Wohnen steigen, ebenso der Wunsch nach Mitgestaltung. Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft wachsen, Angebote zwischen Miete und Eigentum zu schaffen.
 6. **Neue Wohnformen:** Es gibt immer mehr kleinere Haushalte, der Zuzug in die Städte hält an. Dadurch wächst die Nachfrage nach neuen Wohnformen wie Wohnen auf Zeit, Mikrowohnungen, Tiny-Houses und Service-Apartments. Optimierte Grundrisse und kostengünstige Wohnungen sind die Herausforderungen für Wohnungsunternehmen.
 7. **Neue Wohnungsgestaltung:** Zusatzausstattungen wie barrierearme Wohnräume sind zur Normalität geworden. Sowohl jüngere als auch ältere Haushalte profitieren davon. Neue Technologien wie Building Information Modelling (BIM) helfen, steigenden Anforderungen an Grundriss und Raumaufteilung besser zu begegnen und Kosten einzusparen.
 - 40 8. **Neue Innenraumgestaltung:** Die digitale Grundausstattung der Wohnung wird selbstverständlich und erhöht den Komfort für Mieter. Die Technik funktioniert im Hintergrund, die Innenraumgestaltung folgt den Aspekten Wohlfühlen und Gemeinschaft. Die Nachfrage nach wohnfertigen Lösungen steigt.

"Die Anforderungen an den Vermieter der Zukunft steigen mit der fortschreitenden Digitalisierung weiter. Um die Chancen bestmöglich zu nutzen und den Risiken wirkungsvoll vorzubeugen, brauchen die Wohnungsunternehmen zügig ganzheitliche Digitalisierungsperspektiven. Für die Entwicklung unternehmensweiter digitaler Strategien macht sich die Wohnungswirtschaft stark", so der GdW-Chef.

Vielfältigere Gesellschaft, Polarisierung bei räumlicher Entwicklung und Einkommen

50 Der gesellschaftliche Wandel der letzten Jahre hat großen Einfluss auf die Entwicklung der Wohntrends in Deutschland. Hier zeichnen sich drei übergeordnete gesellschaftliche Trends ab:

- **Deutschland wird vielfältiger**, insbesondere im Zuge der starken Zuwanderung. Die Einwohnerzahl Deutschlands wird bis zum Jahr 2030 voraussichtlich stagnieren oder leicht ansteigen, gleichzeitig altert die Gesellschaft weiter. 2030 wird rund ein Viertel der Menschen in Deutschland älter als 65 Jahre sein. Die Vielfalt der Wohnwünsche und der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum wird also weiter zunehmen.
- **Mehr Wohlstand bei größerem Armutsrisiko**. Trotz der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre wächst in Deutschland das Armutsrisiko, insbesondere die Gefahr der Altersarmut. Die Wohnkostenbelastung steigt vor allem in den Großstädten. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird in den kommenden Jahren weiter wachsen, gerade für Senioren, Alleinerziehende und Haushalte mit Migrationshintergrund.
- **Attraktive Städte und schrumpfende ländliche Räume**. Ballungszentren verzeichnen weiter Wanderungsgewinne und bieten in puncto Infrastruktur, Ausbildungsmöglichkeiten und Arbeitschancen eine hohe Attraktivität. Es sind bereits "Überschwappeneffekte" auf das jeweilige Umland erkennbar, insbesondere Familien und Ältere suchen nach naturnahem Wohnen.

60

Politische Kernfelder der Zukunft: Integration, Stadt & Umland, Quartier, Neubau-Klima

70 "Die politischen Anforderungen wachsen mit den Wohnwünschen der Zukunft", betonte Gedaschko. "Insbesondere die Integrationsaufgaben steigen und sind eine nationale Daueraufgabe, die gerade vor Ort in den Quartieren stattfindet. Daher ist ein bundesweites, flexibles Sonderprogramm Integration notwendig. Die Fördermittel in diesem Bereich müssen dringend auch für die Wohnungsunternehmen zugänglich gemacht werden." Angesichts der alternden Gesellschaft müsse zudem die ambulante und telemedizinische Versorgung weiter ausgebaut werden. Dazu müsse das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ vom Bund weiter verbessert und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausgestattet werden.

70

80 "Der anhaltende Druck auf die Städte beim Thema Wohnen wird sich nur abmildern lassen, wenn die Infrastruktur in ländlichen Regionen ausgebaut und dadurch deren Attraktivität langfristig gesteigert wird", so Gedaschko. "Der Blick muss dabei gleichzeitig stark auf die Quartiere gerichtet werden", sagte der GdW-Präsident. Hier gehe es neben einem stark ausgebauten öffentlichen Personennahverkehr zur Vernetzung der Quartiere auch um zukunftsfähige Konzepte im Bereich E-Mobilität. Für die Energieversorgung der Zukunft sollten zudem endlich Mieterstromprojekte ermöglicht werden. "Die vielen Hindernisse für den Mieterstrom, ganz neu die geplante Absenkung des Mieterstromzuschlags durch das Energiesammelgesetz, müssen aus dem Weg geräumt werden. Nur so wird die dezentrale Energiewende funktionieren", so Gedaschko.

80

Für die Bezahlbarkeit von Maßnahmen des Klimaschutzes und des altersgerechten Umbaus gilt generell: Sowohl Mieter als auch Vermieter können jeweils nur einen Teilbetrag der notwendigen Investitionen aufbringen. Dieses Dilemma kann nur der Staat lösen, indem er den übrigen Teilbetrag der Kosten der Energiewende übernimmt, der wirtschaftlich von den Unternehmen und sozialpolitisch von den Mietern nicht geschultert werden kann. Oder aber die Politik muss neue Wege dafür finden.

90 "Damit die Wohnwünsche der Menschen Realität werden können, gilt das Motto: bauen statt bremsen!", betonte der GdW-Chef. Dazu sei ein dauerhaft ausgewogenes Mietrecht notwendig.

Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestandes dürften nicht durch einseitige Eingriffe abgewürgt werden. Für ein gutes Bauklima müssten Planungsverfahren vereinfacht und beschleunigt werden. Bauland muss verstärkt mobilisiert, Baukosten im Zuge der entsprechenden Kommission reduziert und das Bauen deutlich vereinheitlicht werden. "Wir brauchen eine bundesweit verbindliche Musterbauordnung und eine Typengenehmigung, damit wir die Wohntrends schnell und zielgruppengerecht – auch in serieller Bauweise – umsetzen können", so der GdW-Präsident abschließend.

Die Studie mitsamt Kurzfassung finden Sie in der Pressemappe.

- 100 Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.